



Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Sunarti, berkedudukan di Jl.By Pass Ngurah Rai 704, Denpasar, Pesanggaran, Kel/Desa Pedungan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Suryatin Lijaya SH, I Nyoman Putra, SH., dan Ida Bagus Trisna Wisesa, S.H.**, ketiga-tiganya Advokat, sama-sama berkantor di Jalan Serma Kawi No.11, Denpasar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Agustus 2018, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

Melawan:

1. **Hajah Sadiyah**, bertempat tinggal di Jl.Pulau Ayu IV No.14, Denpasar, Banjar Bumi Werdhi, Kel/Desa Dauh Puri Kauh, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar , dalam hal ini memberikan kuasa kepada **MU'ADZ MASYADI, SH., SITI NURUL SAFITRI, SH.**, Para Advokat pada Kantor Hukum/Law Office MU'ADZ MASYADI, S.H. & PARTNERS yang beralamat di Jalan Pulau Kawe No. 19 Denpasar-Bali, 7, berdasarkan surat kuasa khusus, tanggal 2 Januari 2019, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar**, bertempat tinggal di Jalan Pudak No.7 Denpasar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Luh Putu Happy Ekasari, SH., Anak Agung Alit Emi Yama Geni, S.H., dan Ni Made Ariestianti, S.H.**, berdasarkan tugas Nomor : 03/ST-51.71.MP.02.01/I/2019, tanggal 2 Januari 2019, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 11 Desember 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 11 Desember 2018 dalam Register Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps, telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah mengadakan jual-beli atas sebidang tanah Hak Milik No.9516/Kel.Sesetan, seluas 535 M2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26-08-2010 No.17652/2010, NIB 22.09.03.04.04665 terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah PT.Makro (Lotte Mart) ;

Sebelah Timur : Telabah (sungai) ;

Sebelah Selatan : PT.Sinarmas Multifinance, dan Jalan By Pass I Gusti Ngurah Rai ;

Sebelah Barat : PT.Makro (Lotte Mart), PT.Sinarmas Multifinance ;

setempat dikenal sebagai tanah disebelah Timur Sinar Mas Multifinance;

semula dalam sertifikat tercatat atas nama Ridhok Mugebel, yang dikuasai oleh Tergugat I berdasarkan perjanjian Jual-beli dan Kuasa;

2. Bahwa harga jual-beli atas tanah tersebut telah disepakati sebesar Rp.3.343.750.000 (tiga milyar tiga ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), jumlah mana telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat I dan diterima secara penuh oleh Tergugat I pada tanggal 25 September 2012 sesuai dengan kwitansi yang ditandatangani oleh Tergugat I tertanggal 25 September 2012;
3. Bahwa jual-beli atas tanah tersebut di atas dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah I PUTU CHANDRA, SH. di Denpasar, dengan Akta Jual Beli tertanggal 10 Oktober 2012 No.539/2012 antara Tergugat I sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli;
4. Bahwa atas dasar Akta Jual Beli tersebut di atas maka telah didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kota Denpasar peralihan hak atas tanah termaksud ke atas nama Penggugat pada tanggal 08 Nopember 2012;
5. Bahwa namun tiba-tiba pada tahun 2017 tanah milik Penggugat yang diperoleh dari membeli dari Tergugat I itu disita oleh penyidik Kejaksaan Tinggi Denpasar

Halaman 2 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai barang bukti dalam perkara tindak pidana korupsi, dimana tanah tersebut di atas diduga sebagai tanah Negara kawasan hutan, dan berdasarkan putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 25/Pid.Sus-TPK/2017/PN.Dps. tanggal 14 Februari 2018 atas nama terdakwa I Wayan Sudarta alias Pak Agus diputuskan:

"Menetapkan barang bukti yang disita dari SUNARTI berupa :

- Tanah seluas 535 m2 dengan SHM No.9516 atas nama Sunarti, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Lotte Mart ;

Sebelah Barat : Lotte Mart ;

Sebelah Selatan :HGB No.309 atas nama PT.Sinar Mas Multifinance dan jalan By Pass Ngurah Rai ;

Sebelah Timur : Sungai atau Tukad ;

Disita oleh Negara untuk dikembalikan kepada UPT Tahura Ngurah Rai Dinas Kehutanan Provinsi Bali";

Bahwa putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan dilaksanakan oleh Jaksa Penuntut Umum Kejaksaan Negeri Denpasar sesuai Berita Acara Pengembalian Barang Bukti tanggal 2 Agustus 2018 dengan mengembalikan barang bukti tanah tersebut di atas kepada UPT Tahura Ngurah Rai Dinas Kehutanan Provinsi Bali;

