



P U T U S A N

Nomor 298/Pdt.G/2021/PN.Sgr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, Laki-laki, Umur 34 Tahun, Agama Hindu,
SH

Pekerjaan Wiraswasta, Alamat banjar Dinas Ambengan, Desa Banjar, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Ketut Widiada, SH, Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor pada Kantor Ketut Widiada& rekan, yang beralamat di Jalan Perum Alam Maja, Blok C/1, Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 April 2021, yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja dengan Nomor Register 395.SK/Tk.I/2021/PN.Sgr, tanggal 4-6-2021 ,selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;

Lawan:

1. PUTU HARTA BUANA

Laki-laki, Umur 39 Tahun, Agama Hindu, Pekerjaan PNS, Alamat Perum Purwo, Jalan Brotojoyo 11 Bromonilan RT/RW, 017/001, Kelurahan Purwomartini, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

**2. I WAYAN SUWITRAYASA,
SH,M.Kn.**

Notaris yang beralamat kantor di Jalan Raya Singaraja-Seririt, Desa Pemaron, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini memberikan Kuasa kepada I Nyoman Suryanata, SH dan Desak Putu Mertayantini, SH, Para Advokat yang berkantor pada kantor hukum “ I Nyoman Suryanatha, SH & Rekan yang beralamat di Banjar Dinas Umasendi, Desa Tigawasa, kecamatan Banjar, kabupaten



3. I KETUT MUNGKIN

**4. BADAN PERTANAHAN
NASIONAL KABUPATEN
BULELENG**

Buleleng, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juni 2021, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja dengan Nomor Register 468.SK.Tk.I/2021/PN.Sgr, tanggal 29-6-2021; Laki-laki, Umur 45 tahun, Agama Hindu, Wiraswasta, beralamat di Perumahan Palm Hijau Nomor D2/D3, Desa Tangguwisia, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I. Berkantor di Jalan Dewi Sartika No. 24 kaliuntu, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, dalam hal ini memberika Kuasa kepada I Gede Susana,A.Ptnh, Putu Sudiarsa, SH, Eka Mahayanti, SH, Putu Diah Intan Utari Penida, A.Md.Kom, Kadek Wesi Yoga Suara, SH, Putu Riski Dyas Sarah, dan Gede Arya Kusuma SH, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 8755/Sku-51.08.MP.02/VI/2021, tanggal 11 Juni 2021, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja dengan Nomor register 422.SK.Tk.I/2021/PN.Sgr, tanggal 15-06-2021, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah membaca bukti-bukti yang diajukan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 29 April 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada tanggal 04 Juni 2021 dalam register perkara nomor 298/Pdt G/2021/PN Sgr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa berawal dari kakak Perempuan Tergugat I (anak dari Teken bendesa) atas nama Kadek Indrayani yang saat itu pada Tahun 2015 bekerja di PNPM Mandiri Upk, Kecamatan Banjar, ada mengguakan Dana Pemerintah yang tidak bisa dipertanggungjawabkan sampai dengan batas waktu pelaporan, senilai Rp. 448.114.000,- (empat ratus empat puluh delapan ribu seratus empat belas juta rupiah);
2. Bahwa karena panic Tergugat I beserta Alm Made Teken Bendesa mendatangi



Penggugat untuk meminya pertolongan agar mau membeli tanah milik Alm Made Teken Bendesa karena sangat membutuhkan dana untuk menyelesaikan kasus penggunaan dana pemerintah di PNPM Mandiri UPK, Kecamatan Banjar oleh Kakak Perempuan Tergugat I (anak dari Made Teken Bendesa) atas nama Kadek Indrayani;

3. Bahwa karena merasa sebagai teman baik dan merasa kasihan, karena saudara perempuan Tergugat I yakni Kadek Indrayani akan dilaporkan ke tindak pidana korupsi apabila tidak bisa mempertanggungjawabkan dana yang digunakan oleh kadek Indrayani, akhirnya Penggugat mau membeli tanah milik alm Made Teken Bendesa tersebut dan menutupi seluruh dana yang telah digunakan oleh Kadek Indrayani, dengan memberi tanda jadi terlebih dahulu senilai Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) pada tanggal 28 Desember 2018;
4. Bahwa sebagai tindak lanjut Penggugat membeli tanah alm Made Teken Bendesa, maka pada tanggal 26 Januari 2016 Penggugat membuat Perjanjian Jual Beli atas sebidang Tanah seluas 5.350 m² (lima ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) dengan Made Teken Bendesa, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 227/Desa Tangguwisia, Surat Ukur 00025/Tangguwisia/2010 atas nama Made Teken Bendesa, tertanggal 27 Desember 2010, dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp. 2.942.500.000,- (dua milyar Sembilan ratus empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
5. Bahwa transaksi jual - beli antara Penggugat dengan Alm. Made Teken Bendesa dituangkan dalam Perjanjian Jual-Beli, tertanggal 25 Januari 2016 dan telah dibukukan dan didaftarkan dengan Nomor Daftar: 7399/III/2016, tertanggal 02 Maret 2016 di kantor Tergugat II. **Berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata menyatakan** “Jual - Beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan.”, sehingga peristiwa Jual – Beli antara Penggugat dengan Alm. Made Teken Bendesa adalah **SAH**. Secara hukum tanah tersebut telah **SAH** menjadi milik Penggugat ;
6. Bahwa berdasarkan Perjanjian Jual Beli tersebut, pembayaran dari Penggugat dilakukan dengan cara dicicil sebanyak 4 kali, dengan rincian sebagai berikut:
 - 6.1. Pembayaran pertama, sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), yang sudah dibayarkan saat penandatanganan Perjanjian Jual-Beli dan sekaligus menjadi tanda jadi atas Perjanjian Jual-Beli tersebut;
 - 6.2. Pembayaran kedua, sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), yang akan dibayar pada tanggal 30 Januari 2016;
 - 6.3. Pembayaran ketiga, sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), yang akan dibayarkan pada tanggal 29 Februari 2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.4. Pembayaran keempat, sebesar Rp. 921.250.000,- (sembilan ratus dua puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), yang akan dibayarkan pada tanggal 30 Juni 2016;

7. Bahwa oleh karena kondisi keuangan Penggugat mengalami kendala, maka atas kesepakatan dengan Made Teken Bendesa, Penggugat melakukan pembayaran sesuai dengan Data Transaksi Pembayaran Lahan yang berlokasi di Desa Tangguwisia, dengan luas 53,50 m², dengan Pemilik a/n Made Teken Bendesa, dengan rincian transaksi pembayaran sebagai berikut :

7.1. Dana tanda jadi lahan (I) yang dibayarkan via Bank BCA sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) tertanggal 28 Desember 2015;-----

7.2. Dana tanda jadi lahan (II) yang dibayarkan via Bank BCA sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tertanggal 22 Januari 2016;-----

7.3. Dana Transfer 1 Bank Niaga yang dibayarkan via Bank Niaga sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 25 Januari 2016;-

7.4. Dana Transfer 2 Bank Niaga yang dibayarkan via Bank Niaga sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 25 Januari 2016;-----

7.5. Dana Transfer 3 Bank Niaga yang dibayarkan via Bank Niaga sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 25 Januari 2016;-----

7.6. Dana Transfer 4 Bank Niaga yang dibayarkan via Bank Niaga sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tertanggal 16 September 2016;-----

7.7. Dana Transfer via Bank BRI yang dibayarkan via ATM Ketut Elly Herly Gunawan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) tertanggal 16 September 2016;

7.8. Dana pembayaran secara langsung di rumah pemilik lahan yang dibayarkan oleh staff a/n Sinta sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) tertanggal 28 Februari 2016;-----

7.9. Dana Transfer a/n Bpk. Putu Harta Buana yang dibayarkan oleh Ketut Elly Herly Gunawan sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tertanggal 16 September 2016;-----

7.10. Dana pembayaran setor tunai via Dewa Talos yang dibayarkan oleh Ketut Elly Herly Gunawan sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) tertanggal 19 September 2016;-----

7.11. Dana Transfer a/n Bpk. Putu Harta Buana (BRI) yang dibayarkan oleh Ketut Elly Herly Gunawan sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 28 Juli 2017;-----

7.12. Dana Transfer a/n Bpk. Putu Harta Buana (BRI) yang dibayarkan oleh Ketut Elly Herly Gunawan sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 31 Juli 2017;-----

7.13. Dana Transfer a/n Bp. Putu Harta Buana (BRI) yang dibayarkan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketut Elly Herly Gunawan sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 31 Juli 2017;-----

7.14.Dana Pembayaran Tunai diambil Dewa Talos (BPR KASS) yang dibayarkan oleh Ketut Elly Herly Gunawan sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) tertanggal 19 juni 2017;-----

7.15.Biaya Buy Back pengontrak tanah Gusti Putraka yang dibayarkan oleh Ketut Elly Herly Gunawan sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 29 Januari 2016;-----

7.16.Biaya / Konvensasi tanaman-tanaman penyakap yang dibayarkan oleh Ketut Elly Herly Gunawan sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) tertanggal 25 Februari 2016;-----

7.17.Biaya kontribusi pajak desa (Jual Tanah) yang dibayarkan oleh Ketut Elly Herly Gunawan sebesar Rp. 39.750.000,- (tiga puluh Sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 3 Maret 2016;-----

7.18.Biaya kontribusi subak penyaringan kaliangget yang dibayarkan oleh Ketut Elly Herly Gunawan sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tertanggal 3 Maret 2016;-----

7.19.Biaya Pelunasan piutang UPK kec. Banjar (Cheque) yang dibayarkan oleh Ketut Elly Herly Gunawan sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);-----

7.20.Biaya Pajak penjualan 5 x 50 x 53 yang dibayarkan oleh Ketut Elly Herly Gunawan beserta Notaris sebesar Rp. 141.775.000,- (seratus empat puluh satu juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);-----

7.21.Pengambilan Lahan A1 (Agung ipar Penebel TBN) yang dibayarkan oleh Ketut Elly Herly Gunawan sebesar Rp 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah);-----

Total yang sudah dibayarkan berjumlah Rp. 1.598.525.000,- (satu milyar lima ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah);-----

8. Bahwa setelah adanya transaksi Jual – Beli tersebut, maka oleh Penggugat Tanah yang sudah dibeli tersebut dilakukan pemecahan (dikavling) menjadi 31 (tiga puluh satu) bidang tanah kavling untuk Perumahan yang selanjutnya diberi nama Perumahan Palm Hijau dengan rincian sebagai berikut :

8.1. Sertifikat Hak Milik Nomor: 648/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 105 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB): 00778 dan Nomor Kavling A1;-----

8.2. Sertifikat Hak Milik Nomor: 649/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 100 m², dengan Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Identitas Bidang (NIB) 00779 dan Nomor Kavling A2;-----
- 8.3. Nomor Identitas Bidang (NIB) 00780 dan Nomor Kavling A3;-----
- 8.4. Sertifikat Hak Milik Nomor: 651/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 100 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00781 dan Nomor Kavling A4;-----
- 8.5. Nomor Identitas Bidang (NIB) 00782 dan Nomor Kavling B1;-----
- 8.6. Nomor Identitas Bidang (NIB) 00783 dan Nomor Kavling B2;-----
- 8.7. Sertifikat Hak Milik Nomor: 654/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 200 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00784 dan Nomor Kavling B3;-----
- 8.8. Sertifikat Hak Milik Nomor: 655/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 215 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00785 dan Nomor Kavling B4;-----
- 8.9. Sertifikat Hak Milik Nomor: 656/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 210 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00786 dan Nomor Kavling B5;-----
- 8.10. Sertifikat Hak Milik Nomor: 657/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 100 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00787 dan Nomor Kavling C1;-----
- 8.11. Sertifikat Hak Milik Nomor: 658/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 100 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00788 dan Nomor Kavling C2;-----
- 8.12. Sertifikat Hak Milik Nomor: 659/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 100 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00789 dan Nomor Kavling C3;-----
- 8.13. Sertifikat Hak Milik Nomor: 660/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 100 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00790 dan Nomor Kavling C4;-----
- 8.14. Sertifikat Hak Milik Nomor: 661/Desa Tangguwisia a/n Made Teken



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 100 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00791 dan Nomor Kavling C5;-----

8.15.Nomor Identitas Bidang (NIB) 00792 dan Nomor Kavling C6;-----

8.16.Sertifikat Hak Milik Nomor: 663/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 100 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00793 dan Nomor Kavling D1;-----

8.17.Sertifikat Hak Milik Nomor: 664/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 100 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00794 dan Nomor Kavling D2;-----

8.18.Nomor Identitas Bidang (NIB) 00795 dan Nomor Kavling D3;-----

8.19.Sertifikat Hak Milik Nomor: 666/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 100 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00796 dan Nomor Kavling D4;-----

8.20.Nomor Identitas Bidang (NIB) 00797 dan Nomor Kavling D5;-----

8.21.Nomor Identitas Bidang (NIB) 00798 dan Nomor Kavling D6;-----

8.22.Nomor Identitas Bidang (NIB) 00799 dan Nomor Kavling D7;-----

8.23.Nomor Identitas Bidang (NIB) 00800 dan Nomor Kavling D8;-----

8.24.Nomor Identitas Bidang (NIB) 00801 dan Nomor Kavling E1;-----

8.25.Nomor Identitas Bidang (NIB) 00802 dan Nomor Kavling E2;-----

8.26.Sertifikat Hak Milik Nomor: 673/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 240 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00803 dan Nomor Kavling E3;-----

8.27.Sertifikat Hak Milik Nomor: 674/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 218 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00804 dan Nomor Kavling E4;-----

8.28.Sertifikat Hak Milik Nomor: 675/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 238 m², dengan Nomor



Identitas Bidang (NIB) 00805 dan Nomor Kavling
E5;-----

8.29.Sertifikat Hak Milik Nomor: 676/Desa Tangguwisia a/n Made Teken
Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 185 m², dengan Nomor
Identitas Bidang (NIB) 00806 dan Nomor Kavling
E6;-----

8.30.Sertifikat Hak Milik Nomor: 677/Desa Tangguwisia a/n Made Teken
Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 190 m², dengan Nomor
Identitas Bidang (NIB) 00807 dan Nomor Kavling
E7;-----

8.31.Sertifikat Hak Milik Nomor: 678/Desa Tangguwisia a/n Made Teken
Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 300 m², dengan Nomor
Identitas Bidang (NIB) 00808 dan Nomor Kavling
E8;-----

Yang untuk selanjutnya akan ditawarkan ke pembeli;-----

9. Bahwa dalam proses administrasi pemecahan Sertifikat Hak Milik (SHM) dikerjakan oleh Tergugat II dengan pola kerjasama antara Penggugat dan Tergugat II dan telah dilakukan pembayaran oleh Penggugat terhadap Tergugat II sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sesuai dengan kwitansi Nomor: 00054, tertanggal 01 Maret 2016, dengan rincian sebagai berikut

9.1. Rp. 139.500.000,- (seratus tiga puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) yang diperuntukan sebagai biaya Pemecahan 31 bidang tanah sertipikat dengan hitungan per/ bidang tanah seharga Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah);-----

9.2. Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) yang diperuntukan sebagai biaya Perjanjian Jual-Beli;-----

9.3. Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah) yang diperuntukan sebagai biaya Pemecahan 2 bidang (pelepasan jalan);-----

- 10.Bahwa pada tahun 2019 sebelum Penggugat melunasi pembayaran Tanah tersebut kepada pemilik atas nama Made Teken Bendesa, Pemilik Tanah tersebut sudah terlebih dahulu meninggal dunia. Sehingga sesuai dengan isi Pasal 7 dalam Perjanjian Jual-Beli maka Perjanjian dilanjutkan oleh anak atau ahli waris dari Alm. Made Teken Bendesa yaitu Tergugat I;-----

- 11.Bahwa oleh karena Tanah Kavling tersebut belum seluruhnya terjual, maka Penggugat belum bisa melunasi sisa pembayaran atau hutang kepada Alm. Made Teken Bendesa yang diwakili oleh Tergugat I sebagai ahli warisnya, tetapi Penggugat dengan itikad baik tetap berusaha melunasi hutang-hutang tersebut selagi menunggu terjualnya Tanah Kavling lainnya;-----

- 12.Bahwa tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat, Tergugat I mengambil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beberapa Sertifikat Hak Milik (SHM) Tanah Kavling di kantor Tergugat II, dan yang kemudian Tergugat II pun tanpa seizin Penggugat menyerahkan beberapa Sertifikat Hak Milik (SHM) Tanah Kavling kepada Tergugat I, baik yang sudah terjual maupun yang belum terjual yakni:

- 12.1. Nomor Identitas Bidang (NIB) 00782 dan Nomor Kavling B1 yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh Gede Teguh Mahayana (*Sertipikat Hak Milik dikuasai oleh Tergugat , tanpa alas hak dan melawan hukum*);-----
- 12.2. Nomor Identitas Bidang (NIB) 00783 dan Nomor Kavling B2 yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh Gede Teguh Mahayana (*Sertipikat Hak Milik dikuasai oleh Tergugat I , tanpa alas hak dan melawan hukum*);-----
- 12.3. Sertifikat Hak Milik Nomor: 655/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 215 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00785 dan Nomor Kavling B4 yang telah dibeli dengan cara dicicil dan telah lunas dibayar oleh Ni Putu Sri Lilik Suareni (*Sertipikat Hak Milik dikuasai oleh Tergugat I, tanpa alas hak dan melawan hukum*);-----
- 12.4. Nomor Identitas Bidang (NIB) 00795 dan Nomor Kavling D3 belum terjual, namun dilapangan tanah kavling D3 telah dikuasai dan ditempati oleh Tururut Tergugat I, menurut informasi tanah kavling tersebut dijual oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat I, sehingga Sertifikat Hak Milik (SHM) dan tanah kavling dikuasai oleh Turut Tergugat I;-----
- 12.5. Nomor Identitas Bidang (NIB) 00798 dan Nomor Kavling D6 belum terjual namun Sertipikat Hak Milik dikuasai oleh Tergugat I, tanpa alas hak dan melawan hukum;-----
- 12.6. Nomor Identitas Bidang (NIB) 00800 dan Nomor Kavling D8 yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh Gusti Ngurah Indra Ari D. (*Sertipikat Hak Milik dikuasai oleh Tergugat I, tanpa alas hak dan melawan hukum*);-----
- 12.7. Nomor Identitas Bidang (NIB) 00801 dan Nomor Kavling E1 yang telah dibeli dengan cara dicicil dan masih dalam tahap pelunasan oleh Nyoman Agus Puspawan (*Sertipikat Hak Milik dikuasai oleh Tergugat I, tanpa alas hak dan melawan hukum*);-----
- 12.8. Nomor Identitas Bidang (NIB) 00802 dan Nomor Kavling E2 yang telah dibeli dengan cara dicicil dan masih dalam tahap pelunasan oleh Nyoman Agus Puspawan (*Sertipikat Hak Milik dikuasai oleh Tergugat I, tanpa alas hak dan melawan hukum*);-----
- 12.9. Sertifikat Hak Milik Nomor: 673/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 240 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00803 dan Nomor Kavling E3 belum terjual namun Sertipikat Hak Milik dikuasai oleh Tergugat I, tanpa alas hak dan melawan hukum;-----
- 12.10. Sertifikat Hak Milik Nomor: 676/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 185 m², dengan Nomor Identitas Bidang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(NIB) 00806 dan Nomor Kavling E6 yang telah dibeli dan dibayar oleh Anak Agung Putra Sumarshana Willys, STP (*Sertipikat Hak Milik dikuasai oleh Tergugat I, tanpa alas hak dan melawan hukum*);-----

13. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah mengambil dan menguasai 10 (sepuluh) Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut diatas tanpa alas hak yang mana Objek Sengketa telah **SAH SECARA HUKUM** menjadi milik Penggugat di kantor Tergugat II, yang kemudian Tergugat II menyerahkannya kepada Tergugat I tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang sangat merugikan Penggugat;-----
14. Bahwa dari Perbuatan Melawan Hukum (PMH) oleh Tergugat I, tidak saja dalam menguasai 10 (sepuluh) Sertifikat Hak Milik (SHM) tanpa alas hak tapi juga telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yakni salah satu Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00795 dan Nomor Kavling D3 dengan luas 100 m² telah dipindahtangankan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat I dengan proses jual – beli yang tidak SAH secara hukum dan tanpa alas hak yang sah, serta saat ini tanah kavling tersebut dikuasai oleh Turut Tergugat I;-----
15. Bahwa tanah kavling dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor Identitas Bidang (NIB) 00795 dan Nomor Kavling D3 dengan luas 100 m² yang telah dijual secara melawan hukum oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat I, selanjutnya mohon disebut sebagai OBJEK SENGKETA I;-----
16. Bahwa akibat adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat mengalami kerugian materiil dan immateriil :

a. Materiil

Adapun kerugian yang dialami Penggugat yakni senilai 3 tanah kavling yang belum laku terjual antara lain sebagai berikut :

- 1) Nomor Identitas Bidang (NIB) 00795 dan Nomor Kavling D3 dengan luas 100 m²;-
- 2) Nomor Identitas Bidang (NIB) 00798 dan Nomor Kavling D6 dengan luas 100 m²;-
- 3) Sertifikat Hak Milik Nomor: 673/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 240 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00803 dan Nomor Kavling E3;-----
Dengan luas secara keseluruhan 440 m² (enam ratus empat puluh meter persegi) yang setiap 100m² seharga Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), maka total kerugian yang dialami Penggugat yaitu sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah);-----

b. Immateriil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun kerugian immaterial yang dialami Penggugat yakni 7 buah Sertifikat Hak Milik (SHM) antara lain :

- 1) Nomor Identitas Bidang (NIB) 00782 dan Nomor Kavling B1 yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh Gede Teguh Mahayana;-----
- 2) Nomor Identitas Bidang (NIB) 00783 dan Nomor Kavling B2 yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh Gede Teguh Mahayana;-----
- 3) Sertifikat Hak Milik Nomor: 655/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 215 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00785 dan Nomor Kavling B4 yang telah dibeli dengan cara dicicil dan telah lunas dibayar oleh Ni Putu Sri Lilik Suareni;-----
- 4) Nomor Identitas Bidang (NIB) 00800 dan Nomor Kavling D8 yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh Gusti Ngurah Indra Ari D;-----
- 5) Nomor Identitas Bidang (NIB) 00801 dan Nomor Kavling E1 yang telah dibeli dengan cara dicicil dan masih dalam tahap pelunasan oleh Nyoman Agus Puspawan;-----
- 6) Nomor Identitas Bidang (NIB) 00802 dan Nomor Kavling E2 yang telah dibeli dengan cara dicicil dan masih dalam tahap pelunasan oleh Nyoman Agus Puspawan;-----
- 7) Sertifikat Hak Milik Nomor: 676/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 185 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00806 dan Nomor Kavling E6 yang telah dibeli dan dibayar oleh Anak Agung Putra Sumarshana Willys,STP;-----

Yang dikuasai secara tidak sah dan melawan hukum oleh Tergugat I, sehingga Penggugat tidak dapat memberikan Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut kepada pembeli yang sudah melunasi pembayaran, dimana salah satu pembeli melaporkan Penggugat ke pihak berwenang dan mengakibatkan Penggugat di pidana dengan hukuman pidana penjara, akibatnya Penggugat merasa dan mengalami kerugian immaterial yang setara dengan nilai uang Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);-----

17. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi dan Penggugat melihat adanya indikasi Para Tergugat memiliki itikad buruk serta, agar Gugatan Penggugat tidak sia – sia (*ilosoir*) maka dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar meletakkan sita jaminan terhadap Objek Sengketa tersebut yaitu Bidang tanah dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00795 dan Nomor Kavling D3 seluas 100 m² karena telah dikuasai oleh Turut Tergugat I yang diperoleh dari transaksi jual-beli dengan Tergugat I tanpa alas hak yang sah dan melawan hukum;-----
18. Bahwa apabila Tergugat tidak seketika mengembalikan Objek Sengketa setelah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk membebankan **Uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-** (Satu Juta Rupiah) per hari kepada Tergugat I dan Tergugat II secara Tanggung Renteng;-----

19. Bahwa apabila Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya tidak menyerahkan ke 10 (sepuluh) Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dikuasai tanpa alas hak yakni:

19.1. Nomor Identitas Bidang (NIB) 00782 dan Nomor Kavling B1 yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh Gede Teguh Mahayana;-----

19.2. Nomor Identitas Bidang (NIB) 00783 dan Nomor Kavling B2 yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh Gede Teguh Mahayana;-----

19.3. Sertifikat Hak Milik Nomor: 655/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 215 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00785 dan Nomor Kavling B4 yang telah dibeli dengan cara dicicil dan telah lunas dibayar oleh Ni Putu Sri Lilik Suareni;-----

19.4. Nomor Identitas Bidang (NIB) 00795 dan Nomor Kavling D3 belum terjual, namun dilapangan tanah kavlingan D3 telah dikuasai dan ditempati oleh Tururut Tergugat I, menurut informasi tanah kavling tersebut dijual oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat I, sehingga Setifikat Hak Milik (SHM) dan tanah kavlingan dikuasai oleh Turut Tergugat I;-----

19.5. Nomor Identitas Bidang (NIB) 00798 dan Nomor Kavling D6 belum terjual namun Sertipikat Hak Milik dikuasai oleh Tergugat I, tanpa alas hak dan melawan hukum;-----

19.6. Nomor Identitas Bidang (NIB) 00800 dan Nomor Kavling D8 yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh Gusti Ngurah Indra Ari D;-----

19.7. Nomor Identitas Bidang (NIB) 00801 dan Nomor Kavling E1 y a n g telah dibeli dengan cara dicicil dan masih dalam tahap pelunasan oleh Nyoman Agus Puspawan;-----

19.8. Nomor Identitas Bidang (NIB) 00802 dan Nomor Kavling E2 y a n g telah dibeli dengan cara dicicil dan masih dalam tahap pelunasan oleh Nyoman Agus Puspawan;-----

19.9. Sertifikat Hak Milik Nomor: 673/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 240 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00803 dan Nomor Kavling E3 belum terjual namun Sertipikat Hak Milik dikuasai oleh Tergugat I, tanpa alas hak dan melawan hukum;-----

19.10. Sertifikat Hak Milik Nomor: 676/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 185 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00806 dan Nomor Kavling E6 yang telah dibeli dan dibayar oleh Anak Agung Putra Sumarshana Willys,STP;-----

Adalah sah sesuai hukum untuk dinyatakan tidak memiliki kekuatan mengikat dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak memiliki kekuatan berlaku;-----

20. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk mencoret 10 (sepuluh) bidang Nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) yang sudah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan kekuatan hukum berlaku pada register yang diperuntukkan untuk itu, selanjutnya mengeluarkan nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) yang baru sebagai penggantinya;-----

21. Bahwa sah secara hukum apabila Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan Hak daripadanya untuk menyerahkan Objek Sengketa kepada Penggugat secara lisa dan seketika, dan bila perlu pelaksanaannya dengan bantuan dari Aparat Kepolisian;-----

22. Bahwa upaya-upaya kekeluargaan dan komunikasi untuk perdamaian sudah berkali-kali dilakukan, namun gagal, maka Penggugat dengan terpaksa membawa permasalahan ini ke Pengadilan Negeri Singaraja untuk mencari penyelesaiannya;-----

Berdasarkan seluruh dalil-dalil yang telah diuraikan di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk memanggil para pihak secara patut ke Pengadilan Negeri Singaraja dan berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama melakukan Perbuatan Melawan Hukum yakni Tergugat I tanpa seizin dan sepengetahuan dari Penggugat mengambil 10 (sepuluh) bidang Sertifikat Hak Milik Objek Sengketa di kantor Tergugat II, dan Tergugat II tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat menyerahkan 10 (sepuluh) bidang Sertifikat Hak Milik Objek Sengketa kepada Tergugat I, yakni;

2.1 Nomor Identitas Bidang (NIB) 00782 dan Nomor Kavling B1 yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh Gede Teguh Mahayana (*Sertipikat Hak Milik dikuasai oleh Tergugat , tanpa alas hak dan melawan hukum*);

2.2 Nomor Identitas Bidang (NIB) 00783 dan Nomor Kavling B2 yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh Gede Teguh Mahayana (*Sertipikat Hak Milik dikuasai oleh Tergugat I , tanpa alas hak dan melawan hukum*);

2.3 Sertifikat Hak Milik Nomor: 655/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 215 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00785 dan Nomor Kavling B4 yang telah dibeli dengan cara dicicil dan telah lunas dibayar oleh Ni Putu Sri Lilik Suareni (*Sertipikat Hak Milik dikuasai oleh Tergugat I, tanpa alas hak dan melawan hukum*);-----

2.4 Nomor Identitas Bidang (NIB) 00795 dan Nomor Kavling D3 belum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjual, namun dilapangan tanah kavlingan D3 telah dikuasai dan ditempati oleh Tururut Tergugat I, menurut informasi tanah kavling tersebut dijual oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat I, sehingga Setifikat Hak Milik (SHM) dan tanah kavlingan dikuasai oleh Turut Tergugat I;- -----

2.5 Nomor Identitas Bidang (NIB) 00798 dan Nomor Kavling D6 belum terjual namun Sertipikat Hak Milik dikuasai oleh Tergugat I, tanpa alas hak dan melawan hukum;- -----

2.6 Nomor Identitas Bidang (NIB) 00800 dan Nomor Kavling D8 yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh Gusti Ngurah Indra Ari D. (*Sertipikat Hak Milik dikuasai oleh Tergugat I, tanpa alas hak dan melawan hukum*);-----

2.7 Nomor Identitas Bidang (NIB) 00801 dan Nomor Kavling E1 yang telah dibeli dengan cara dicicil dan masih dalam tahap pelunasan oleh Nyoman Agus Puspawan (*Sertipikat Hak Milik dikuasai oleh Tergugat I, tanpa alas hak dan melawan hukum*);-----

2.8 Nomor Identitas Bidang (NIB) 00802 dan Nomor Kavling E2 yang telah dibeli dengan cara dicicil dan masih dalam tahap pelunasan oleh Nyoman Agus Puspawan (*Sertipikat Hak Milik dikuasai oleh Tergugat I, tanpa alas hak dan melawan hukum*);-----

2.9 Sertifikat Hak Milik Nomor: 673/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 240 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00803 dan Nomor Kavling E3 belum terjual namun Sertipikat Hak Milik dikuasai oleh Tergugat I, tanpa alas hak dan melawan hukum;- -----

2.10 Sertifikat Hak Milik Nomor: 676/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 185 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00806 dan Nomor Kavling E6 yang telah dibeli dan dibayar oleh Anak Agung Putra Sumarshana Willys,STP (*Sertipikat Hak Milik dikuasai oleh Tergugat I, tanpa alas hak dan melawan hukum*);-----

3. Menyatakan hukum Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menguasai 10 (sepuluh) Sertifikat Hak Milik tanah Penggugat tanpa alas hak dan tidak mau memberikan kepada Penggugat, walaupun Penggugat telah memintanya dengan cara baik-baik;- -----

4. Menyatakan hukum sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor Identitas Bidang (NIB) 00795 dan Nomor Kavling D3 seluas 100 m² terletak di Perumahan Palm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hijau, Desa Tangguwisia, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng adalah sah milik Penggugat yang selanjutnya disebut OBJEK SENGKETA;-----

5. Menyatakan **SAH** dan **BERHARGA** sita jaminan yang diletakkan pada OBJEK SENGKETA yakni Bidang tanah dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00795 dan Nomor Kavling D3 seluas 100 m²;-----
6. Menyatakan hukum Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan menjual atau memindahkan hak atas OBJEK SENGKETA yang sah milik Penggugat tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat kepada Turut Tergugat I;-----
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan darinya untuk mengembalikan Objek Sengketa kepada Penggugat, bila perlu pelaksanaannya dengan bantuan dari Aparat Kepolisian yang berwenang;-----
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengembalikan 10 (sepuluh) Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah Penggugat yakni:

8.1 Nomor Identitas Bidang (NIB) 00782 dan Nomor Kavling B1 yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh Gede Teguh Mahayana;-----

8.2 Nomor Identitas Bidang (NIB) 00783 dan Nomor Kavling B2 yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh Gede Teguh Mahayana;-----

8.3 Sertifikat Hak Milik Nomor: 655/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 215 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00785 dan Nomor Kavling B4 yang telah dibeli dengan cara dicicil dan telah lunas dibayar oleh Ni Putu Sri Lilik Suareni;-----

8.4 Nomor Identitas Bidang (NIB) 00795 dan Nomor Kavling D3 belum terjual, namun dilapangan tanah kavlingan D3 telah dikuasai dan ditempati oleh Turut Tergugat I, menurut informasi tanah kavling tersebut dijual oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat I, sehingga Sertifikat Hak Milik (SHM) dan tanah kavlingan dikuasai oleh Turut Tergugat I;-----

8.5 Nomor Identitas Bidang (NIB) 00798 dan Nomor Kavling D6 belum terjual namun Sertifikat Hak Milik dikuasai oleh Tergugat I, tanpa alas hak dan melawan hukum;-----

8.6 Nomor Identitas Bidang (NIB) 00800 dan Nomor Kavling D8 yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh Gusti Ngurah Indra Ari D.;-----

8.7 Nomor Identitas Bidang (NIB) 00801 dan Nomor Kavling E1 yang telah dibeli dengan cara dicicil dan masih dalam tahap pelunasan oleh Nyoman Agus Puspawan;-----

8.8 Nomor Identitas Bidang (NIB) 00802 dan Nomor Kavling E2 yang telah dibeli dengan cara dicicil dan masih dalam tahap pelunasan oleh



Nyoman Agus Puspawan;-----

8.9 Sertifikat Hak Milik Nomor: 673/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 240 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00803 dan Nomor Kavling E3 belum terjual namun Sertipikat Hak Milik dikuasai oleh Tergugat I, tanpa alas hak dan melawan hukum;-----

8.10 Sertifikat Hak Milik Nomor: 676/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 185 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00806 dan Nomor Kavling E6 yang telah dibeli dan dibayar oleh Anak Agung Putra Sumarshana Willys,STP;-----

9. Menyatakan hukum apabila Tergugat I, Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, apabila tidak diserahkan kepada Penggugat, maka dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan kekuatan hukum berlaku;-----

10. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk mencoret dari buku tanah yang diperuntukkan untuk itu, 10 (sepuluh) nomor Sertifikat Hak Milik tersebut dibawah ini selanjutnya menerbitkan sertifikat pengganti atas 10 (sepuluh) Sertifikat Hak Milik (SHM), yakni:

10.1 Nomor Identitas Bidang (NIB) 00782 dan Nomor Kavling B1 yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh Gede Teguh Mahayana;-----

10.2 Nomor Identitas Bidang (NIB) 00783 dan Nomor Kavling B2 yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh Gede Teguh Mahayana;-----