6. **Bahwa dengan adanya penyitaan atas tanah tersebut dan yang diteruskan dengan diserahkannya tanah tersebut kepada Negara**, maka Penggugat kehilangan hak dan penguasaannya atas tanah yang dibelinya dari Tergugat I tersebut di atas;
7. Bahwa dengan adanya putusan tersebut di atas ternyata sejak semula tanah tersebut adalah tanah Negara yaitu Kawasan Tahura Ngurah Rai yang tidak dapat dihaki oleh perseorangan dan tidak dapat diperjual-belikan; Sedangkan adanya Penggugat mau membeli tanah tersebut adalah oleh karena *"terkecoh"* dengan adanya Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut yang dikeluarkan oleh Pemerintah casu quo Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Tergugat II) yang bertugas di bidang pertanahan dan berfungsi melaksanakan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah; sehingga tidak mungkin tidak mempercayai terlebih lagi sebelum dibuatnya akta pemindahan hak (jual-beli) atas tanah tersebut oleh PPAT yang bersangkutan terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan atas sertipikat

Halaman 3 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak milik atas tanah tersebut pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar, dan oleh yang disebut terakhir ini pada sertifikat yang bersangkutan dibubuhi catatan: "Telah diperiksa dan sesuai dengan Daftar di Kantor Pertanahan" ;

8. Bahwa namun dengan terbuktnya tanah tersebut sebagai tanah Negara dan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tanah tersebut dikembalikan kepada Negara sehingga Penggugat dirugikan berupa kehilangan hak dan penguasaannya atas tanah yang dibelinya dari Tergugat I tersebut di atas, maka secara hukum Tergugat I sebagai penjual wajib untuk mengembalikan harga pembelian atas tanah tersebut kepada Penggugat;
9. Bahwa Tergugat II turut bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh Penggugat yaitu hilangnya hak Penggugat atas tanah tersebut, sebab Tergugat II yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.9516/Kel.Sesetan atas tanah tersebut di atas yang membuktikan bahwa tanah dimaksud adalah merupakan milik perseorangan, dan Tergugat II telah memberikan keterangan bahwa sertifikat Hak Milik No.9516/Kel.Sesetan sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan sehingga atas dasar tersebut dapat diselenggarakan jual-beli;
10. Bahwa untuk menjamin akan pengembalian harga pembelian atas tanah tersebut kepada Penggugat, maka Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat I berupa:
 - a. Sebuah rumah tempat tinggal berikut tanah di atas mana bangunan tersebut didirikan di Jalan Pulau Ayu IV No.14, Denpasar, Banjar Bumi Werdhi, Kel/Desa Dauh Puri Kauh, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : rumah penduduk;

Sebelah Timur : rumah Jl.Pulau Ayu IV No.12;

Sebelah Selatan : jalan umum (Jalan Pulau Ayu IV);

Sebelah Barat : rumah Jl.Pulau Ayu IV No.16;
 - b. Sebuah rumah/toko (ruko) berikut tanah diatas mana bangunan tersebut didirikan di Jalan Hasanudin No.53, Blok C, Kelurahan Dauh Puri Kangin, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : pertokoan Jl.Hasanudin No.59, Denpasar (Gedung Darma);

Sebelah Timur : ruko Jl.Hasanudin No.53 (Miss Charry);

Sebelah Selatan : Lorong/jalan;

Halaman 4 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat : ruko Jl.Hasanudin No.537, Denpasar;

- c. Sebuah rumah/toko (ruko) berikut tanah diatas mana bangunan tersebut didirikan di Jalan Dewi Sri No.20X, Legian, Kuta, Kabupaten Badung, Bali 80361, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : tanah kosong;

Sebelah Timur : toko EDEN, Jalan Dewi Sri No.21;

Sebelah Selatan : Jalan Dewi Sri, Legian, Kuta;

Sebelah Barat : DWIKA Resto, Jl.Dewi Sri No.19;

Berdasarkan atas hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar berkenan memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli beritikad baik didalam jual-beli antara Penggugat dan Tergugat I atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.9516/Kel.Sesetan, seluas 535 M2, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26-08-2010 Nomor 03059/Sesetan/2010, NIB 22.09.03.04.04665, terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah PT.Makro (Lotte Mart);

Sebelah Timur : Tukad (sungai);

Sebelah Selatan : PT.Sinar Mas Multifinance dan Jalan By Pass I Gusti Ngurah Rai;

Sebelah Barat : PT.Makro (Lotte Mart), PT.Sinar Mas Multifinance;

yang dituangkan dalam Akta Jual Beli tertanggal 10 Oktober 2012 No.539/2012 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah I PUTU CHANDRA, SH. di Denpasar;

3. Menyatakan bahwa dengan disita dan diserahkan kepada Negara UPT Tahura Ngurah Rai Dinas Kehutanan Provinsi Bali, tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat I tersebut di atas berdasarkan putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 14 Februari 2018 Nomor: 25/Pid.Sus-TPK/2017/PN.Dps. dimana tanah tersebut adalah merupakan tanah Negara, maka berakibat Penggugat dirugikan berupa kehilangan hak dan penguasaannya atas tanah tersebut;

Halaman 5 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan hukum oleh karena itu Tergugat I sebagai Penjual bertanggungjawab untuk mengembalikan kepada Penggugat harga pembelian atas tanah tersebut diatas;
 5. Menyatakan hukum Tergugat II yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 9516/Kel.Sesetan tanggal 30 Agustus 2010, dan yang telah memberikan keterangan sehingga dilakukan jual-beli atas tanah tersebut antara Tergugat I dan Penggugat, turut bertanggung jawab atas kerugian hilangnya hak Penggugat atas tanah tersebut;
 6. Menghukum Tergugat I secara tanggung renteng dengan Tergugat II untuk membayar uang pengembalian harga pembelian tanah tersebut di atas sejumlah Rp.3.343.750.000 (tiga milyar tiga ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) secara kontan dan sekaligus;
 7. Menyatakan sah dan berharga penyitaan jaminan (conesrvatoire beslag) yang diletakkan atas harta Tergugat I;
 8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara;
- A t a u, bilamana pengadilan berpendapat lain, Pengugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II tersebut masing-masing menghadap Kuasanya tersebut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **I Dewa Made Budi Watsara, S.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Februari 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat, dengan sedikit perubahan/tambahan yaitu :

- Pada bagian petitum , setelah Nomor 3 ditambahkan dengan satu petitum yang berbunyi sebagai berikut :

4. Menyatakan hukum batal jual beli antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Akta Jual beli tertanggal 10 Oktober 2012 No.539 /2012 yang dibuat dihadapan **I PUTU CHANDRA ,SH.** sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar ;

Halaman 6 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Petitum selanjutnya tetap, hanya No.urutnya berubah dari semula Nomor 4 menjadi no.5 dan seterusnya ;
- Bahwa selengkapnya petitum gugatan Penggugat berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli beritikad baik didalam jual-beli antara Penggugat dan Tergugat I atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.9516/Kel.Sesetan, seluas 535 M2, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26-08-2010 Nomor 03059/Sesetan/2010, NIB 22.09.03.04.04665, terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah PT.Makro (Lotte Mart);

Sebelah Timur : Tukad (sungai);

Sebelah Selatan : PT.Sinar Mas Multifinance dan Jalan By Pass I Gusti Ngurah Rai;

Sebelah Barat : PT.Makro (Lotte Mart), PT.Sinar Mas Multifinance;

yang dituangkan dalam Akta Jual Beli tertanggal 10 Oktober 2012 No.539/2012 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah I PUTU CHANDRA, SH. di Denpasar;

3. Menyatakan bahwa dengan disita dan diserahkan kepada Negara UPT Tahura Ngurah Rai Dinas Kehutanan Provinsi Bali, tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat I tersebut di atas berdasarkan putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 14 Februari 2018 Nomor: 25/Pid.Sus-TPK/2017/PN.Dps. dimana tanah tersebut adalah merupakan tanah Negara, maka berakibat Penggugat dirugikan berupa kehilangan hak dan penguasaannya atas tanah tersebut;
4. Menyatakan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Akta Jual beli tertanggal 10 Oktober 2012 No.539 /2012 yang dibuat dihadapan I PUTU CHANDRA ,SH. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar;
5. Menyatakan hukum oleh karena itu Tergugat I sebagai Penjual bertanggungjawab untuk mengembalikan kepada Penggugat harga pembelian atas tanah tersebut diatas;
6. Menyatakan hukum Tergugat II yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 9516/Kel.Sesetan tanggal 30 Agustus 2010, dan yang telah memberikan keterangan sehingga dilakukan jual-beli atas tanah tersebut antara Tergugat I

Halaman 7 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Penggugat, turut bertanggung jawab atas kerugian hilangnya hak Penggugat atas tanah tersebut;

7. Menghukum Tergugat I secara tanggung renteng dengan Tergugat II untuk membayar uang pengembalian harga pembelian tanah tersebut di atas sejumlah Rp.3.343.750.000 (tiga milyar tiga ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) secara kontan dan sekaligus;
 8. Menyatakan sah dan berharga penyitaan jaminan (conesrvatoire beslag) yang diletakkan atas harta Tergugat I;
 9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara;
- A t a u, bilamana pengadilan berpendapat lain, Pengugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II masing-masing memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I :

DALAM EKSEPSI :

Bahwa suatu surat gugatan itu harus memenuhi syarat formil gugatan, dan tidak boleh mengabaikan salah satu dari syarat formil. Dan jika dalam suatu surat gugatan terabaikan salah satu syarat formil gugat, mengakibatkan gugat tidak sah. Gugatan yang seperti itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk).