10.3 Sertifikat Hak Milik Nomor: 655/Desa Tangguwisia a/n Made Teken Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 215 m², dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 00785 dan Nomor Kavling B4 yang telah dibeli dengan cara dicicil dan telah lunas dibayar oleh Ni Putu Sri Lilik Suareni;-----

10.4 Nomor Identitas Bidang (NIB) 00795 dan Nomor Kavling D3 belum terjual, namun dilapangan tanah kavlingan D3 telah dikuasai dan ditempati oleh Turut Tergugat I, menurut informasi tanah kavling tesebut dijual oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat I, sehingga Setifikat Hak Milik (SHM) dan tanah kavlingan dikuasai oleh Turut Tergugat I;-----

10.5 Nomor Identitas Bidang (NIB) 00798 dan Nomor Kavling D6 belum terjual namun Sertipikat Hak Milik dikuasai oleh Tergugat I, tanpa alas hak dan melawan hukum;-----

10.6 Nomor Identitas Bidang (NIB) 00800 dan Nomor Kavling D8 yang



telah dibeli dan dibayar lunas oleh Gusti Ngurah Indra Ari D.
(Sertipikat Hak Milik dikuasai oleh Tergugat I, tanpa alas hak dan
melawan hukum);-----

10.7 Nomor Identitas Bidang (NIB) 00801 dan Nomor Kavling E1 yang
telah dibeli dengan cara dicicil dan masih dalam tahap pelunasan
oleh Nyoman Agus Puspawan;-----

10.8 Nomor Identitas Bidang (NIB) 00802 dan Nomor Kavling E2 yang
telah dibeli dengan cara dicicil dan masih dalam tahap pelunasan
oleh Nyoman Agus Puspawan;-----

10.9 Sertifikat Hak Milik Nomor: 673/Desa Tangguwisia a/n Made Teken
Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 240 m², dengan Nomor
Identitas Bidang (NIB) 00803 dan Nomor Kavling E3 belum terjual
namun Sertipikat Hak Milik dikuasai oleh Tergugat I, tanpa alas hak
dan
melawan
hukum;-----

10.10 Sertifikat Hak Milik Nomor: 676/Desa Tangguwisia a/n Made Teken
Bendesa tertanggal 19 April 2016, seluas 185 m², dengan Nomor
Identitas Bidang (NIB) 00806 dan Nomor Kavling E6 yang telah
dibeli dan dibayar oleh Anak Agung Putra Sumarshana Willys,STP;-

Yang sudah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan
kekuatan berlaku;-

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian
materiil sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan
kerugian immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)
dengan jumlah total 2.550.000.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh juta
rupiah) secara seketika sejak Putusan ini **incraht**;-----

12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar **Uang Paksa
(dwangsom) Rp. 1.000.000,-** (Satu Juta Rupiah) per hari secara Tanggung
Renteng, apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak mentaati dan
melaksanakan isi Putusan ini setelah dinyatakan **incraht** ;-----

13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya
yang timbul akibat perkara ini secara tanggung renteng;-----

14. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat
terhadap isi Putusan ini;-----

ATAU

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain mohon
putusan yang seadil-adilnya (**Ex aequo et bono**).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat ,
Tergugat I dan Tergugat II , dan Turut Tergugat II melalui kuasa hukumnya masing-
masing telah hadir menghadap di depan persidangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui proses mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Wayan Eka Satria Utama, SH, Hakim pada Pengadilan Negeri Singaraja, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Juli 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang terhadap Gugatan Penggugat menyatakan ada perubahan yaitu pada posita angka 1 dan 3;

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Penggugat, Para Tergugat dan juga Turut Tergugat II mengajukan jawaban tertanggal 31 Agustus 2021 yang isinya sebagai berikut:

JAWABAN PARA TERGUGAT:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Gugatan Penggugat Tidak Lengkap/Kurang subyek Hukum dengan alasan sebagai berikut ;

1.1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada posita angka 4 telah mendalilkan telah melakukan pembayaran tunai yang diambil oleh Dewa Talos (BPR Kas) serta telah melakukan pelunasan piutang UPK Kecamatan Banjar, namun Penggugat dalam gugatannya tidak menjadikan Dewa Talos dan UPK Kecamatan Banjar sebagai pihak dalam gugatan a quo, sehingga menurut hemat Tergugat I dan Tergugat II, gugatan Penggugat seperti itu menjadi kurang pihak/kurang lengkap, ; -----

1.2. Bahwa didudukkannya Dewa Talos dan UPK Kecamatan Banjar dalam perkara a quo sangat penting diikutsertakan guna mengetahui kapasitas dan kepentingannya serta ada atau tidak kaitan hukumnya dengan Tergugat I maupun Tergugat II, sehingga semua persoalan yang disengketakan oleh Penggugat dapat diselesaikan secara komprehensif (menyeluruh), hal ini senada dengan prinsip Peradilan yang mengamanatkan Pemeriksaan Perkara yang Cepat, Murah, dan biaya ringan, oleh karenanya Tergugat I dan II menilai bahwa tidak didudukkannya Dewa Talos dan UPK Kecamatan Banjar dalam perkara ini tidak memenuhi syarat formil dalam suatu gugatan, oleh karenanya gugatan Penggugat seperti itu sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan *Tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkverklaard)* ; -----

2. Gugatan Penggugat Kabur/Obscur Libel dengan alasan sebagai berikut ; --

2.1. Bahwa setelah mencermati secara seksama dalil-dalil posita gugatan Penggugat dalam perkara ini, secara essensial adalah serangkaian peristiwa hukum perikatan/perjanjian jual beli obyek



sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana hubungan perikatan jual beli obyek sengketa dimaksud apabila terjadi pengingkaran diantara salah satu pihak, maka salah satu pihak dapat melakukan tuntutan berupa tuntutan wanprestasi pada lembaga peradilan, dan apabila dihubungkan dengan perkara a quo yang mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, dan Tergugat II, maka menurut hemat Tergugat I dan II penggabungan perkara wanprestasi dengan perkara perbuatan melawan hukum menurut hukum tidak dapat dibenarkan, hal ini senada dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1875./Pdt/1984, tanggal 24 April 1986**, yang kaidah hukumnya berbunyi, "*Perbuatan ingkar janji (wanprestasi) berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara tidak dibenarkan digabungkan dengan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dalam satu gugatan menurut tertib beracara perdata, keduanya harus diselesaikan secara tersendiri*" ; -

2.2. Bahwa disamping itu pula Penggugat dalam gugatannya yang mendalilkan tanah-tanah yang menjadi obyek sengketa maupun obyek sengketa I tidak diuraikan secara jelas dan benar mengenai Nomor Sertifikat serta batas-batas tanahnya yang menjadi sengketa, sehingga menurut hemat Tergugat I dan Tergugat II, gugatan seperti itu mengandung gugatan yang kabur/tidak jelas ;

2.3. Bahwa berdasarkan atas alasan tersebut diatas, maka menurut hemat Tergugat I dan Tergugat II, gugatan Penggugat telah menimbulkan kerancuan dalam gugatan a quo, sehingga gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*Obscuur libel*), oleh karenanya Tergugat I dan II mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini agar menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*) ; --

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara ini, terkecuali dalil-dalil yang secara jelas dan tegas diakui akan kebenarannya ; -----
2. Bahwa apa yang menjadi dalil-dalil Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini, adalah menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban dalam pokok perkara, karenanya mohon dianggap termuat dan terulang kembali dalam jawaban pokok perkara;
3. Bahwa terhadap seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara ini, maka Tergugat I dan Tergugat II akan memberikan tanggapan yang ada relevansinya dengan Tergugat I dan II, dan selain dan selebihnya, maka Tergugat I dan II menolaknya ; -----



4. Bahwa terkait dengan dalil-dalil gugatan Penggugat pada posita angka 1, angka 2 dan angka 3 dalam perkara ini, Tergugat I dan Tergugat II menolaknya dengan alasan sebagai berikut ;-----

4.1. Bahwa benar pada awalnya Penggugat dengan orang tua Tergugat I yang bernama Made Teken Bendesa pernah membuat dan menanda tangani surat perjanjian jual beli dibawah tangan tertanggal 26 Januari 2016 atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 227/Tangguwisia, yang terletak di Desa Tangguwisia, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng seluas 5.350 M2 atas nama Made Teken Bendesa, dimana Made Teken Bendesa selaku Penjual/Pihak Pertama, sementara Penggugat selaku Pembeli/Pihak Kedua, dan harga yang disepakati pada perjanjian tersebut benar sebesar Rp. 2.942.500.000,- (dua milyar sembilan ratus empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) ; -----

4.2. Bahwa perjanjian jual beli antara Made Teken Bendesa dengan Penggugat tersebut, telah dibukukan/didaftarkan dikantor Tergugat II selaku Notaris ; -----

4.3. Bahwa perjanjian pembayaran jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 227/Tangguwisia, tersebut disepakati dicicil sebanyak 5 kali,pembayaran, bukan 4 kali pembayaran seperti dalil Penggugat dalam gugatannya, dimana pembayaran tahap ke-5 disepakati akan dibayar sebagai pelunasan oleh Penggugat kepada Made Teken Bendesa pada tanggal 31 Agustus 2016 sebesar Rp. 921.250.000,- (Sembilan ratus dua puluh satu juta dua ratus lima puluh juta rupiah);

4.4. Bahwa dalam diktum Pasal 5 dan Pasal 9 Perjanjian Jual Beli tanggal 26 Januari 2016 telah jelas diuraikan klausul sebagai berikut ; -----

Pasal 5 “Segala sesuatu yang akan dilakukan oleh Pihak Kedua untuk pemasangan pagar, pemasangan pal, pengukuran, pengerasan jalan, pembuatan got, pemecahan bidang tanah dalam bentuk kavling dan mendirikan bangunan diatas tanah tersebut sebelum terjadi pelunasan dan apabila terjadi pembatalan jual beli, maka penambahan dan perubahan bentuk fisik atas tanah tersebut sepenuhnya menjadi milik pihak pertama dengan membebaskan pihak pertama dari tuntutan ganti rugi berupa apapun juga” ;

Pasal 9 “Pihak pertama dengan ini menyatakan tidak akan mempersulit pihak kedua serta sanggup untuk



menandatangani akta jual beli di hadapan Pejabat
Pembuat Akta Tanah jika telah terjadi pelunasan
dan/atau pihak kedua bermaksud untuk melakukan
penjualan kavling kepada pihak ketiga ;
Sehingga dengan demikian Pihak Kedua akan
membayarkan lunas kepada Pihak Pertama sejumlah
sisa pembayaran atas luas tanah yang terjual dan/atau
belum diterima berikut denda ataupun bunga ;

- 4.5. Bahwa dengan adanya isi klausul perjanjian Penggugat dengan
ayah Tergugat I dimaksud, maka sesungguhnya perjanjian dimaksud
mengandung pengertian dan asas **Perjanjian Bersyarat**, dimana
jika salah satu pihak mengingkari, dari perjanjian tersebut maka
syarat untuk jual beli atas bidang tanah dimaksud menjadi batal,
oleh karenanya sebagai konsekuensi yuridisnya, segala hak-hak
atas bidang tanah obyek sengketa maupun obyek sengketa I tersebut
menjadi sah milik Tergugat I ;-----
- 4.6. Bahwa begitu pula **perjanjian jual beli tanggal 26 Januari 2016
antara Penggugat dengan Made Teken Bendesa (ayah Tergugat
I) dimaksud adalah merupakan perjanjian permulaan yang
membutuhkan tindak lanjut penanda tangan Akta Jual Beli
beserta Pelunasannya kepada ayah Tergugat I selaku pemilik
tanah obyek sengketa**, sehingga dengan alasan-alasan tersebut,
Tergugat I dan Tergugat II menilai bahwa kepemilikan tanah obyek
sengketa maupun obyek sengketa I tidak bisa serta merta dikatakan
kepemilikannya ada pada Penggugat, karena semua itu telah diatur
dalam Pasal 5 dan Pasal 9 Perjanjian Jual Beli Penggugat dengan
Made Teken Bendesa, dan secara fakta maupun secara yuridis
kepemilikan seluruh obyek sengketa tersebut masih dikuasai dan
masih atas nama ayah Tergugat I, oleh karenanya dalil-dalil gugatan
Penggugat poin angka 1, angka 2 dan angka 3 dalam gugatan a
quo, tidak dapat dibuktikan menurut hukum, oleh karenanya dalil-
dalil gugatan Penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak seluruhnya;
5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 4 (empat) dan angka 5
(lima) dalam perkara ini tidak seluruhnya benar dengan alasan sebagai
berikut ;
- 5.1. Bahwa benar setelah penanda tangan perjanjian jual beli antara
Penggugat dengan Made Teken Bendesa atas tanah SHM No.
227/Tanguwisia, Penggugat dan Made Teken Bendesa sepakat
untuk melakukan Pemecahan bidang atas tanah SHM tersebut
dengan menunjuk Tergugat II untuk mengurus pemecahan bidang
tanah tersebut menjadi 31 bidang dimana pada waktu itu
PenggugatI telah memberikan Tergugat II sket gambar kaplingan



- dengan tujuan agar tanah yang dimohonkan pemecahan tersebut sesuai dengan sket gambar yang diberikan Penggugat atas sepengetahuan Made Teken Bendesa ; -----
- 5.2. Bahwa setelah berjalan kurang lebih 6 (enam) bulan, maka proses pemecahan bidang tanah SHM Nomor : 227/Tanguwisia milik Made Teken Bendesa tersebut telah diselesaikan oleh Tergugat II dan dari 31 bidang sertifikat yang dimohon Made Teken Bendesa, sekitar 21 bidang SHM telah dilakukan proses jual beli di Kantor Tergugat II oleh Penggugat, kepada pihak lain (Pembeli-pembeli berasal dari Penggugat berdasarkan kuasa membeli secara dibawah tangan), termasuk 3 bidang SHM diantaranya telah beralih keatas nama Penggugat sendiri, dan sementara sisanya 10 bidang Sertifikat tersebut termasuk juga tanah obyek sengketa I telah Tergugat II kembalikan kepada Made Teken Bendesa, dengan alasan Made Teken Bendesa menganggap bahwa Penggugat telah ingkar janji/wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tanah SHM No. 227/Tanguwisia tersebut, dan penyerahan 10 bidang SHM in casu sertifikat obyek sengketa I tersebut dilakukan oleh Tergugat II kepada Made Teken Bendesa pada tanggal 09-02-2018 atas seijin dan sepengetahuan dari Penggugat ; -----
- 5.3. Bahwa dari 31 bidang SHM yang ada, sejumlah 21 bidang tanah telah dilakukan pembayaran dan pelunasan oleh Penggugat kepada ayah Tergugat I bersamaan dengan penanda tangan Akta Jual Beli atas 21 bidang tanah tersebut, sementara sisanya 10 bidang SHM milik Tergugat I tersebut tidak bisa Penggugat lanjutkan proses jual belinya, oleh karena Penggugat tidak mampu/tidak bisa membayar pelunasannya ; -----
- 5.4. Bahwa ayah Tergugat I bernama Made Teken Bendesa dan juga Tergugat I hanya menerima pembayaran pelunasan atas 21 bidang tanah dari Penggugat sesuai dengan jumlah dana-dana yang tercantum dalam Akta Jual Beli atas 21 bidang tanah tersebut, yakni seluruhnya berjumlah Rp 1.001.350.000,- (satu milyar satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah), dan jika dikaitkan dengan Perjanjian Penggugat dengan Ayah Tergugat I yang dalam perjanjiannya disepakati dengan harga Rp.55.000.000,- per arenya, maka Penggugatpun masih mengalami kekurangan pembayaran kepada ayah Tergugat I sebesar Rp. 153.650.000,- (seratus lima puluh tiga juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) dan Tergugat I menolak dalil Penggugat yang menyatakan dirinya membayar telah membayar sejumlah uang yang diberikannya kepada Dewa Taros (Bank Kas) sejumlah Rp. 300.000.000,-, kepada UPK Kecamatan Banjar Rp



450.000.000,- serta pembayaran pajak jual beli SHM No. 227/Tangguwisia sebesar Rp. 141.775.000,- dimana dana-dana tersebut tidak pernah ayah maupun Tergugat I terima dari Penggugat, bahkan biaya jual beli yang sebesar Rp. 141.775.000,- yang didalilkan Penggugat sangatlah mengada-ada, karena pajak jual beli yang dibayarkan Penggugat ke Kas Daerah hanya Rp. 14.490.000,- dan hal ini akan Tergugat I dan II akan buktikan nanti dipersidangan pada saatnya nanti ;

5.5. Bahwa dari apa yang kami uraikan tersebut diatas, Nampak jelas bahwa jual beli tanah antara Penggugat dengan ayah Tergugat I hanya 21 bidang saja, yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) antara Ayah Tergugat I dengan Penggugat sendiri, sehingga tanah-tanah obyek sengketa dalam perkara ini membuktikan tidak ada proses jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Ayah Tergugat I, oleh karenanya pula kepemilikan tanah-tanah obyek sengketa adalah sah mili Tergugat I selaku ahli waris tunggal dari Made Teken Bendesa ;

5.6. Bahwa untuk dapat dikategorikan sahnya jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan ayah Tergugat I dapat ditinjau dari 2 (dua) cara yakni ;

1. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 dalam Pasal 19 dinyatakan bahwa jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu yang bertugas membuat akta jual beli dengan dihadiri oleh para pihak atau kuasanya serta 2 orang saksi . Dengan dilakukannya jual beli tersebut, maka hak atas tanah telah beralih kepada Pembeli ;

2. Menurut Hukum Adat, bahwa sahnya jual beli tanah harus dipenuhi adanya 2 syarat, yaitu syarat tunai dan syarat terang, syarat tunai artinya pihak pembeli menyerahkan uangnya kepada pihak penjual dan serenta diikuti pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli, sedangkan syarat terang dimaksudkan pelaksanaan syarat pertama tersebut dilakukan dihadapan saksi pejabat Desa ;

5.7. Bahwa dari apa yang dijelaskan Tergugat I dan II tersebut, jika dikaitkan dengan bukti transaksi berupa Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dengan Ayah Tergugat I, maka tidak ada/tidak terdapat bukti yang autentik yang menyatakan proses jual beli tanah-tanah obyek sengketa dari Penggugat kepada Ayah Tergugat I maupun kepada Tergugat I sendiri, begitu juga dengan cara yang kedua yang kami uraikan diatas, tidak ada/tida terdapat transaksi yang dilakukan



Penggugat dengan ayah Tergugat I maupun kepada Tergugat I mengenai penjualan tanah-tanah obyek sengketa, oleh karenanya dalil-dalil Peggugat dalam perkara ini tidak dapat dibuktikan serta tidak beralasan menurut hukum, oleh karenanya dalil-dalil Peggugat dalam perkara ini sudah patut dan adil untuk dinyatakan ditolak seluruhnya ; -----

6. Bahwa Tergugat I dan tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Peggugat paa posita angka 6,7,8,9 dan angka 10 dalam perkara a quo dengan adalasan sebagai beruit ; -----

6.1. Bahwa tidak benar Tergugat II dengan Peggugat ada system kerja sama dalam rangka proses pemecahan SHM No.227/Desa Tangguwisia, karena Tergugat II pada kenyataannya tidak ada dan tidak pernah menikmati hasil keuntungan-keuntungan yang diperoleh dari Peggugat atas pengelolaan tanah kavlingan Peggugat, melainkan biaya tersebut murni sebagai jasa pengurusan pemecahan bidang SHM No. 227/Desa Tangguwisia atas dasar kesepakatan Peggugat dengan ayah Tergugat I ; -----

6.2. Bahwa tidak benar dalil Peggugat yang menyatakan sebelum melunasi pembelian tanah kepada ayah Tergugat I bernama Made Teken Bendesa, ayah Tergugat I meninggal, melainkan Peggugat sebelum Made Teken Bendesa /ayah Tergugat I meninggal, Peggugat sudah tidak bisa melanjutkan pembayaran pembelian 10 bidang tanah obyek sengketa ; -----

6.3. Bahwa Peggugat tidak bisa melanjutkan proses jual beli 10 bidang tanah milik Tergugat I sesuai dengan Perjanjian, bahkan Tergugat I bersama ayah Tergugat I telah memberikan kelonggaran selama 1 tahun lebih untuk dapat menyelesaikan pembayaran dan pelunasan 10 bidang tanah tersebut, akan tetapi pada kenyataannya Peggugat tidak bisa melanjutkan pembayaran pembelian tanah-tanah tersebut, sehingga oleh ayah Tergugat I, 10 bidang tanah tersebut diambil oleh Tergugat I di kantor Tergugat II diketahui dan seizin dari Peggugat sendiri, sehingga tidak benar dan tidak berdasarkan hukum jika kemudian Peggugat menyatakan bahwa pengambilan 10 bidang tanah obyek sengketa tanpa seizin dari dirinya ; -----

6.4. Bahwa selama penyerahan 10 bidang Sertifikat Hak Milik termasuk sertifikat obyek sengketa kepada Made Teken Bendesa tersebut, tidak ada keberatan yang diajukan oleh Peggugat kepada Tergugat I/ayah Tergugat I maupun kepada Tergugat II, dan baru sekarang Peggugat memperkarakan penyerahan 10 bidang tanah tersebut di Pengadilan Negeri Singaraja ; -----



- 6.5. Bahwa pengambilan 10 bidang tanah sengketa oleh ayah Tergugat I maupun sekarang dikuasai dan dipegang oleh Tergugat I bukan tanpa alas hak yang sah seperti yang didalilkan Penggugat, melainkan pengambilan dan penguasaan 10 bidang tanah sengketa tersebut adalah murni tanah-tanah milik ayah Tergugat I yang merupakan bagian dari tanah SHM Induk no. 227/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa, yang kemudian sekarang diwarisi oleh Tergugat I selaku ahli waris tunggal dari Made Teken Bendesa ; Bahwa berdasarkan atas uraian tersebut diatas, maka dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak berdasarkan dan beralasan menurut hukum, oleh karenanya patut untuk ditolak seluruhnya ; -----
7. Bahwa mengenai dalil-dalil gugatan Penggugat pada posita angka 11 dan angka 12 dalam perkara ini, maka Tergugat I dan II dengan tegas menolaknya dengan alasan sebagai berikut ; -----
- 7.1. Bahwa oleh karena 10 bidang tanah obyek sengketa maupun obyek sengketa 1 tidak pernah Tergugat I lakukan jual beli kepada Penggugat, dan oleh karena ke-10 bidang tanah – tanah tersebut adalah sah milik Tergugat I yang Tergugat peroleh dari warisan ayah Tergugat I, maka tanah-tanah obyek sengketa tersebut menjadi hak mutlak bagi Tergugat I sendiri, karenanya pula Tergugat I mempunyai hak mutlak untuk mengambil alih maupun menjualbelikannya kepada Turut Tergugat I maupun kepada orang lain ;
- 7.2. Bahwa penjualan tanah obyek sengketa I oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat I adalah sah menurut hukum, karena penjualan atas obyek sengketa I adalah tanah milik Tergugat I sendiri yang diperoleh dari warisan orang tuanya (Made Teken Bendesa) dan proses penjualan tersebut telah sesuai dengan Sistem Operasional Prosedur (SOP) hukum yang berlaku, yakni dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang;
- Bahwa berdasarkan atas uraian tersebut diatas, maka dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak berdasarkan dan beralasan menurut hukum, oleh karenanya patut untuk ditolak seluruhnya ; -----
8. Bahwa Tergugat I dan II menolak dengan tegas tuntutan ganti rugi yang dimohonkan Penggugat kepada Pengadilan Negeri Singaraja, oleh karena dalam perkara ini Tergugat I dan Tergugat II tidak ada perbuatan yang dapat dikualifikasikan melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara ini, dan pengambilan dan penguasaan atas 10 bidang tanah milik Tergugat I dimaksud adalah murni tanah milik dari Tergugat I sendiri, yang selama ini tidak pernah dilakukan proses jual beli kepada Penggugat, oleh karenanya Tergugat I dan II tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, oleh karenanya, dalil-dalil Penggugat yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menuntut ganti rugi kepada Penggugat adalah tidak beralasan hukum yang sudah sepatutnya untuk ditolak seluruhnya;

-
9. Bahwa begitu pula Tergugat I dan II menolak dalil-dalil gugatan Penggugat angka 14 yang pada pokoknya meminta diletakkan sita jaminan atas obyek sengketa I kepada Majelis Hakim, oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak ada perbuatan yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, begitu pula pengambilan dan penguasaan obyek sengketa serta penjualan obyek sengketa I kepada Turut Tergugat telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karenanya permohonan sita jaminan dimaksud sudah sepatutnya untuk ditolak seluruhnya ; -----
10. Bahwa Tergugat I dan II menolak dalil-dalil gugatan Penggugat pada posita angka 15 dan angka 16 dalam perkara ini dengan alasan sebagai berikut ;-
- 10.1. Bahwa oleh karena obyek sengketa milik dari Tergugat I berdasarkan warisan, maka tidak ada kewajiban hukum bagi Tergugat I dan II untuk mengembalikan obyek sengketa kepada Penggugat, disamping itu pula obyek sengketa tidak ada dan tidak pernah ada dilakukan peralihan hak yang dilakukan oleh ayah Tergugat I maupun oleh Tergugat I sendiri ;-----
- 10.2. Bahwa oleh karena penerbitan sertifikat atas tanah sengketa oleh BPN Singaraja telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, serta tidak terdapat cacat prosedur, cacat administrasi serta tidak ada cacat perolehannya oleh Tergugat I, maka tidak berdasarkan menurut hukum jika Penggugat kemudian meminta pencoretan atas 10 bidang tanah yang ada di buku tanah di BPN Singaraja, apalagi untuk menerbitkan buku tanah penggantinya, karena semua itu tidak berdasar dan beralasan hukum, karenanya harus ditolak seluruhnya;

Bahwa berdasarkan atas segala uraian-uraian tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat I dan Tergugat II mohon kehadiran Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini untuk dapat menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ; -----

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
- Membebaskan biaya perkara ini kepada Penggugat untuk seluruhnya ; ----

Atau ;

Apabila Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, Tergugat I dan II mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono) ; -----

EKSEPSI/JAWABAN TURUT TERGUGAT II:

Dalam Eksepsi :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat II.
2. Bahwa pada tanggal 29 Desember 2010 terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 227/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa dan telah tidak berlaku lagi karena Haknya sudah dibukukan sebagai Hak atas bidang-bidang tanah berdasarkan hasil pemecahan sempurna.
3. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 Sertipikat Hak Milik Nomor 648/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 778/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa telah beralih haknya karena jual beli kepada I Made Agung Kawijaya berdasarkan Akta Jual Beli nomor 286 tahun 2016 yang dibuat oleh I Wayan Suwitra Yasa, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT pada tanggal 08 November 2016.
4. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 Sertipikat hak Milik Nomor 649/Desa Tangguwisia atau Nomor Induk Bidang 779/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa telah beralih haknya karena jual beli kepada Ni Luh Gita Lokasari berdasarkan Akta Jual Beli nomor 266 Tahun 2016 yang dibuat oleh I Wayan Suwitra Yasa, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT pada tanggal 10 Oktober 2016.
5. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 Sertipikat hak Milik Nomor 650/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 780/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa telah beralih haknya karena jual beli kepada Ni Luh Gita Lokasari berdasarkan Akta Jual Beli nomor 270 Tahun 2016 yang dibuat oleh I Wayan Suwitra Yasa, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT pada tanggal 17 Oktober 2016.
6. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 Sertipikat hak Milik Nomor 651/Desa Tangguwisia atau Nomor Induk Bidang 781/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa telah beralih haknya karena jual beli kepada Ni Putu Ayu Dwi Putriani berdasarkan Akta Jual Beli nomor 42 Tahun 2017 yang dibuat oleh I Wayan Suwitra Yasa, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT pada tanggal 01 Maret 2016.
7. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 terbit Sertipikat hak Milik Nomor 652/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 782/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa sebagai Pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 227/Desa Tangguwisia.
8. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 terbit Sertipikat hak Milik Nomor 653/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 783/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa sebagai Pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 227/Desa Tangguwisia.
9. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 Sertipikat Hak Milik Nomor 654/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 784/Desa Tangguwisia atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Made Teken Bendesa telah beralih haknya karena jual beli kepada I Gusti Ngurah Putraka berdasarkan Akta Jual Beli nomor 302 tahun 2016 yang dibuat oleh I Wayan Suwitra Yasa, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT pada tanggal 09 Desember 2016.

10. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 terbit Sertipikat hak Milik Nomor 655/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 783/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa sebagai Pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 227/Desa Tangguwisia.
11. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 Sertipikat Hak Milik Nomor 656/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 786/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa telah beralih haknya karena jual beli kepada I Nyoman Mahaweda Putra berdasarkan Akta Jual Beli nomor 277 tahun 2016 yang dibuat oleh I Wayan Suwitra Yasa, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT pada tanggal 25 Desember 2016.
12. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 Sertipikat Hak Milik Nomor 657/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 787/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa telah beralih haknya karena jual beli kepada Doktorandus I Putu Adil berdasarkan Akta Jual Beli nomor 245 tahun 2016 yang dibuat oleh I Wayan Suwitra Yasa, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT pada tanggal 13 November 2016.
13. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 Sertipikat Hak Milik Nomor 658/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 778/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa telah beralih haknya karena jual beli kepada Doktorandus I Putu Adil berdasarkan Akta Jual Beli nomor 251 tahun 2016 yang dibuat oleh I Wayan Suwitra Yasa, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT pada tanggal 21 September 2016.
14. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 Sertipikat Hak Milik Nomor 659/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 789/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa telah beralih haknya karena jual beli kepada I Putu Edy Wahyudi berdasarkan Akta Jual Beli nomor 254 tahun 2016 yang dibuat oleh I Wayan Suwitra Yasa, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT pada tanggal 27 September 2016.
15. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 Sertipikat Hak Milik Nomor 660/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 790/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa telah beralih haknya karena jual beli kepada Made Astika berdasarkan Akta Jual Beli nomor 05 tahun 2017 yang dibuat oleh I Wayan Suwitra Yasa, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT pada tanggal 09 Januari 2017.
16. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 Sertipikat Hak Milik Nomor 661/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 791/Desa Tangguwisia atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Made Teken Bendesa telah beralih haknya karena jual beli kepada Made Astika berdasarkan Akta Jual Beli nomor 45 tahun 2017 yang dibuat oleh I Wayan Suwitra Yasa, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT pada tanggal 03 Maret 2016.

17. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 Sertipikat Hak Milik Nomor 662/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 792/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa telah beralih haknya karena Jual Beli kepada Komang Supastika berdasarkan Akta Jual Beli nomor 248 tahun 2016 yang dibuat oleh I Wayan Suwitra Yasa, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT pada tanggal 20 September 2016.

18. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 Sertipikat Hak Milik Nomor 663/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 793/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa telah beralih haknya karena Jual Beli kepada Komang Supastika berdasarkan Akta Jual Beli nomor 286 Tahun 2016 yang dibuat oleh I Wayan Suwitra Yasa, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT pada tanggal 12 Oktober 2016.

19. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 Sertipikat Hak Milik Nomor 664/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 794/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa telah beralih haknya karena Jual Beli kepada Komang Supastika berdasarkan Akta Jual Beli nomor 237 Tahun 2016 yang dibuat oleh I Wayan Suwitra Yasa, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT pada tanggal 26 Agustus 2016.

20. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 Sertipikat Hak Milik Nomor 665/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 795/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa telah beralih haknya karena Jual Beli kepada Komang Supastika berdasarkan Akta Jual Beli nomor 49 Tahun 2018 yang dibuat oleh I Wayan Suwitra Yasa, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT pada tanggal 02 April 2016.

21. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 Sertipikat Hak Milik Nomor 666/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 796/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa telah beralih haknya karena Jual Beli kepada Komang Supastika berdasarkan Akta Jual Beli nomor 226 Tahun 2016 yang dibuat oleh I Wayan Suwitra Yasa, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT pada tanggal 18 Agustus 2016.

22. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 Sertipikat Hak Milik Nomor 667/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 797/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa telah beralih haknya karena Jual Beli kepada Komang Supastika berdasarkan Akta Jual Beli nomor 225 Tahun 2016 yang dibuat oleh I Wayan Suwitra Yasa, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT pada tanggal 18 Agustus 2016.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 Sertipikat Hak Milik Nomor 666/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 796/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa telah beralih haknya karena Jual Beli kepada Komang Supastika berdasarkan Akta Jual Beli nomor 226 Tahun 2016 yang dibuat oleh I Wayan Suwitra Yasa, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT pada tanggal 18 Agustus 2016.
24. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 Sertipikat Hak Milik Nomor 667/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 797/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa telah beralih haknya karena Jual Beli kepada I Nyoman Semadi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 225 Tahun 2016 yang dibuat oleh I Wayan Suwitra Yasa, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT pada tanggal 18 Agustus 2016.
25. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 terbit Sertipikat hak Milik Nomor 668/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 798/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa sebagai Pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 227/Desa Tangguwisia.
26. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 Sertipikat Hak Milik Nomor 669/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 799/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa telah beralih haknya karena Jual Beli kepada Komang Supastika berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 249 Tahun 2016 yang dibuat oleh I Wayan Suwitra Yasa, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT pada tanggal 20 September 2016.
27. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 terbit Sertipikat hak Milik Nomor 670/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 800/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa sebagai Pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 227/Desa Tangguwisia.
28. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 Sertipikat Hak Milik Nomor 671/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 801/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa telah beralih haknya karena Jual Beli kepada Putu Sidana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 35 Tahun 2020 yang dibuat oleh I Wayan Suwitra Yasa, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT pada tanggal 12 November 2016.
29. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 terbit Sertipikat hak Milik Nomor 672/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 802/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa sebagai Pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 227/Desa Tangguwisia.
30. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 terbit Sertipikat hak Milik Nomor 673/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 803/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa sebagai Pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 227/Desa Tangguwisia.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 Sertipikat Hak Milik Nomor 674/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 804/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa telah beralih haknya karena Jual Beli kepada Jero Ketut Nemu berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 45 Tahun 2018 yang dibuat oleh I Kadek Pelo Periwawan, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT pada tanggal 02 Oktober 2018.
32. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 Sertipikat Hak Milik Nomor 675/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 805/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa telah beralih haknya karena Jual Beli kepada I Kadek Pelo Periwawan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 05 Tahun 2019 yang dibuat oleh Luh Devy Larasati, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT pada tanggal 27 Desember 2016.
33. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 terbit Sertipikat hak Milik Nomor 676/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 806/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa sebagai Pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 227/Desa Tangguwisia.
34. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 Sertipikat Hak Milik Nomor 677/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 807/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa telah beralih haknya karena Jual Beli kepada I Kadek Pelo Periwawan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 06 Tahun 2019 yang dibuat oleh Luh Devy Larasati, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT pada tanggal 27 Desember 2016.
35. Bahwa pada tanggal 19 April 2016 Sertipikat Hak Milik Nomor 678/Desa Tangguwisia atau dengan Nomor Induk Bidang 808/Desa Tangguwisia atas nama Made Teken Bendesa telah beralih haknya karena Jual Beli kepada Luh Widiani berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 241 Tahun 2016 yang dibuat oleh Luh Devy Larasati, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT pada tanggal 01 September 2016.
36. **Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)**
 - a. Bahwa dengan tidak dimasukkannya I Made Agung Kawijaya Selaku Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 648 atau Nomor Induk Bidang 778/Desa Tangguwisia.
 - b. Bahwa dengan tidak dimasukkannya Ni Luh Gita Lokasari Selaku Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 649 atau Nomor Induk Bidang 779/Desa Tangguwisia.
 - c. Bahwa dengan tidak dimasukkannya Ni Luh Gita Lokasari Selaku Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 650 atau Nomor Induk Bidang 780/Desa Tangguwisia.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa dengan tidak dimasukkannya Ni Putu Ayu Dwi Putranti Selaku Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 651 atau Nomor Induk Bidang 781/Desa Tanguwisia.
- e. Bahwa dengan tidak dimasukkannya I Gusti Ngurah Putraka Selaku Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 654 atau Nomor Induk Bidang 784/Desa Tanguwisia.
- f. Bahwa dengan tidak dimasukkannya I Nyoman Mahaweda Putra Selaku Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 656 atau Nomor Induk Bidang 786/Desa Tanguwisia.
- g. Bahwa dengan tidak dimasukkannya Doktorandus I Putu Adil Selaku Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 657 atau Nomor Induk Bidang 787/Desa Tanguwisia.
- h. Bahwa dengan tidak dimasukkannya Doktorandus I Putu Adil Selaku Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 658 atau Nomor Induk Bidang 788/Desa Tanguwisia.
- i. Bahwa dengan tidak dimasukkannya I Putu Edy Wahyudi Selaku Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 659 atau Nomor Induk Bidang 789/Desa Tanguwisia.
- j. Bahwa dengan tidak dimasukkannya Made Astika Selaku Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 660 atau Nomor Induk Bidang 790/Desa Tanguwisia.
- k. Bahwa dengan tidak dimasukkannya Made Astika Selaku Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 661 atau Nomor Induk Bidang 791/Desa Tanguwisia.
- l. Bahwa dengan tidak dimasukkannya Komang Supastika Selaku Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 662 atau Nomor Induk Bidang 792/Desa Tanguwisia.
- m. Bahwa dengan tidak dimasukkannya I Putu Budiayasa Selaku Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 663 atau Nomor Induk Bidang 793/Desa Tanguwisia.
- n. Bahwa dengan tidak dimasukkannya Ketut Mungkin Selaku Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 664 atau Nomor Induk Bidang 794/Desa Tanguwisia.
- o. Bahwa dengan tidak dimasukkannya Ketut Mungkin Selaku Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 665 atau Nomor Induk Bidang 795/Desa Tanguwisia.
- p. Bahwa dengan tidak dimasukkannya I Nyoman Semadi Selaku Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 666 atau Nomor Induk Bidang 796/Desa Tanguwisia.