Bahwa setelah mencermati gugatan daripada penggugat, dalam gugatan tersebut **tidak memenuhi syarat formil** sebagaimana yang diharuskan oleh undang-undang dengan uraian sebagai berikut :

1. Tentang Perubahan Gugatan :

1.1 Batas Waktu Pengajuan Perubahan Gugatan :

Bahwa pada sidang tertanggal 25 Februari 2019 dengan acara pembacaan gugatan, Penggugat menyatakan tidak mengajukan perubahan gugatan dan sidang dilanjutkan pada tanggal 11 Maret 2019 dengan agenda jawaban (**mohon lihat berita acara sidang tertanggal 25 Februari 2019**); Selanjutnya pada sidang tertanggal 11 Maret 2019 dengan acara pembacaan jawaban, Tergugat I menyampaikan jawaban namun Tergugat II (**BPN Kota Denpasar**) belum menyiapkan jawaban. Oleh karena Tergugat II belum menyiapkan jawaban, Majelis Hakim memutuskan penyerahan jawaban dilakukan bersama dan sidang ditunda 1 minggu ;

Halaman 8 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya Penggugat mengajukan Perubahan gugatan, dan Tergugat dengan tegas telah menolak dan keberatan atas pengajuan perubahan gugatan tersebut sesuai berita acara sidang tertanggal 11 Maret 2019 ; Perubahan gugatan Penggugat tidak menghormati kesepakatan yang telah ditulis pada berita acara yang menyatakan tidak ada perubahan gugatan; M. Yahya Harahap dalam bukunya **"Hukum Acara Perdata"** ; pada halaman 95, pada point 4. Syarat Perubahan Gugatan pada point a. yaitu:

- ☐ Diajukan pada hari sidang pertama, dan ;
- ☐ Para pihak hadir ;

Sedangkan perubahan gugatan ini tidak diajukan pada sidang pertama melainkan saat jawaban untuk itu mohon perubahan gugatan ini untuk dikesampingkan ;

M. Yahya Harahap dalam buku yang sama, pada halaman 95-96, Syarat formil dalam perubahan gugatan :

- ☐ Menanyakan kepada tergugat tentang perubahan itu,
- ☐ Serta memberi hak dan kesempatan untuk menanggapi dan membela kepentingannya;

Bahwa sesuai berita acara sidang, Tergugat I dengan tegas menolak perubahan gugatan tersebut;

Bahwa syarat formil harus diterapkan hakim; apabila hakim melanggar syarat ini, perubahan gugatan dianggap tidak sah, dan yang dianggap sah adalah gugatan semula;

1.2 Perubahan Pokok Gugatan :

Bahwa Tergugat I keberatan dengan perubahan gugatan karena perubahan tersebut menyangkut pokok perkara dengan alasan sebagai berikut :

- Perubahan Gugatan Penggugat semula tentang ganti rugi, namun dalam perubahan gugatan Penggugat, Penggugat menambah petitum setelah nomor 3 yang berbunyi:
Menyatakan hukum batal jual-beli antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 10 Oktober 2012 No. 539/2012 yang dibuat di hadapan I PUTU CHANDRA, SH. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar;
- Mencermati perubahan gugatan tersebut, sangat jelas perubahan tersebut adalah tentang pokok perkara. Perlu diketahui, bahwa perlu dibedakan

Halaman 9 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara pokok perkara gugatan ganti rugi dengan gugatan pembatalan jual beli ;

Bahwa menurut Subekti, dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata pada halaman 67, perubahan gugatan dengan menambah petitum (tuntutan) termasuk perubahan yang dilarang; Menambah petitum dalam gugatan adalah termasuk merubah pokok perkara karena merubah kejadian materiil dalam gugatan dimana tuntutan awal mengenai ganti rugi selanjutnya dirubah menjadi pembatalan jual-beli. Hal tersebut adalah menunjukkan perubahan kejadian materiil. Merubah kejadian materiil berarti merubah pokok perkara; Penegasan ini, terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung (MA) No. 547 K/Sip/1973 yang menyatakan : perubahan gugatan mengenai pokok perkara adalah tentang pokok gugatan, oleh karena itu harus ditolak ;

2 Gugatan Penggugat adalah tentang Gugatan ganti rugi :

Bahwa pada umumnya gugatan ganti rugi tidak dapat dipisahkan dengan perbuatan melawan hukum. Salah satu alasan untuk menuntut ganti rugi adalah karena adanya perbuatan melawan hukum, sesuai dengan Pasal 1365 **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**:

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

Dari pasal 1365 KUHPerdata tersebut dapat ditarik unsure-unsurnya yaitu :

- Adanya Perbuatan melawan Hukum ;
- Adanya Kesalahan ;
- Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan ;
- Adanya kerugian ;

Bahwa apabila kita cermati gugatan Penggugat, tidak didasarkan pada unsur-unsur yang diuraikan dalam pasal 1365 KUHPerdata;

Bahwa seharusnya gugatan ganti rugi oleh Penggugat kepada Tergugat I harus mengacu pada pasal 1365 KUHPerdata tersebut;

Dan apabila kita merujuk pada pasal 1365 KUHPerdata sebagai acuan dan dasar hukum daripada ganti rugi, harus didasarkan pada adanya Perbuatan Melawan Hukum, namun dalam gugatan Penggugat tidak dijelaskan secara persis dan terang Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I sehingga dapat menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Halaman 10 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Seharusnya Penggugat dapat menguraikan Perbuatan Melawan Hukum secara rinci secara jelas, Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I sehingga dapat dituntut untuk ganti rugi;

Bahwa karena tidak mendalilkan dengan jelas unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, makaseharusnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima sebagaimana diatur dalam **Jurisprudentie Putusan Mahkamah Agung Nomor : 616 K/Sip/1973 (05 Juni 1975) ;**

3 Bahwa gugatan Penggugat adalah Error in Persona yaitu :

- GEMIS AANHOEDANIG HEID :

Bahwa orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak tepat;
Bahwa seharusnya gugatan ini diajukan kepada Kejati Denpasar, sebagai pihak yang telah **melakukan penyitaan**;
Dan selanjutnya pihak UPT Tahura Ngurah Rai Dinas Kehutanan Provinsi Bali sebagai pihak yang **mengklaim tanah tersebut sebagai tanah hutan**. Padahal tanah tersebut saat dilakukan penyitaan **telah terdaftar di BPN secara resmi dan prosedural atas nama Penggugat**;
Bagaimana mungkin tanah yang telah atas nama Penggugat dan milik dari Penggugat tiba-tiba diklaim adalah tanah hutan ;
Sedangkan para pihak baik itu pihak Penggugat maupun pihak Tergugat I sama sekali tidak ada kaitannya dengan tindak pidana korupsi, sehingga pihak Penggugat dan pihak Tergugat I adalah sama-sama sebagai Pembeli dan Penjual yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum ;

- PLURIUM LITIS CONSURTUM :

Bahwa orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap (kurang pihak) dengan uraian sebagai berikut;
Bahwa seharusnya Penggugat juga menarik Para Pihak yang tercantum sebagai Pemilik asal dari tanah tersebut yang tercantum dalam sertifikat antara lain :
Pemilik pertama Drs. I Wayan Suwirta tercatat pada kantor pertanahan pada tanggal 30 Agustus tahun 2010 ;
Bahwa selanjutnya **dibalik nama atas nama Ridhok Mugebel tercatat pada tanggal 19 Oktober tahun 2010 ;**
Bahwa kemudian selanjutnya **Ridhok Mugebel menjual tanah tersebut kepada Tergugat I** dimana selanjutnya Tergugat I menjual kepada Penggugat dihadapan Notaris / PPAT I Putu Chandra;
Dan selanjutnya Kejati Denpasar sebagai pihak yang menyita tanah, UPT Tahura Ngurah Rai Dinas Kehutanan Provinsi, dan I Wayan Sudarta, sehingga semua yang tercantum dalam sertifikat tersebut bisa memberikan jawaban yang membuat perkara ini menjadi terang dan benderang;

Halaman 11 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan atau perlawanan yang kurang pihak, Mahkamah Agung RI telah mengeluarkan Yurisprudensi-yurisprudensi yang menjelaskan bahwa gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard). Adapun Yurisprudensi-yurisprudensi tersebut antara lain adalah :

- a. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13 Mei 1975 No. 151k/Sip/1972;
- b. Putusan mahkamah Agung RI tanggal 9 Desember 1975 No. 472K/Sip/1973;
- c. Putusan Mahkamah agung RI tanggal 11 Nopember 1975 No. 1078K/Sip/1972 ;

Jadi karena gugatan Penggugat ERROR IN PERSONA maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard) ;

4 Bahwa Pihak ketiga dari siapa tanah diperoleh pembeli, harus ditarik sebagai Tergugat.

M Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata pada ha. 116 .