- q. Bahwa dengan tidak dimasukkannya I Nyoman Semadi Selaku Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 667 atau Nomor Induk Bidang 797/Desa Tangguwisia.
- r. Bahwa dengan tidak dimasukkannya Komang Supastika Selaku Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 669 atau Nomor Induk Bidang 799/Desa Tangguwisia.
- s. Bahwa dengan tidak dimasukkannya Putu Sidana Selaku Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 671 atau Nomor Induk Bidang 801/Desa Tangguwisia.
- t. Bahwa dengan tidak dimasukkannya Jero Ketut Nemu Selaku Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 674 atau Nomor Induk Bidang 804/Desa Tangguwisia.
- u. Bahwa dengan tidak dimasukkannya I Kadek Pelo Periwawan, Sarjana Hukum Selaku Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 675 atau Nomor Induk Bidang 805/Desa Tangguwisia.
- v. Bahwa dengan tidak dimasukkannya I Kadek Pelo Periwawan, Sarjana Hukum Selaku Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 677 atau Nomor Induk Bidang 807/Desa Tangguwisia.
- w. Bahwa dengan tidak dimasukkannya Luh Widiani Selaku Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 678 atau Nomor Induk Bidang 808/Desa Tangguwisia sebagai pihak di dalam gugatan, menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (**Plurium Litis Consortium**).
37. Bahwa Penggugat bukan pembeli beritikad baik, karena sengaja tidak mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng tetapi sudah menjual Sertipikat Hak Milik ke pihak lain ada kerugian Negara karena Penggugat tidak membayar BPHTB dari proses jual beli atas nama Made Teken Bendesa ke Penggugat dan dari Penggugat ke pihak lain.
38. **Eksepsi Obyek Gugatan Kabur alias Tidak Jelas (*Obscur Libel*)**
- a. Bahwa Penggugat tidak menjelaskan Sertipikat Hak Milik mana yang menjadi obyek gugatan pada gugatan Penggugat.
- b. Bahwa batas-batas dalam petitum gugatan tidak sama dengan batas pada Sertipikat Hak Milik.
- c. Bahwa Penggugat memerintahkan untuk mencoret dan menerbitkan Sertipikat Hak Milik dengan Nomor baru namun tidak menyebutkan Sertipikat Hak Milik dengan Nomor baru Pemegang Haknya siapa.
- d. Bahwa berdasarkan yurisprudensi:
- Putusan MA RI No.81 K/Sip/1971, Tgl 9 Juli 1973 yang menyatakan :
"Bahwa karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan **luasnya** dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".



- e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terlihat dengan jelas gugatan Penggugat kabur (**Obscur Libel**) karena terdapat perbedaan pemegang hak Sertipikat Hak Milik Eksepsi Turut Tergugat II pada Poin 36.

39. Eksepsi Kewenangan Mengadili (*Kompetensi Absolute*)

- a. Bahwa berdasarkan pasal 1 angka 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang berbunyi "Tindakan Pemerintahan adalah Perbuatan perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan.".
- b. Bahwa berdasarkan pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang berbunyi "Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (**Onrechtmatige Overheidsdaad**) adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.".
- c. Bahwa berdasarkan pasal 1 angka 8 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang berbunyi "Gugatan terhadap Tindakan Pemerintahan adalah permohonan berisi tuntutan terhadap Tindakan Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada angka 1 yang diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan.".
- d. Bahwa berdasarkan pasal 1 angka 9 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang berbunyi "Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara atau Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara.".
- e. Bahwa berdasarkan pasal 2 ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang berbunyi "Perkara perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan



(*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara”.

- f. Bahwa Berdasarkan pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2021 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang berbunyi “Perkara perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili”.
- g. Bahwa berdasarkan yurisprudensi :
Putusan Mahkamah Agung RI No.620K/PDT/1999 tanggal 29 Desember 1999, yang menyatakan “bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah peradilan tata usaha negara bukan pengadilan negeri”.
- h. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan penerbitan Sertipikat-Sertipikat Hak Milik obyek sengketa tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta memerintahkan Turut Tergugat II untuk mencoret/menghapus Sertipikat-Sertipikat Hak Milik obyek sengketa tersebut. Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan tersebut, maka sudah sepatutnya Para Penggugat mengajukan Gugatannya melalui Peradilan Tata Usaha Negara.
- i. Bahwa obyek gugatan Penggugat yaitu penerbitan Sertipikat-Sertipikat Hak Milik obyek sengketa merupakan perbuatan yang kewenangannya ada pada Turut Tergugat II sebagai pejabat Tata Usaha Negara. Maka sudah sepatutnya Penggugat mengajukan Gugatannya melalui Peradilan Tata Usaha Negara
- j. Bahwa dalam posita 10 Gugatan Penggugat memerintahkan Turut Tergugat II untuk mencoret dari buku tanah yang diperuntukan 10 Bidang Sertipikat Hak Milik Penggugat yang diambil oleh Tergugat I dan Tergugat II tanpa seijin Penggugat.
- k. Bahwa ada posita dan petitum yang menyatakan Sertipikat Hak Milik 227/Desa Tangguwisia tidak berlaku, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara **A Quo** menyatakan diri bahwa Majelis Hakim tidak berwenang mengadili perkara **A Quo**.
40. **Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur**
- a. Bahwa karena proses jual beli yang dilakukan Made Teken Bendesa Kepada Penggugat dan dari Penggugat kepada pihak lain karena belum lunas dan belum di daftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Bahwa syarat jual beli dalam hukum adat adalah “Terang dan Tunai”, dengan belum lunasnya pembayaran maka syarat “tunai” belum terpenuhi, maka jual beli belum selesai membuat gugatan yang diajukan Penggugat Prematur.

41. Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi Turut Tergugat II sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklart**).

Dalam Pokok Perkara;

1. Bahwa apa yang Turut Tergugat II kemukakan dalam Eksepsi menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara.
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak secara tegas dalil-dalil dari Gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas.
3. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng merupakan Lembaga Administrasi Negara yang dalam menerbitkan Sertipikat telah memperhatikan dan melaksanakan ketentuan-ketentuan perundang-undangan baik yang bersifat prosedural/formal maupun yang bersifat material atau substansial serta sesuai dengan kewenangan Turut Tergugat II sehingga proses penerbitan Sertipikat-Sertipikat Hak Milik obyek sengketa telah sah secara hukum.
4. Bahwa untuk selain dan selebihnya Turut Tergugat II tidak menanggapi karena haknya merupakan dalil-dalil dari Gugatan Penggugat serta tidak ada Relevansinya dengan Turut Tergugat II

Berdasarkan alasan dan hal yang diuraikan diatas kami Turut Tergugat II, mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya
- Menyatakan Pengadilan Negeri Singaraja tidak berwenang mengadili perkara **A Quo**.
- Menyatakan setidaknya-tidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklart**).

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo at bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat II, Penggugat mengajukan replik tertanggal 7 September 2021 melalui persidangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara elektronik dan Para Tergugat mengajukan duplik tertanggal 14 September 2021 melalui persidangan secara elektronik yang telah termuat dan dilampirkan dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan sela terhadap Eksepsi/ Jawaban Turut Tergugat II pada tanggal 5 Oktober 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut;

MENGADILI :

1. Menolak eksepsi mengenai kompetensi absolut dari pihak Turut Tergugat II.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Singaraja berwenang mengadili perkara *a quo* Nomor 298/Pdt.G/2021/PN.Sgr;
3. Memerintahkan kepada para pihak yang berperkara untuk melanjutkan perkara *a quo*;
4. Menetapkan biaya perkara yang timbul akan diperhitungkan bersama-sama dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa setelah pemeriksaan alat bukti surat, Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 15 Oktober 2021 berupa tanah seluas 2.400 m2 yang merupakan bagian dari tanah seluas 4.800 m2, yang terletak di Desa Bungkulan, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng. Pemeriksaan setempat di hadiri oleh Penggugat dan kuasa hukum Penggugat dan Kuasa Para Tergugat serta Kuasa Turut Tergugat. Hasil pemeriksaan setempat selengkapnya termuat lengkap didalam berita acara sidang dan menjadi satu kesatuan dalam putusan ini.

Menimbang, bahwa setelah selesai pembuktian, pihak Penggugat dan Para Tergugat mengajukan kesimpulan pada tanggal 11 Oktober 2021, melalui persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat , Para Tergugat dan Turut Tergugat II menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Para Tergugat adalah sebagaimana tersebut telah terurai di atas yang selengkapnya termuat dalam berita acara persidangan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini.

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Para Tergugat dan Turut Tergugat II pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

1. Eksepsi Gugatan Penggugat tidak lengkap/kurang subyek Hukum;
2. Eksepsi Gugatan Penggugat kabur/obscur libel;
3. Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Eksepsi Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolute);

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi tersebut diatas, pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* agar menjatuhkan putusan dengan menyatakan Gugatan tidak memiliki dasar Hukum dan tidak memenuhi syarat formil dari suatu Gugatan agar surat gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima menurut hukum (*Niet ontvankelijk verklaard/unreceivable declared*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat II Penggugat pada pokoknya menyatakan menolak seluruh dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat II.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat II serta tanggapan Penggugat atas eksepsi yang dimaksud, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pendekatan doktrin / ilmu hukum acara perdata, eksepsi dapat dibedakan atas eksepsi kompetensi kewenangan mengadili dan eksepsi prosesuil yang didasarkan atas ketentuan hukum acara formil, dengan penjelasan sebagai berikut:

1. Eksepsi kompetensi berupa kewenangan pengadilan yang berwenang mengadili perkara tersebut, meliputi sebagai berikut:
 - a. Kompetensi absolut (vide Pasal 134 HIR / 160 R.Bg)
 - b. Kompetensi relatif (vide Pasal 118 HIR / 142 R.Bg)
2. Eksepsi prosesuil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum acara / formil) menyangkut pula terhadap eksepsi *Error in Persona*, *Nebis in Idem*, *Obscuur Libel*, gugatan *Premature* maupun menyangkut surat kuasa yang tidak sah. Bentuk atau jenis eksepsi *Error In Persona*, meliputi sebagai berikut :
 - 2.1. Eksepsi diskualifikasi atau *gemisaanhoedanigheid*, yaitu eksepsi yang menyatakan bahwa yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat;
 - 2.2. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;
 - 2.3. *Exceptio plurium litis consortium*, yaitu eksepsi yang diajukan dengan alasan bahwa orang yang ditarik sebagai Tergugat atau pihak yang seharusnya sebagai Penggugat tidak lengkap;

Menimbang, bahwa memperhatikan doktrin ilmu hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat II termasuk dalam ruang lingkup eksepsi sebagaimana yang dimaksudkan dalam hukum acara perdata tersebut diatas.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat satu persatu dengan uraian sebagai berikut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ad. 1. Eksepsi Gugatan Penggugat tidak lengkap/ kurang subyek hukum:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Para Tergugat menyatakan gugatan Penggugat tidak lengkap/kurang subyek hukum karena penggugat dalam gugatannya tidak menjadikan Dewa Talos (BPR Kas) sebagai pihak, karena Dewa Talos yang telah mengambil pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat, serta telah melakukan pelunasan piutang UPK Kecamatan Banjar, sedangkan Turut Tergugat mendalilkan Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak dikarenakan nama-nama selaku pemegang sertifikat tidak dijadikan sebagai pihak di dalam gugatan, Majelis Hakim berpendapat bahwa pada prinsipnya menjadi hak dan atas inisiatif Penggugat untuk menggugat pihak lain yang dirasa melanggar haknya dan merugikan dirinya. Sehingga terhadap siapa-siapa saja yang akan diajukan sebagai Tergugat oleh Penggugat merupakan sepenuhnya hak Penggugat yang merasa haknya dilanggar dan dirugikan oleh pihak lain, dan selain pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim juga berpendapat, materi eksepsi yang dimaksud oleh Tergugat telah memasuki materi pokok perkara sehingga menurut hemat Majelis Hakim terhadap Eksepsi tersebut telah mencakup materi pokok perkara sehingga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, dan terhadap Eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Ad. 2. Eksepsi Gugatan Penggugat kabur (Obscur Libel):

Menimbang bahwa Para Tergugat mendalilkan dari perkara ini adalah serangkaian peristiwa Hukum perikatan/perjanjian jual beli obyek sengketa, dimana hubungan perikatan jual beli obyek sengketa dimaksud apabila terjadi pengingkaran diantara salah satu pihak, maka salah satu pihak dapat melakukan tuntutan berupa tuntutan wanprestasi, apabila dihubungkan dengan perkara a quo yang mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum, penggabungan perkara wanprestasi dengan perkara perbuatan melawan hukum tidak dapat dibenatkan, dan selain itu Penggugat mendalilkan tanah yang menjadi obyek sengketa tidak diuraikan secara jelas nomor sertifikat dan batas-batasnya, sedangkan Turut Tergugat II dalam Eksepsi nya mendalilkan bahwa batas-batas tanah dalam petitum tidak sama dengan batas-batas pada sertifikat hak milik, Majelis Hakim berpendapat setelah membaca dan mencermati secara seksama alasan materi eksepsi dari Tergugat I, Majelis Hakim berpendapat materi eksepsi yang dimaksud telah memasuki materi pokok perkara. Berdasarkan ketentuan Pasal 159 R.Bg Jo. Pasal 162 R.Bg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1340/K/Sip/1971 tertanggal 13 September 1972, oleh karenanya terhadap eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut dinyatakan tidak beralasan untuk dipertimbangkan lebih lanjut sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Ad. 3. Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur:

Menimbang bahwa Turut Tergugat II mendalilkan Gugatan Penggugat kabur karena jual beli yang dilakukan Made Teken Bendesa kepada penggugat dan dari Penggugat ke pihak lain belum lunas dan belum didaftarkan ke Kantor BPN, Majelis Hakim berpendapat bahwa mengenai apakah jual beli yang dilakukan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tersebut sudah lunas ataupun belum hal tersebut telah memasuki materi pokok perkara, oleh karenanya terhadap eksepsi Turut Tergugat II tersebut dinyatakan tidak beralasan untuk dipertimbangkan lebih lanjut sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Ad. 4. Eksepsi Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolute);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat II mengenai kewenangan mengadili, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela pada hari Selasa tanggal 5 Oktober 2021 yang pada pokoknya menyatakan menolak eksepsi mengenai kompetensi absolut dari pihak Turut Tergugat II dan menyatakan Pengadilan Negeri Singaraja berwenang mengadili perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Turut Tergugat mengenai kompetensi absolut adalah tidak beralasan hukum sehingga patut untuk di tolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap eksepsi ini adalah tidak beralasan dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat II telah dinyatakan ditolak seluruhnya maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara ini diteruskan maka Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan pokok perkara;

II. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan surat gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat mendalilkan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat membeli tanah milik Alm Made Teken Bendesa dan pada tanggal 26 Januari 2016 Penggugat membuat perjanjian jual beli atas sebidang tanah seluas 5.350 m2 dengan Made Teken Bendesa, dengan sertifikat Hak Milik Nomor 227/Desa Tangguwisia, Surat Ukur 00025/Tangguwisia/2010 atas nama Made Teken Bendesa, tertanggal 27 Desember 2010, dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp. 2.942.500.000,- (dua milyar Sembilan ratus empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
2. Bahwa berdasarkan Perjanjian jual beli tersebut pembayaran dari Penggugat dilakukan secara mencicil sebanyak 4 kali dihadapan Notaris (Tergugat II) dan satu kali diluar Notaris;
3. Bahwa setelah adanya transaksi jual beli tersebut, maka oleh Penggugat tanah yang sudah dibeli tersebut dilakukan pemecahan (dikavling) menjadi 31 bidang tanah kavling untuk perumahan yang selanjutnya diberi nama Perumahan Palm Hijau;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa tanpa sepengetahuan dan seizing Penggugat, Tergugat I mengambil beberapa sertifikat Hak Milik tanah kavling di kantor Tergugat II yang kemudian Tergugat II tanpa seizing Penggugat menyerahkan beberapa sertifikat Hak Milik (SHM) tanah kavlingan kepada Tergugat I baik yang sudah terjual maupun yang belum terjual;
5. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah mengambil dan menguasai 10 sertifikat hak milik (SHM) tersebut diatas tanpa alas hak yang mana obyek sengketa telah secara sah hukum menjadi milik Penggugat yang kemudian Tergugat II menyerahkannya kepada Tergugat I tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat II membantahnya dengan mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa perjanjian pembayaran jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 277/Tangguwisia tersebut disepakati dicicil sebanyak 5 kali pembayaran, bukan 4 kali pembayaran seperti dalil Penggugat dalam Gugatannya, dimana pembayaran tahap ke 5 disepakati akan dibayar sebagai pelunasan oleh Penggugat kepada Made Teken Bendesa pada tanggal 31 Agustus 2016 sebesar Rp. 921.250.000,- (Sembilan ratus dua puluh satu juta dua ratus lima puluh juta rupiah);
2. Bahwa setelah berjalan kurang lebih 6 (enam) bulan, maka proses pemecahan bidang tanah SHM Nomor : 227/Tangguwisia milik Made Teken Bendesa tersebut telah diselesaikan oleh Tergugat II dan dari 31 bidang sertifikat yang dimohon Made Teken Bendesa, sekitar 21 bidang SHM telah dilakukan proses jual beli di Kantor Tergugat II oleh Penggugat, kepada pihak lain (Pembeli-pembeli berasal dari Penggugat berdasarkan kuasa membeli secara dibawah tangan), termasuk 3 bidang SHM diantaranya telah beralih keatas nama Penggugat sendiri, dan sementara sisanya 10 bidang Sertifikat tersebut termasuk juga tanah obyek sengketa I telah Tergugat II kembalikan kepada Made Teken Bendesa, dengan alasan Made Teken Bendesa menganggap bahwa Penggugat telah ingkar janji/wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tanah SHM No. 227/Tangguwisia tersebut, dan penyerahan 10 bidang SHM in casu sertifikat obyek sengketa I tersebut dilakukan oleh Tergugat II kepada Made Teken Bendesa pada tanggal 09-02-2018 atas seijin dan sepengetahuan dari Penggugat ; -----
3. Bahwa dari 31 bidang SHM yang ada, sejumlah 21 bidang tanah telah dilakukan pembayaran dan pelunasan oleh Penggugat kepada ayah Tergugat I bersamaan dengan penanda tangan Akta Jual Beli atas 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang tanah tersebut, sementara sisanya 10 bidang SHM milik Tergugat I tersebut tidak bisa Penggugat lanjutkan proses jual belinya, oleh karena Penggugat tidak mampu/tidak bisa membayar pelunasannya ;

Jawaban Turut Tergugat II;

1. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng merupakan lembaga Administrasi Negara yang dalam menerbitkan Sertifikat telah memperhatikan dan melaksanakan ketentuan-ketentuan perundang-undangan baik yang bersifat procedural/formal maupun yang bersifat material atau substansial serta sesuai dengan kewenangan Turut Tergugat II sehingga proses penerbitan sertifikat-sertifikat hak milik obyek sengketa adalah telah sah secara hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti-bukti surat yang dibubuhi materai cukup berupa:

- P.1 Fotocopy dari Fotocopy Perjanjian jual beli tertanggal 26 januari 2016 antara Made Teken bendesa sebagai Pihak penjual dengan Ketut Elly herli Gunawan, SH (Penggugat) sebagai pembeli;
- P. 2 Fotocopi sesuai aslinya tanda terima yang telah diterima dari Ketut Elly herly Gunawan, sejumlah Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), untuk pembayaran pemecahan 31 bidang sertifikat, perjanjian jual beli dan pemecahan 2 bidang pelepasan jalan;
- P. 3 Fotocopi sesuai aslinya berupa Daftar Sertifikat Hak milik dengan jumlah 31 sertifikat hak milik, tertanggal 1 Mei 2016;
- P. 4 Fotocopy dari fotocopy denah tanah kavlingan;
- P. 5 Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak milik Nomor 00648, desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Teken bendesa;
- P. 6 Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak milik Nomor 00649, Desa Tangguwisia, atas nama Pemegang Hak Made Teken Bendesa;
- P. 7 Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 00651, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa ;
- P.8 Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 00654, Desa tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa;
- P.9 Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 00655, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa;
- P.10 Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak milik Nomor 00656, Desa Tangguwisia, atas nama Pemegang Hak Made Teken Bendesa;
- P.11 Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 00657, Desa Tangguwisia, nama pemegang hak Made Teken Bendesa;
- P.12 Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak milik Nomor 00658, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa;
- P.13 Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak milik Nomor 00659, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- P.14 Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak milik Nomor 00660, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa;
- P.15 Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak milik Nomor 00661, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa
- P.16 Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak milik Nomor 00663, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa;
- P.17 Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak milik Nomor 00664, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa ;
- P.18 Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak milik Nomor 00666, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa;
- P.19 Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak milik Nomor 00673, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa;
- P.20 Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak milik Nomor 00674, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa ;
- P.21 Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak milik Nomor 00675, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa ;
- P.22 Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak milik Nomor 00676, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa;
- Fotosesuai asli Kwitansi yang telah diterima dari Kadek Joni Wiardana,
- P.23 Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak milik Nomor 00677, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa;
- P.24 Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak milik Nomor 00678, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa ;
- P.25 Fotocopy sesuai aslinya berupa Surat Keterangan dari Made Suparta yang menerangkan bahwa Ketut Elly Herly Gunawan, SH mencicil utang atas nama Kadek Indrayani, tanggal 04 Mei 2021;
- P.26 Fotocopy sesuai aslinya Rekening tahapan atas nama Ketut Elly Herly Gunawan;
- P.27 Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi sudah terima oleh Elly Herly Gunawan dari Bapak Agung sebanyak Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), untuk pembayaran pembelian tanah kavling Tangguwisia, Nomor Kavling A.7, Luas Tanah 100 m2;
- P.28 Fotocopy dari printout rekening tahapan atas nama Ketut Elly Herly Gunawan;
- P.29 Fotocopy sesuai aslinya berupa rekening Koran atas nama Ketut Elly Herly Gunawan;
- P.30 Fotocopy dari Fotocopy berupa foto pada saat melakukan penandatanganan perjanjian jual beli (PJB) pada tanggal 25 Januari 2016 sekaligus penyerahan SHM No. 277/Desa Tangguwisia;
- P.31 Fotocopy sesuai aslinya kwitansi yang telah diterima dari Ketut Elly Herly



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gunawan, SH, sejumlah Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah), untuk pembayaran biaya ganti rugi kontrak anggur di Subak penyaringan an pemilik Made Teken Bendesa, tanggal 29 Januari 2016;
- P.32 Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi yang diterima oleh Made Yogi, yang diterima dari Ketut Elly Herly Gunawan, SH, sebanyak Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk pembayaran tanah penjualan Blok B.3;
- P.33 Fotocopy sesuai aslinya Surat perjanjian sewa menyewa tanah antara Made Teken Bendesa dengan Putu Kita, I Putu Djasmani, dan Ni Nyoman Cipta Rini, tanggal 11 Nopember 2001;
- P.34 Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi yang sudah terima dari Ketut Elly Herly Gunawan, sejumlah Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah), untuk pembayaran biaya ganti rugi tanaman di atas lahan an Made Teken Bendesa, tanggal 25 Februari 2016;
- P.35 Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi yang telah terima dari Ketut Elly Herly Gunawan, sejumlah Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran kepada pemilik lahan Tanguwisia;
- P.36 Fotocopy sesuai aslinya kwitansi yang telah terima dari Ketut Elly Herly Gunawan, sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) , untuk pembayaran kontribusi jual beli tanah tahap I, dan sisanya dibayar lunas pada Mei 2016, tanggal 03-03-2016;
- P.37 Fotocopy sesuai aslinya kwitansi telah terima dari Ketut Elly Herly Gunawan, sejumlah Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), untuk pembayaran kewajiban subak Tahap I, dan dilunasi bulan Mei 2016, tertanggal 03-03-2016;
- P.38 Fotocopy sesuai aslinya Laporan transaksi finansial atas nama Ketut Elly Herly Gunawan, tanggal 04-10-2021;
- P.39 Fotocopy sesuai aslinya kwitansi sudah terima dari Ketut Elly Herly Gunawan, sejumlah Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah), untuk pembayaran pengambilan dana untuk tanah kavling Tanguwisia No A2 dan A3, tanggal 20 September 2016;
- P.40 Fotocopy sesuai aslinya berupa laporan transaksi finansial bank BRI atas nama Ketut Elly Herly Gunawan;
- P.41 Fotocopy sesuai aslinya rekening tahapan atas nama Ketut Elly Herly Gunawan;
- P.42 Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi yang sudah terima dari Ketut Elly Herly Gunawan, SH, sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), untuk pembayaran tanah tanguwisia an Made Teken Bendesa, tanggal 19 Juni 2017;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi 1. KETUT LONDEN, yang pada pokoknya menerangkan anak saksi membeli tanah kavling kepada Penggugat yang terletak di Desa Tangguwisia, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng pada Tahun 2016, seluas kurang lebih 200 m², dengan cara pembayaran mencicil sebanyak 2 kali dengan kesepakatan jika sudah lunas sertifikat baru akan diserahkan, namun setelah anak saksi membayar lunas tanah tersebut Penggugat tidak menyerahkan sertifikat tanah tersebut dan setelah anak saksi bertanya kepada Penggugat, Penggugat menyatakan sertifikat dibawa oleh Pak Teken Bendesa yang merupakan ayah dari Tergugat I, saksi juga sempat bertanya kepada Notaris dan dikatakan Sertifikat tersebut ada pada Tergugat I dan dikatakan Sertifikat belum balik nama karena menurut Tergugat I tanah tersebut belum lunas dan anak saksi diminta agar membayar kepada Tergugat I. Saksi sempat bertanya kepada Penggugat bahwa sertifikat tersebut masih atas nama Made Teken Bendesa dan alasan Penggugat belum menyerahkan sertifikat karena tanah tersebut belum lunas.

Saksi 2. MADE SUPARTA pada pokoknya menerangkan bahwa pada Tahun 2015 anak dari Made Teken Bendesa yang bernama Kadek Indrayani yang saat itu bekerja di PNPM Mandiri Upk Kecamatan Banjar ada menggunakan dana pemerintah yang tidak bias dipertanggungjawabkan senilai Rp. 448.114.000,- (empat ratus empat puluh delapan juta seratus empat belas ribu rupiah), dan Made Teken Bendesa serta Tergugat I mendatangi Penggugat agar penggugat mau membeli tanah milik Made Teken Bendesa untuk menyelesaikan kasus anak dari made Teken Bendesa tersebut dan akhirnya Penggugat membeli tanah milik Made Teken Bendesa, dan sudah ada jual beli antara Penggugat dengan Made Teken Bendesa. Saksi menerima pembayaran dari Penggugat, dan Penggugat sendiri yang menyerahkan uang sejumlah Rp. 448.114.000,- (empat ratus empat puluh delapan juta seratus empat belas rupiah) kepada saksi untuk menyelesaikan masalah dari anak Made Teken Bendesa tersebut.

Saksi 3. PUTU ARI SINTA DEWI pada pokoknya menerangkan bahwa saksi mengetahui Pak Made Teken Bendesa dan Tergugat I membuat perjanjian di Kantor Notaris Suwitrayasa, SH dan saat itu saksi mendokumentasikan penandatanganan perjanjian tersebut atas perintah Penggugat. Saksi mengetahui surat perjanjian tersebut sudah dibawa dan di kantor Notaris mereka hanya menandatangani dan saat itu yang hadir ada Pak Made Teken Bendesa dan istrinya serta Penggugat. Saksi pernah melihat dan membaca isi perjanjian tersebut tetapi saksi lupa isi dari perjanjian tersebut. Saksi pernah membawa uang dari Penggugat yang diserahkan kepada Pak Made Teken Bendesa, saksi mengetahui bahwa tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut sudah dipecah menjadi 31 kavling dan sudah ada yang laku 10 unit.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Para Tergugat mengajukan bukti-bukti surat yang dibubuhi materai cukup berupa:

- T.I.II.1 Fotocopy sesuai aslinya silsilah keturunan almarhum made teken Bendesa, tertanggal 19-03-2020;
- T.I.II.2 Fotocopy sesuai aslinya Surat keterangan ahli waris atas nama Putu Harta Buana, tertanggal 19-03-2020;
- T.I.II.3 Fotocopy sesuai aslinya Kutipan Akta Kematian Nomor 5108-KM-17052018-0029 atas nama Made Teken Bendesa, tertanggal 17 Mei 2018;
- T.I.II.4 Fotocopy sesuai aslinya Kutipan Akta Kematian Nomor 5108-KM-16122019-0035 atas nama Made Gerianti, tertanggal 16 Desember 2019;
- T.I.II.5 Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual beli Nomor 225/2016, tanggal 18-08-2016, antara Made Teken Bendesa dengan Ketut Elly Herly Gunawan, SH selaku Kuasa dari I Nyoman Semadi;
- T.I.II.6 Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual beli Nomor 226/2016, tanggal 18-08-2016, antara Made Teken Bendesa dengan Ketut Elly Herly Gunawan, SH selaku Kuasa dari I Nyoman Semadi;
- T.I.II.7 Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual beli Nomor 237/2016, tanggal 26-08-2016, antara Made Teken Bendesa dengan Ketut Elly Herly Gunawan, SH selaku Kuasa dari Ketut Mungkin;
- T.I.II.8 Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual beli Nomor 245/2016, tanggal 13-09-2016, antara Made Teken Bendesa dengan Ketut Elly Herly Gunawan, SH selaku Kuasa dari Drs I Putu Adil;
- T.I.II.9 Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual beli Nomor 248/2016, tanggal 20-09-2016, antara Made Teken Bendesa dengan Ketut Elly Herly Gunawan, SH selaku Kuasa dari Komang Supastika;
- T.I.II.10 Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual beli Nomor 249/2016, tanggal 20-09-2016, antara Made Teken Bendesa dengan Ketut Elly Herly Gunawan, SH selaku Kuasa dari Komang Supastika;
- T.I.II.11 Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual beli Nomor 251/2016, tanggal 21-09-2016, antara Made Teken Bendesa dengan Ketut Elly Herly Gunawan, SH selaku Kuasa dari Drs I Putu Adil;
- T.I.II.12 Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual beli Nomor 254/2016, tanggal 27-09-2016, antara Made Teken Bendesa dengan Ketut Elly Herly Gunawan, SH selaku Kuasa dari I Putu Edy Wahyudi;
- T.I.II.13 Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual beli Nomor 266/2016, tanggal 10-10-2016, antara Made Teken Bendesa dengan Ketut Elly Herly Gunawan, SH selaku Kuasa dari Ni Luh Gita Lokasari;
- T.I.II.14 Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual beli Nomor 268/2016, tanggal 12-10-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016, antara Made Teken Bendesa dengan Ketut Elly Herly Gunawan, SH selaku Kuasa dari Luh Ardewi;

T.I.II.15 Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual beli Nomor 270/2016, tanggal 17-10-2016, antara Made Teken Bendesa dengan Ketut Elly Herly Gunawan, SH selaku Kuasa dari Ni Luh Gita Lokasari;

T.I.II.16 Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual beli Nomor 286/2016, tanggal 08-11-2016, antara Made Teken Bendesa dan I Made Agung Kawijaya;

T.I.II.17 Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual beli Nomor 241/2016, tanggal 01-09-2016, antara Made Teken Bendesa dan Ketut Elly Herly Gunawan, SH selaku Kuasa dari Luh Widiani;

T.I.II.18 Fotocopy sesuai aslinya Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama Made Teken Bendesa, tertanggal 25-08-2016;

T.I.II.19 Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual beli Nomor 277/2016, tanggal 25-10-2016, antara Made Teken Bendesa dan Ketut Elly Herly Gunawan, SH

T.I.II.20 Fotocopy sesuai aslinya cetakan kode billing atas nama wajib pajak Made Teken Bendesa;

T.I.II.21 Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual beli Nomor 302/2016, tanggal 09-12-2016, antara Made Teken Bendesa dan Ketut Elly Herly Gunawan, SH selaku Kuasa dari I Gusti Ngurah Putraka;