“prinsip umum atau ketentuan umum yang diterapkan dalam kasus sengketa tanah, mengahruskan menarik pihak ketiga sebagai Tergugat apabila tanah yang disengketakan diperoleh tergugat dari pihak ketiga. “

- *Ketentuan ini pada dasarnya bersifat imperative atau bersifat memaksa;*
- *Pelanggaran atasnya mengakibatkan gugatan cacat formil dalam bentuk plurium litis consortium, yaitu yang ditarik sebagai pihak tergugat tidak lengkap dan masih kurang;*

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dalil-dalil yang digunakan Tergugat I didalam Eksepsi menjadi satu kesatuan dan menjadi argumen didalam jawaban Pokok Perkara yang tidak dapat dipisahkan ;
2. Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan ganti rugi, dalam gugatan tersebut, Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng ;
3. Bahwa Tergugat I, menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan penggugat kecuali yang diakuinya secara tegas;
4. Bahwa Gugatan ganti rugi yang ditujukan kepada Tergugat I adalah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum yang kuat. Oleh karena itu, gugatan ganti rugi oleh Penggugat kami tolak. Untuk lebih jelas perkara tersebut dengan ini kami uraikan kronologi tanah dan obyek jual beli tersebut :

Halaman 12 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4.1. Bahwa semula pemilik awal tanah tersebut adalah Drs. I Wayan Suwirta atas sebidang tanah yang terletak di Kota Denpasar, Kecamatan Denpasar Selatan, Kelurahan Sesetan seluas 535 m² (Lima Ratus Tiga Puluh Lima Meter Persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :
- | | |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------|
| Sebelah Utara | : Tanah PT. Makro (Lotte Mart); |
| Sebelah Timur | : Tukad (Sungai); |
| Sebelah Selatan | : PT. Sinar Mas Multifinance dan Jalan By Pass I Gusti Ngurah Rai; |
| Sebelah Barat | : PT. Makro (Lotte Mart), PT. Mas Multifinance; |
- dengan SHM No. 9516 tertanggal 30 Agustus 2010 atas nama Drs. I Wayan Suwirta ;
- 4.2. Bahwa selanjutnya Drs. I Wayan Suwirta menjual sertifikat tanah tersebut kepada Ridhok Mugebel berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) dengan Nomor : 502/2010 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Putu Chandra, SH Tertanggal 8 Oktober 2010;
- 4.3. Bahwa sebelum dilakukan transaksi jual beli, pada tanggal 31 Agustus 2010 tanah tersebut dilakukan pemeriksaan oleh BPN Kota Denpasar dan hasilnya tidak ada masalah. Selanjutnya itu dibalik nama atas nama Ridhok Mugebel ;
- 4.4. Bahwa selanjutnya Ridhok Mugebel menjual sertifikat tanah tersebut kepada Tergugat I dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 15 Tertanggal 2 Agustus 2012 di Hadapan Notaris I Putu Chandra, S.H. dengan Surat Kuasa No. 16 tertanggal 2 Agustus 2012 di Hadapan Notaris I Putu Chandra, S.H;
- 4.5. Bahwa selanjutnya selanjutnya Hj.Sadiyah menjual sertifikat tanah tersebut kepada Penggugat dengan AJB Nomor : 539/2012 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Putu Chandra, S.H. dengan tertanggal 10 Oktober 2012 dimana yang menjadi Pihak Pertama adalah Tergugat I sebagai Penjual dan yang menjadi Pihak Kedua adalah Penggugat sebagai Pembeli;
- 4.6. Bahwa sebelum dilakukan transaksi jual beli, maka tanah tersebut dilakukan pemeriksaan oleh BPN Kota Denpasar tertanggal 27 Februari 2012 dan hasilnya tidak ada masalah dan tidak ada pihak yang keberatan. Selanjutnya dibalik nama atas nama Penggugat;
- 4.7. Bahwa jika melihat dan mencermati obyek tanah tersebut dengan SHM 9516 atas nama Penggugat (Sunarti), tertulis ketika terjadi peralihan atas obyek tanah tersebut, maka sebelumnya obyek tanah tersebut telah diperiksa di kantor BPN Kota Denpasar sebanyak 3 kali antara lain:
- Pada tanggal 31 Agustus 2010 telah diperiksa sesuai dengan daftar di Kasubsi PH Kantor Pertanahan Kota Denpasar;
 - Kemudian diperiksa kembali pada tanggal 27 Februari 2012 ;

Halaman 13 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kemudian telah diperiksa lagi pada **tanggal 24 Juli 2012** ;

Dalam proses pemeriksaan sebanyak 3 kali tersebut di tahun yang berbeda oleh Kasubsi PH Kantor Pertanahan Kota Denpasar, obyek tanah tersebut

tidak ada masalah dan tidak ada para pihak yang berkeberatan ;

Pada saat jual beli antara Penggugat dan Tergugat I telah diperiksa kembali

Tanggal 24 Juli 2012 di Kantor Pertanahan tidak ada para pihak yang

keberatan, **tidak dalam keadaan blokir, dan tidak dalam keadaan sita**;

4.8. Bahwa perlu di ketahui obyek tanah tersebut dengan SHM No. 9516 sejak dilakukan transaksi jualbeli antara Penggugat dan Tergugat I dan dibalik nama atas nama Penggugat;

Berarti selama 5 tahun sejak 2012 sampai 2017 obyek tanah tersebut dalam penguasaan Penggugat.

Bahwa selanjutnya tiba-tiba pihak Kejaksaan dan UPT Tahura menyita dan megklaim tanah tersebut;

4.9. Bahwa melihat kronologi riwayat tanah tersebut hingga terjadi transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dapat kita simpulkan Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan tidak melalaikan kewajiban (Wanprestasi);

4.10. Bahwa mencermati uraian diatas, lalu timbul pertanyaan...?**dimanakah kesalahan/kelalaian dari Tergugat I sehingga Tergugat I harus membayar ganti rugi?**

Bahwa tentang obyek tanah tersebut disita oleh Kejaksaan tinggi pada kasus tindak pidana korupsi adalah **diluar kekuasaan dan kewenangan dari Tergugat I.**Oleh karena itu dalam hal ini **Tergugat I tidak berkewajiban mengganti rugi**;

5. Bahwa apa yang terurai dalam posita no. 5 pada gugatan Penggugat adalah bukan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I;

Bahwa dalam eksepsi, Tergugat I telah keberatan dengan menyatakan gugatan Error in Persona, baik GEMIS AANHOEDANIG HEID maupun PLURIUM LITIS CONSORTIUM;

Jadi, seharusnya pihak Kejaksaan Tinggi dan pihak UPT Tahura yang digugatoleh Penggugat, bukan Tergugat I, karena Tergugat I **sudah menyelesaikan semua kewajibannya sebagai Penjual**;

Sedangkan masalah korupsi adalah peristiwa hukum lain diluar kemampuan dari Tergugat I, sehingga tidak seharusnya Tergugat I ikut ditarik sebagai Tergugat;

6. Bahwa perlu diketahui dalam akta jual beli No. 539/2012 antara Penggugat dan Tergugat I dalam Pasal 1 pada AJB tersebut tertulis sebagai berikut:

Pasal 1

Halaman 14 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mulai Hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua;

Bahwa sejak tahun 2012 Penggugat sudah menguasai tanah obyek sengketa dan selama 5 tahun obyek tersebut tidak ada yang keberatan. Dan selanjutnya Tergugat I sama sekali tidak mengganggu hak daripada Penggugat;

Bahwa telah jelas diuraikan pada Pasal 1 AJB di atas antara Penggugat dan Tergugat I maka seharusnya, sewajarnya sejak ditandatangani akta jual beli tersebut dan obyek jual beli telah menjadi milik pihak Penggugat maka segala keuntungan dan kerugian/beban adalah menjadi tanggung jawab Penggugat dan bukan tanggung jawab dari Tergugat I;

Bahwa pasal tersebut diatas telah disetujui dan disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I, maka menurut pasal 1 tersebut diatas segala kerugian akibat jual beli tersebut diatas tidak dibenarkan dilimpahkan kepada Tergugat I. Oleh karena itu, sangat beralasan Tergugat I menolak gugatan Penggugat. Oleh karena itu selayaknya Majelis Hakim dalam perkara ini menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

7. **Bahwa apa yang terurai dalam posita no. 7 pada gugatan Penggugat** adalah telah diakui oleh Penggugat bahwa sebelum transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I sebelumnya dilakukan pemeriksaan atas SHM No. 9516 pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar. Hal tersebut menunjukkan obyek pada saat transaksi jual beli, obyek tersebut adalah milik dari Tergugat I dan tidak dalam sengketa serta tidak ada pihak yang keberatan;

Pengakuan Penggugat dalam posita no. 7 adalah bukti yang tidak terbantahkan;

8. Bahwa posita no. 8 dan 9 dalam gugatan Penggugat ditanggapi sebagai berikut:
Bahwa sebagaimana posita gugatan no. 1, 2, 3, 4 dan 7, bahwasannya antara Penggugat dan Tergugat I sebagai **pihak penjual dan pembeli telah melaksanakan semua kewajiban baik sebagai penjual maupun sebagai pembeli sesuai dengan peraturan/hukum yang berlaku. Sehingga baik penjual maupun pembeli seharusnya sama-sama mendapat perlindungan hukum;**
Namun dalam hal ini Tergugat I keberatan dan menolak gugatan Penggugat yang menarik Tergugat I sebagai Tergugat. Padahal Tergugat I **tidak melakukan Perbuatan melawan hukum**, sehingga menimbulkan kerugian. Oleh karena itu, gugatan ganti rugi terhadap Tergugat I **tidak dibenarkan dan harus ditolak;**