T.I.II.22 Fotocopy sesuai aslinya cetakan kode billing atas nama wajib pajak Made Teken Bendesa;

T.I.II.23 Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual beli Nomor 05/2017, tanggal 09-01-2017, antara Made Teken Bendesa dan Ketut Elly Herly Gunawan, SH selaku Kuasa dari Made Astika;

T.I.II.24 Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual beli Nomor 42/2017, tanggal 01-03-2017, antara Made Teken Bendesa dengan Ketut Elly Herly Gunawan, SH selaku Kuasa dari Ni Putu Ayu Dwi Putranti;

T.I.II.25 Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual beli Nomor 45/2017, tanggal 03-03-2017, antara Made Teken Bendesa dengan Ketut Elly Herly Gunawan, SH selaku Kuasa dari Made Astika;

T.I.II.26 Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual beli Nomor 83/2017, tanggal 15-06-2017, antara Made Teken Bendesa dan Ketut Elly Herly Gunawan, SH

T.I.II.27 Fotocopy sesuai aslinya cetakan Kode billing atas nama wajib pajak Made Teken Bendesa;

T.I.II.28 Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual beli Nomor 84/2017, tanggal 15-06-2017, antara Made Teken Bendesa dan Ketut Elly Herly Gunawan, SH;

T.I.II.29 Fotocopy sesuai aslinya cetakan kode billing atas nama wajib pajak Made Teken Bendesa untuk pembayaran pajak penjualan atas nama Made Teken bendesa atas SHM No. 00675/Desa Tangguwisia, Luas 190 m2, dibeli oleh Ketut Elly Herly Gunawan, SH



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T.I.II.30 Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual beli Nomor 85/2017, tanggal 15-06-2017, antara Made Teken Bendesa dan Ketut Elly Herly Gunawan, SH;
- T.I.II.31 Fotocopy sesuai aslinya cetakan kode billing atas nama wajib pajak Made Teken Bendesa, untuk pembayaran pajak penjualan atas nama Made Teken bendesa atas SHM No. 00677/Desa Tangguwisia, Luas 190 m2, dibeli oleh Ketut Elly Herly Gunawan, SH
- T.I.II.32 Akta Jual beli Nomor 49/2018, tanggal 02-04-2018, antara Made Teken Bendesa denga Ketut Mungkin;
- T.I.II.33 Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual beli Nomor 35/2020, tanggal 12-11-2020, antara Putu Harta Buana dengan Putu Sidana;
- T.I.II.34 Fotocopy sesuai aslinya cetakan kode billing atas nama wajib pajak Putu Harta Buana, atas penjualan tanah SHM No. 00671/Tangguwisia, Luas 100m2, an Putu Harta Buana;
- T.I.II.35 Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat hak milik Nomor 00655, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Teken bendesa;
- T.I.II.36 Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat hak milik Nomor 00652, Desa Tangguwisia, Kecamatan Seririt, atas nama pemegang hak Made Teken bendesa;
- T.I.II.37 Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat hak milik Nomor 00673, Desa Tangguwisia, Kecamatan Seririt, atas nama pemegang hak Made Teken bendesa;
- T.I.II.38 Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat hak milik Nomor 00653, Desa Tangguwisia, Kecamatan Seririt, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa;
- T.I.II.39 Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat hak milik Nomor 00668, Desa Tangguwisia,Kecamatan Seririt, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa;
- T.I.II.40 Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat hak milik Nomor 00670, Desa Tangguwisia, Kecamatan seririt, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa;
- T.I.II.41 Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat hak milik Nomor 00672, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa;
- T.I.II.42 Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat hak milik Nomor 00676, Desa Tangguwisia, Kecamatan Seririt atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa;
- T.I.II.43 Fotocopy sesuai aslinya Kuasa membeli dari I Nyoman Semadi kepada Ketut Elly Herly Gunawan, SH, atas sebidang tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 00667/Tangguwisia, tertanggal 22 Juli 2016;
- T.I.II.44 Fotocopy sesuai aslinya Kuasa membeli dari I Nyoman Semadi kepada Ketut Elly Herly Gunawan, SH, atas sebidang tanah dengan sertifikat hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Nomor 00666/Tangguwisia, tertanggal 22 Juli 2016;

- T.I.II.45 Fotocopy sesuai aslinya Kuasa membeli dari Ketut Mungkin kepada Ketut Elly Herly Gunawan, SH, atas sebidang tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 00664/Tangguwisia, tertanggal 22 Juli 2016;
- T.I.II.46 Fotocopy sesuai aslinya Kuasa membeli dari DRS. I Putu Adil kepada Ketut Elly Herly Gunawan, SH, atas sebidang tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 00657/Tangguwisia, tertanggal 27 Juli 2016;
- T.I.II.47 Fotocopy sesuai aslinya Kuasa membeli dari Komang Supastika kepada Ketut Elly Herly Gunawan, SH, atas sebidang tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 00662/Tangguwisia, tertanggal 15-09-2016;
- T.I.II.48 Fotocopy sesuai aslinya Kuasa membeli dari Komang Supastika kepada Ketut Elly Herly Gunawan, SH, atas sebidang tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 00669/Tangguwisia, tertanggal 15-09-2016;
- T.I.II.49 Fotocopy sesuai aslinya Kuasa membeli dari DRS. I Putu Adil kepada Ketut Elly Herly Gunawan, SH, atas sebidang tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 00658/Tangguwisia, tertanggal 27 Juli 2016;
- T.I.II.50 Fotocopy sesuai aslinya Kuasa membeli dari I Putu Edy Wahyudi kepada Ketut Elly Herly Gunawan, SH, atas sebidang tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 00659/Tangguwisia, tertanggal 27 Juli 2016;
- T.I.II.51 Fotocopy sesuai aslinya Kuasa membeli dari Ni Luh Gita Lokasari kepada Ketut Elly Herly Gunawan, SH, atas sebidang tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 00649/Tangguwisia, tertanggal 19-09-2016;
- T.I.II.52 Fotocopy sesuai aslinya Kuasa membeli dari Luh Ardewi kepada Ketut Elly Herly Gunawan, SH, atas sebidang tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 00663/Tangguwisia, tertanggal 27 Juli 2016;
- T.I.II.53 Fotocopy sesuai aslinya Kuasa membeli dari Ni Luh Gita Lokasari kepada Ketut Elly Herly Gunawan, SH, atas sebidang tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 00650/Tangguwisia, tertanggal 19-09-2016;
- T.I.II.54 Fotocopy sesuai aslinya Kuasa membeli dari Luh Widiani kepada Ketut Elly Herly Gunawan, SH, atas sebidang tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 00678/Tangguwisia, tertanggal 27 Juli 2016;
- T.I.II.55 Fotocopy sesuai aslinya Kuasa membeli dari I Nyoman Mahaweda Putra kepada Ketut Elly Herly Gunawan, SH, atas sebidang tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 00656/Tangguwisia, tertanggal 27 Juli 2016;
- T.I.II.56 Fotocopy sesuai aslinya Kuasa membeli dari I Gusti Ngurah Putraka kepada Ketut Elly Herly Gunawan, SH, atas sebidang tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 00654/Tangguwisia, tertanggal 09-12-2016
- T.I.II.57 Fotocopy sesuai aslinya Kuasa membeli dari Made Astika kepada Ketut Elly Herly Gunawan, SH, atas sebidang tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 00660/Tangguwisia, tertanggal 27 Juli 2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T.I.II.58 Fotocopy sesuai aslinya Kuasa membeli dari Ni Putu Ayu Dwi Putranti kepada Ketut Elly Herly Gunawan, SH, atas sebidang tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 00651/Tangguwisia, tertanggal 08-12-2016;
- T.I.II.59 Fotocopy sesuai aslinya Kuasa membeli dari Made Astika kepada Ketut Elly Herly Gunawan, SH, atas sebidang tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 00661/Tangguwisia, tertanggal 27 Juli 2016;
- T.I.II.60 Fotocopy sesuai aslinya Perjanjian jual beli antara Made ateken Bendesa dengan Ketut Elly Herly Gunawan, SH, tertanggal 26 Januari 2016;
- T.I.II.61 Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 227 , Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa;
- T.I.II.62 Fotocopy sesuai aslinya tanda terima yang telah terima dari Made Teken Bendesa, berupa dokumen SHM NO. 227/Tangguwisia an Made Teken Bendesa, Fc KTP dan KK Made Teken bendesa, FC KTP Made Gerianti, tertanggal 25-01-2016;
- T.I.II.63 Fotocopy sesuai aslinya Buku catatan pengambilan SHM;
- T.I.II.64 Fotocopy sesuai aslinya Surat setoran pajak (SSP) atas nama wajib pajak Made Teken Bendesa, tanggal 9-8-2016; Kuasa membeli dari DRS. I Putu
- T.I.II.65 Fotocopy sesuai aslinya Surat setoran pajak (SSP) atas nama wajib pajak Made Teken Bendesa;
- T.I.II.66 Fotocopy sesuai aslinya tanda terima dari Ketut Elly Herly Gunawan, sejumlah Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), untuk pembayaran pemecahan, tanggal 01 Maret 2016; 31 bidang sertifikat, perjanjian jual beli dan pemecahan 2 bidang;
Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat 2 mengajukan bukti-bukti surat yang dibubuhi materai cukup berupa:
- TT.II.1 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 227, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa;
- TT.II.2 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00648, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak I Made Agung Kawijaya berdasarkan jual beli No. 286/2016;
- TT.II.3 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00649, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Ni Luh Gita Lokasari berdasarkan Akta jual beli No. 266/2016;
- TT.II.4 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00650, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Ni Luh Gita Lokasari berdasarkan Akta jual beli No. 270/2016;
- TT.II.5 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00649, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Ni Luh Gita Lokasari berdasarkan Akta jual beli No. 266/2016;
- TT.II.6 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00652, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- TT.II.7 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00653, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa;
- TT.II.8 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00654, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak I Gusti Ngurah Putraka berdasarkan Akta jual beli No. 302/2016;
- TT.II.9 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00655, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa;
- TT.II.10 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00656, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak I Nyoman Mahaweda Putra berdasarkan Akta jual beli No. 277/2016;
- TT.II.11 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00657, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak I Putu Adil berdasarkan Akta jual beli No. 245/2016;
- TT.II.12 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00658, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak I Putu Adil berdasarkan Akta jual beli No. 251/2016;
- TT.II.13 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00659, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak I Putu Edy Wahyudi berdasarkan Akta jual beli No. 254/2016;
- TT.II.14 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00660, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Astika berdasarkan Akta jual beli No. 05/2017;
- TT.II.15 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00661, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Astika berdasarkan Akta jual beli No. 45/2017;
- TT.II.16 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00662, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Komang Supastika berdasarkan Akta jual beli No. 248/2016;
- TT.II.17 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00663, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak I Putu Budiayasa, berdasarkan Akta jual beli No. 627/2017;
- TT.II.18 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00664, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Ketut Mungkin berdasarkan Akta jual beli No.237/2016;
- TT.II.19 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00665, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Ketut Mungkin berdasarkan Akta jual beli No.49/2018;
- TT.II.20 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00666, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak I Nyoman Semadi berdasarkan Akta jual beli No. 226/2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- TT.II.21 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00667, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak I Nyoman Semadi, berdasarkan Akta jual beli No.225/2016;
- TT.II.22 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00668, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa;
- TT.II.23 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00669, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Komang Supastika, berdasarkan Akta jual beli No. 249/2016;
- TT.II.24 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00670, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa;
- TT.II.25 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00671, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Putu Sidana berdasarkan Akta jual beli No.35/2020;
- TT.II.26 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00672, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa;
- TT.II.27 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00673, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa;
- TT.II.28 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00674, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Jero Ketut Nemu, berdasarkan Akta jual beli No. 45/2018;
- TT.II.29 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00675, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak I Kadek pelo Periyawan berdasarkan Akta jual beli No. 05/2019;
- TT.II.30 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00676, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Made teken Bendesa;
- TT.II.31 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00677, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak I Kadek Pelo Periyawan, berdasarkan Akta jual beli No. 06/2019;
- TT.II.32 Fotocopy sesuai aslinya berupa Buku tanah Hak milik No. 00678, Desa Tangguwisia, atas nama pemegang hak Luh Widiani, berdasarkan Akta jual beli No. 241/2016;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat I dan Tergugat II menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan tanpa disumpah, dan 1 (satu) orang ahli yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Saksi 1. DEWA KETUT SUDANA, yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi mengetahui Made Teken Bendesa telah membuat perjanjian jual beli terhadap tanah yang disengketakan yang berlokasi di Desa Tangguwisia seluas 533 m2 dan tanah tersebut sudah dikavling oleh Penggugat menjadi 31 bidang dan saksi yang membawa ke BPN dengan biaya sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah). Bahwa dari 31



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang tanah kavling tersebut sudah dijual sebanyak 18 bidang. Bahwa Made Teken Bendesa mengambil 10 sertifikat tanah di kantor Notaris yang belum laku terjual pada Tahun 2018, dengan alasan penggugat belum membayar kurang lebih satu setengah milyar, dan dari Notaris sudah ada tanda bukti pengambilan sertifikat tersebut, dan pada saat pengambilan sertifikat tersebut tidak ada yang keberatan, keberatan baru ada pada saat pengajuan gugatan;

Saksi 2. MADE DODIK BAGUS RINAL DIKA pada pokoknya menerangkan bahwa bekerja di Kantor Tergugat II dan saksi membuat Akta Jual beli terhadap 3 bidang tanah kavling, dengan pihak Penggugat sebagai kuasa pembeli, karena Penggugat yang mencari pembeli terhadap penjualan tanah kavling tersebut, tetapi saksi tidak pernah menerima uang pembayaran dari Penggugat. Bahwa dari 21 bidang tanah kavling tersebut, 18 bidang tanah yang sudah laku, dan 10 bidang tanah lainnya belum laku dan sertifikatnya masih disimpan di kantor Notaris, tetapi saat ini sertifikat tersebut sudah diambil oleh Made Teken Bendesa;

AHLI. I MADE PRIA DHARSANA pada pokoknya menerangkan bahwa perjanjian jual beli yang dibuat oleh kedua belah pihak dapat dibuat secara dibawah tangan dan juga bisa dibuat di Notaris, dan akan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli apabila kedua belah pihak telah melakukan pengecekan tanah, agar tanah tersebut tidak ada sengketa, apakah sudah dibayar lunas, apakah sudah bersertifikat dan sudah membayar pajak. Bahwa jika sudah jatuh tempo belum ada pelunasan, hal tersebut tergantung apakah ada syarat hangus di dalam perjanjian yang telah dibuat, dan jika dalam jangka waktu yang telah ditentukan tidak ada pelunasan, perjanjian tersebut menjadi batal dan harus ada upaya hukum yang dilakukan. Bahwa mengenai apakah dibenarkan Notaris memberikan Sertifikat kepada salah satu pihak, hal tersebut bisa saja terjadi jika ada sebagian yang belum dipenuhi, karena ada syarat batal, karena semua hal yang ada di dalam perjanjian tersebut sudah tertuang dalam kesepakatan dan telah ditandatangani oleh kedua belah pihak ;

Menimbang, bahwa di persidangan Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti surat yang memiliki relevansi dengan pokok permasalahan dalam perkara *a quo*, sehingga alat bukti yang tidak memiliki relevansi dengan pokok permasalahan akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan adanya dalil Penggugat mengenai suatu hak serta adanya sangkalan Tergugat atas dalil Para Penggugat, maka dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 283 Rbg atau Pasal 1865 KUHPerdara yang menetapkan "*setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjukkan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”, hal mana merupakan ketentuan yang menjadi landasan ketentuan umum dalam menerapkan pembagian beban pembuktian, selanjutnya Majelis Hakim menetapkan beban pembuktian yang berimbang kepada kedua belah pihak yang berperkara, yaitu kepada Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut, sebaliknya kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat dibebani membuktikan dalil-dalil sangkalannya.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati secara seksama keseluruhan dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil - dalil sangkalan Para Tergugat dan Turut Tergugat II, serta dihubungkan pula dengan alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, Majelis Hakim menemukan fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa benar Penggugat telah melakukan perjanjian jual beli tertanggal 26 januari 2016 dengan Made teken Bendesa, ayah dari Tergugat I;
2. Bahwa benar obyek dalam perjanjian yang dibuat tersebut adalah sebidang tanah seluas 5.350 m2, dengan sertifikat hak milik Nomor 227/Desa Tangguwisia, Surat Ukur 00025/Tangguwisia/2010 atas nama Made Teken bendesa, tertanggal 27 Desember 2010 dengan harga sebesar Rp. 2.942.500.000,- (dua milyar Sembilan ratus empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana uraian tersebut diatas, Majelis Hakim telah menginventarisir permasalahan yang ada untuk dapat menyelesaikan dan menjawab keseluruhan permasalahan yang ada, sehingga yang menjadi pertanyaan dalam substansi pokok perkara *a quo* adalah:

- 1) Apakah Para Tergugat dapat dikatakan telah melakukan Perbuatan melawan Hukum yaitu Tergugat I tanpa seizin dan sepengetahuan dari Penggugat mengambil 10 bidang sertifikat hak milik obyek sengketa di kantor Tergugat II dan Tergugat II tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat menyerahkan 10 bidang sertifikat hak milik obyek sengketa kepada Tergugat I?
- 2) Apakah sebidang tanah sertifikat hak milik nomor identitas bidang (NIB) 00795 dan nomor kavling D3 seluas 100 m2 terletak di Perumahan palm Hijau, Desa Tangguwisia, kecamatan seririt, Kabupaten Buleleng adalah sah milik Penggugat?

Menimbang, bahwa pengertian Perbuatan melawan hukum yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara atau dalam Buku III BW adalah tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Perbuatan Melawan hukum secara luas merupakan suatu perbuatan atau kealpaan, yang atau bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku sendiri atau bertentangan baik dengan kesusilaan, baik maupun dengan sikap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hati-hati yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda;

Menimbang, bahwa menurut Rosa Agustina dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasi sebagai melawan hukum diperlukan 4 syarat yaitu:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum di pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subyektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Menimbang, bahwa sebelum membahas mengenai apakah Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah obyek sengketa yaitu sebidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor Identitas Bidang 00795 dan Nomor Kavling D3 seluas 100m2 yang terletak di Perumahan palm Hijau, Desa Tangguwisia, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng adalah sah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat dalam Gugatannya mendalilkan bahwa telah terjadi perjanjian jual beli pada tanggal 26 Januari 2016 antara Made Teken Bendesa dengan Ketut Elly Herly Gunawan, SH;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Bukti P.1 dan Bukti Para Tergugat Bukti T.I.II.60 berupa Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 Januari 2016 yang pada pokoknya dalam perjanjian tersebut terjadi jual beli antara Made Teken Bendesa sebagai pihak pertama (pihak penjual) dengan Ketut Elly Herly Gunawan, SH sebagai pihak pembeli, menjual tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 227/Tangguwisia, Surat Ukur Nomor 00025/Tangguwisia/2010, tertanggal 27-12-2010, , luas 5350 m2 tercatat atas nama Made Teken Bendesa dengan harga sejumlah Rp. 2.942.500.000,- (dua milyar Sembilan ratus empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) yang akan dibayar oleh pihak kedua (Penggugat) dengan cara tahap pertama sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), yang dibayar oleh pihak kedua pada saat perjanjian ditandatangani, tahap kedua sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) akan dibayar oleh pihak kedua pada tanggal 30 Januari 2016, tahap ketiga sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) akan dibayar oleh pihak kedua pada tanggal 29 Februari 2016, tahap keempat sebesar Rp. 921.250.000,- (Sembilan ratus dua puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), yang akan dibayarkan oleh pihak kedua pada tanggal 30 Juni 2016, dan tahap kelima atau pelunasan sebesar Rp. 921.250.000,- (Sembilan ratus dua puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang akan dibayarkan oleh pihak kedua pada tanggal 31 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa terhadap jual beli tanah tersebut Penggugat mendalilkan bahwa tanah tersebut sudah di kavling menjadi 31 (tiga puluh satu) bidang , dan Penggugat mendalilkan karena kondisi keuangan penggugat mengalami kendala atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesepakatan dengan Made Teken bendesa Penggugat melakukan pembayaran sesuai data transaksi pembayaran lahan;

Menimbang bahwa terhadap dalil tersebut penggugat mengajukan bukti surat P.5 sampai dengan P.24 yaitu berupa sertifikat yang telah dilakukan pemecahan, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 648, Desa Tangguwisia, Sertifikat Hak milik Nomor 649/Desa Tangguwisia, Sertifikat hak Milik Nomor 651/ Desa Tangguwisia, , Sertifikat hak Milik Nomor 654/Desa Tangguwisia, Sertifikat hak milik nomor 655/Desa Tangguwisia, sertifikat hak milik nomor 00656/Desa Tangguwisia, sertifikat hak milik nomor 00657/Desa Tangguwisia, sertifikat hak milik nomor 00658/Desa Tangguwisia, sertifikat hak milik nomor 00659/Desa Tangguwisia, sertifikat hak milik Nomor 00661/Desa Tangguwisia, sertifikat hak milik No 00663/Desa Tangguwisia, sertifikat hak milik No 00664/Desa Tangguwisia, sertifikat hak milik No. 00666/Desa Tangguwisia, sertifikat hak milik No.00674/Desa Tangguwisia, sertifikat hak milik No 00675/Desa Tangguwisia, sertifikat hak milik No. 00676/Desa Tangguwisia, sertifikat hak milik No. 00677/Desa Tangguwisia, dan sertifikat hak milik No.00678/Desa Tangguwisia, dan terhadap keseluruhan sertifikat tersebut atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa, serta bukti pembayaran terhadap tanah obyek sengketa tersebut serta keterangan saksi yang pada pokoknya menerangkan anak dari saksi Ketut Londen membeli tanah kavling dengan membayar lunas namun belum mendapatkan sertifikat karena sertifikat dibawa oleh Tergugat I karena menurut Tergugat II Penggugat belum membayar lunas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan terhadap obyek sengketa yaitu berupa sebidang tanah sertifikat Hak milik Nomor identitas bidang (NIB) 00795 dan Nomor kavling D3 seluas 100m2 adalah sah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat dalam jawabannya mendalilkan bahwa setelah ada penandatanganan perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sepakat untuk pemecahan tanah tersebut menjadi 31 bidang, dan dari 31 bidang sertifikat yang dimohon Made Teken Bendesa, sekitar 21 bidang SHM telah dilakukan proses jual beli , sementara sisanya 10 bidang sertifikat lainnya tidak bisa dilanjutkan proses jual belinya karena Penggugat tidak mampu/tidak bisa membayar pelunasannya;

Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahannya para Tergugat mengajukan Bukti surat T.I.II.5 sampai dengan T.I.II.33 berupa Akta jual beli terhadap tanah kavling, yaitu Akta jual beli nomor 225./2016, Akta jual beli nomor 226/2016, Akta jual beli nomor 237/2016, Akta jual beli nomor 245/2016, Akta jual beli nomor 248/2016, Akta jual beli nomor 249/2016, Akta jual beli nomor 251/2016, Akta jual beli nomor 254/2016, Akta jual beli nomor 266/2016, Akta jual beli nomor 268/2016, Akta jual beli nomor 270/2016, Akta jual beli nomor 286/2016, Akta jual beli nomor 241/2016, Akta jual beli nomor 277/2016, Akta jual beli nomor 302/2016, Akta jual beli nomor 05/2017, Akta jual beli nomor 05/2017, Akta jual beli nomor 42/2017, Akta jual beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor 45/2017, Akta jual beli nomor 83/2017, Akta jual beli nomor 84/2017, Akta jual beli nomor 85/2017, Akta jual beli nomor 49/2018, dan Akta jual beli nomor 35/2020, sedangkan mengenai tanah obyek sengketa yang didalilkan Penggugat, setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat dengan Nomor Identitas Bidang 00795 dan Nomor Kavling D3 seluas 100m2 yang terletak di Perumahan palm Hijau, Desa Tangguwisia, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, diajukan oleh Turut Tergugat II dalam Bukti TT.II.19 berupa Buku tanah Hak Milik Nomor 00665/Desa Tangguwisia, NIB 22040203 00795, atas nama pemegang hak Ketut Mungkin, berdasarkan jual beli Nomor 49 /2018 (vide Bukti T.I.II.32);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat serta saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan dalil Gugatannya yang menyatakan bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat, sebaliknya Para Tergugat dapat membuktikan bahwa obyek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat berdasarkan bukti surat TT.II.19 dan bukti T.I.II.32, terdapat fakta bahwa tanah obyek sengketa tersebut masih atas nama Made Teken Bendesa yang kemudian dilakukan jual beli dengan terbitnya Akta jual beli Nomor 49/2018, yang pada pokoknya menerangkan telah terjadi jual beli antara Made Teken Bendesa dengan Ketut Mungkin pada tanggal 2 April 2018, sehingga dalam faktanya sertifikat tersebut saat ini sudah beralih menjadi atas nama Ketut Mungkin dan tanah obyek sengketa tersebut belum ada peralihan hak kepada Penggugat, sehingga terhadap obyek sengketa tersebut adalah bukan menjadi hak milik Penggugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum Penggugat mengenai dalil kepemilikan tanah obyek sengketa tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan Apakah Para Tergugat dapat dikatakan telah melakukan Perbuatan melawan Hukum yaitu Tergugat I tanpa seizin dan sepengetahuan dari Penggugat mengambil 10 bidang sertifikat hak milik obyek sengketa di kantor Tergugat II dan Tergugat II tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat menyerahkan 10 bidang sertifikat hak milik obyek sengketa kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut , Para Tergugat dalam jawabannya mendalilkan bahwa dari 31 bidang sertifikat yang dimohon Made Teken Bendesa, sekitar 21 bidang SHM telah dilakukan proses jual beli , sementara sisanya 10 bidang sertifikat lainnya tidak bisa dilanjutkan proses jual belinya karena Penggugat tidak mampu/tidak bisa membayar pelunasannya;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam perkara a quo ini selaku ahli waris dari Made Teken Bendesa karena Made Teken Bendesa sudah meninggal dunia , berdasarkan silsilah keturunan almarhum Made Teken Bendesa (vide bukti T.I.II.1), Oleh karena Made Teken Bendesa selaku pewaris telah meninggal, maka Tergugat I selaku ahli waris memiliki kewajiban untuk menggantikan posisi Made Teken bendesa selaku pihak dalam perkara a quo. Tergugat I selaku ahli waris dari Made Teken



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bendesa tidak hanya menuntut haknya terkait warisan, namun juga memiliki tanggungjawab untuk memikul kewajiban-kewajiban hukum yang melekat pada Made Teken Bendesa, (vide Pasal 1100 KUHPerdara menetapkan: *"Para ahli waris yang telah bersedia menerima warisan, harus ikut memikul pembayaran utang, hibah wasiat dan beban-beban lain, seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan itu"*)

Menimbang, bahwa terhadap 10 sertifikat yang telah diambil oleh Tergugat I dan yang diserahkan oleh Tergugat II, berdasarkan pendapat Majelis Hakim seperti yang telah dipertimbangkan diatas terhadap tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut berdasarkan pada perjanjian jual beli (vide Bukti P.1), (vide Bukti T.I.II.60) dimana didalam perjanjian tersebut terdapat kesepakatan antara Penggugat dengan Made Teken Bendesa mengenai batas waktu pelunasan yaitu pada tanggal 31 Agustus 2016, dan terhadap tanah tersebut dibagi menjadi 31 bidang yang akan dijual oleh Penggugat dan hasil penjualannya tersebut akan diserahkan kepada Made Teken Bendesa, dan dalam fakta di persidangan Penggugat tidak mampu membuktikan mengenai pelunasan terhadap 31 bidang tanah tersebut, bahkan dalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan pada Tahun 2019 sebelum Penggugat melunasi pembayaran tanah tersebut Made Teken Bendesa, sudah terlebih dahulu Made Teken Bendesa meninggal dunia, hal tersebut membuktikan bahwa Penggugat tidak dapat melunasi pembayaran tanah tersebut sebelum batas waktu yang ditentukan dalam perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat, sebaliknya Para Tergugat mampu membuktikan dalil bantahannya dengan menyatakan dari 31 bidang tanah tersebut hanya 21 bidang yang telah dilakukan pembayaran yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli (Vide Bukti T.I.II.5 s/d T.I.II.33), sehingga terhadap 10 sertifikat yang diambil oleh Tergugat I yang diserahkan oleh Tergugat II tersebut pada faktanya masih atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa karena terhadap 10 sertifikat tersebut belum dilakukan pembayaran oleh Penggugat dan belum ada peralihan hak dari Made Teken Bendesa kepada Penggugat maupun kepada pihak lainnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat sebagai suatu perjanjian pendahuluan, maka terdapat suatu perbuatan hukum yang terkait dan melekat setelah dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli yaitu perbuatan hukum jual beli, sebagaimana ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara yang menetapkan: *Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan".* Selanjutnya dalam Pasal 1458 KUHPerdara menetapkan *Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pasal 1474 KUHperdata menetapkan *Penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya*. Pasal 1475 KUHperdata menetapkan *Penyerahan ialah pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan hak milik si pembeli*. Selanjutnya Pasal 1513 KUHPerdata menetapkan *Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan*. Selanjutnya Pasal 1514 KUHPerdata menetapkan. Selanjutnya Pasal 1517 KUHPerdata menetapkan *Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan jual beli itu menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267*.

Menimbang, bahwa dengan telah ditandatanganinya kesepakatan jual beli tersebut maka Penggugat dan Made Teken Bendesa mempunyai kewajiban untuk mentaati dan melaksanakan isi perjanjian yang telah di sepakati yang merupakan suatu rangkaian perkataan yang berisikan janji atau kesanggupan yang tertulis dalam surat kesepakatan. Namun faktanya setelah surat kesepakatan jual beli ditandatangani oleh Penggugat dan Made Teken Bendesa tidak mentaati dan melaksanakan isi perjanjian yang telah di sepakati;

Menimbang, bahwa jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Pada saat pembayaran harga tanah kepada penjual secara tunai pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru;

Menimbang, bahwa tunai berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum jual beli, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selamanya dengan disertai pembayaran seluruh harga tersebut. Terang berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut diketahui oleh Kepala Desa atau dibuat dihadapan PPAT artinya tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Nyata adalah menunjukkan jual beli tanah tersebut di tanda tangani oleh kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat dengan belum dilunasinya jual beli obyek sengketa sesuai batas waktu yang telah ditentukan, maka Penggugat tidak melaksanakan kewajiban utama sebagai seorang pembeli yaitu mentaati dan melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1513 KUHPerdata menetapkan bahwa *Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan*. Perbuatan Penggugat yang tidak membayar sisa pelunasan harga obyek sengketa, justru akan merugikan pihak Tergugat I selaku pemilik obyek sengketa, sehingga perbuatan Tergugat I yang mengambil 10 sertifikat tersebut dan Tergugat II yang menyerahkan 10 sertifikat tersebut tidak dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena 10 sertifikat tersebut belum dilakukan pelunasan pembayaran dan faktanya sertifikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut masih atas nama pemegang hak Made Teken Bendesa, oleh karena hal tersebut terhadap 10 sertifikat tersebut masih merupakan hak dari Tergugat I sebagai ahli waris dari Made Teken Bendesa, serta Tergugat II memiliki hak untuk menyerahkan 10 sertifikat tersebut karena terhadap 10 sertifikat tersebut belum dilakukan pembayaran pelunasan, serta terhadap sertifikat-sertifikat tersebut belum ada peralihan hak kepada Penggugat, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas terhadap dalil Penggugat yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan Hukum yaitu Tergugat I tanpa seizin dan sepengetahuan dari Penggugat mengambil 10 bidang sertifikat hak milik obyek sengketa di kantor Tergugat II dan Tergugat II tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat menyerahkan 10 bidang sertifikat hak milik obyek sengketa kepada Tergugat I tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya petitum pokok Penggugat maka petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya yang bersifat tambahan (petitum *assesoir*), tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut maka beralasan pula untuk ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan surat gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya, dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 192 R.Bg maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat II yang tidak ada relevansinya dalam perkara *a quo* dan tidak dipertimbangkan dalam putusan ini, maka Majelis Hakim berpendapat sudah sepatutnya untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa mengingat dan memperhatikan ketentuan Undang-Undang RI Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyatakan bahwa *Hakim wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat*, Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1974 tertanggal 23 Nopember 1974, bahwasanya Mahkamah Agung Republik Indonesia mewajibkan Pengadilan untuk memberikan alasan yang cukup (*motiveringplicht*) atau pertimbangan-pertimbangan yang cukup dalam setiap putusan, maka Majelis Hakim dengan menggunakan kewenangan yang ada padanya yang diberikan oleh undang-undang, tidak saja semata-mata memberikan pertimbangan yang hanya ditekankan pada aspek *Legal Jusctice* saja, tetapi lebih luas dari pada itu, Majelis Hakim juga wajib hukumnya untuk mempertimbangkan aspek *Social Justice* dan *Moral Justice*, yakni sejauh mana rasa keadilan yang tumbuh dan berkembang bagi masyarakat luas, demi kepentingan masyarakat umum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata. Pasal 1338 KUHPdata, 1320 KUHPdata, 1513 KUHPdata, UU RI Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, UU RI No. 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, serta peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perkara ini:

MENGADILI

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang hingga saat ini dihitung sebesar Rp 3.505.000,- (tiga juta lima ratus lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja, pada hari Rabu, tanggal 15 Desember 2021, oleh kami Made Hermayanti Muliarta, SH, sebagai Hakim ketua, Ni Made Kushandari, SH,MH. dan I Gusti Ayu Kade Ari Wulandari,SH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan penunjukan Majelis Hakim Nomor 298/Pdt.G/2021/PN.Sgr, tanggal 5 Oktober 2021, putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu, tanggal 22 Desember 2021 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Made Hermayanti Muliarta, SH, sebagai Hakim ketua, Ni Made Kushandari, SH,MH. dan Made Astina Dwipayana, SH,MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Nomor 298/Pdt.G/2021/PN.Sgr, tanggal 21 Desember 2021, I Nyoman Mudita, SH selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Singaraja, Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Para Tergugat,serta Kuasa Hukum Turut Tergugat II secara elektronik;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ni Made Kushandari, SH,MH..

Made Hermayanti Muliarta, SH

Made Astina Dwipayana, SH,MH.

Panitera Pengganti,

I Nyoman Mudita, SH.



Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp. 50.000,-
3. Panggilan	Rp. 2.520.000,-
4. PNBP	Rp. 60.000,-
5. Redaksi	Rp. 10.000,-
6. Meterai	Rp. 10.000,-
7. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 750.000,-
8. <u>Biaya Sumpah</u>	<u>Rp. 75.000,- +</u>

Jumlah Rp 3.505.000,-
(tiga juta lima ratus lima ribu rupiah)