Halaman 15 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perlu diketahui untuk menjadi bahan pertimbangan hakim, tanah dengan SHM No. 9516 hingga saat ini belum dibatalkan oleh lembaga yang berwenang yaitu Kantor BPN Kota Denpasar (Tergugat II). Dan tidak ada putusan pengadilan yang menyatakan dan memerintahkan untuk membatalkan sertifikat SHM No. 9516 atas nama Penggugat, **dengan demikian tanah tersebut sampai saat ini secara keperdataan masih menjadi milik dari Penggugat karena belum dibatalkan oleh Pengadilan;**

9. Bahwa posita nomor 10 gugatan Penggugat dalam hal permohonan sita jaminan.

Bahwa Penggugat menolak dan keberatan terhadap permohonan tersebut diatas. Oleh karena itu majelis hakim harus menolak permohonan tersebut karena Tergugat I adalah Pembeli dan Penjual yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum. Dan dari uraian tersebut diatas Tergugat I tidak terbukti melakukan:

- Kelalaian atau kesalahan;
- Melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
- Melalaikan kewajiban (*wanprestasi*) ;

Oleh karena itu, tentang kerugian yang dialami oleh Penggugat tidak dapat dibebankan kepada Tergugat I. Dengan kata lain, tidak ada dasar **hukum atau logika hukum** yang membenarkan gugatan ganti rugi tersebut dibebankan kepada Tergugat I;

10. Bahwa atas perubahan gugatan yang dilakukan Penggugat dengan menambah petitum yaitu petitum nomor 4 yang berbunyi: *"Menyatakan hukum batal jual-beli antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 10 Oktober 2012 No. 539/2012 yang dibuat di hadapan I PUTU CHANDRA, SH. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar"* ;

Bahwa perubahan yang diajukan oleh Penggugat adalah perubahan pokok perkara dan tidak beralasan serta tidak berdasarkan hukum; Bahwa petitum tuntutan pembatalan Akta Jual Beli tersebut harus ditolak oleh majelis hakim karena akta jual beli tersebut diatas antara Penggugat dan Tergugat I telah memenuhi syarat formil dan materiil. Jika syarat formil dan materiil telah terpenuhi, maka tidak ada alasan membatalkan akta jual beli Nomor tersebut diatas dan seluruh kewajiban dan hak Penggugat dan Tergugat I telah terpenuhi semua;

Berdasarkan fakta-fakta hukum serta uraian tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Halaman 16 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat I ;
- Mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;
Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (***ex aequo et bono***) ;

JAWABAN TERGUGAT II :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya ;
2. Bahwa perbaikan gugatan Penggugat tertanggal 11 Maret 2019 yang menambahkan pokok/materi/tuntutan gugatan terutama pada petitum gugatan dengan menambahkan point tuntutan No.4 (empat) sehingga urutan tuntutan juga menjadi berubah , yang secara jelas adanya penambahan tuntutan yang baru dan hal tersebut bertentangan dengan pasal 127 RV (Rechtsvordering) yang menyatakan bahwa " Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus , tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya " dan berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.547K/Sip/1973 yang menyatakan perubahan gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan tentang pokok gugatan , oleh karena itu harus ditolak ;
3. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (**PLURIUM LITIS CONSORTIUM**) hal tersebut dikarenakan Penggugat tidak menarik I PUTU CHANDRA ,SH. (Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar) sebagai pihak , karena seperti yang disampaikan oleh Penggugat dalam perbaikan gugatan Penggugat tertanggal 11 Maret 2019 yang menambahkan pokok/materi/tuntutan gugatan terutama pada petitum gugatan dengan menambahkan point tuntutan No.4 (empat) yaitu " *Menyatakan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Akta Jual beli tertanggal 10 Oktober 2012 No.539 /2012 yang*

Halaman 17 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat dihadapan I PUTU CHANDRA, SH. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar “, yang semestinya ikut pula ditarik sebagai pihak dalam perkara. Serta berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1642 K/ Pdt/2005 tanggal 12 April 1977 yang disebutkan dalam salah satu pertimbangan putusan tersebut menyatakan : “ **Ketidak lengkapan dalam merumuskan subyek yang seharusnya menjadi Tergugatnya , maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi Error In Persona** sehingga gugatan Penggugat tidak bisa diterima /Niet ontvenkelijkverklaard”;

4. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat II dalam perkara ini adalah KABUR (OBSCUUR LIBEL) hal tersebut dikarenakan dalam posita gugatan Penggugat tidak menyebutkan secara jelas dan secara terperinci hubungan antara Penggugat dengan Tergugat II , oleh karenanya gugatan Penggugat terhadap Tergugat II patut untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang Tergugat II kemukakan dalam eksepsi menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas dalil-dalil gugatan yang ditujukan terhadap Tergugat II kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
3. Bahwa gugatan Penggugat adalah semata-mata mengenai permasalahan hak keperdataan tentang obyek perkara antara Penggugat dengan Tergugat I dan tidak ada kaitan dengan Tergugat II dan Tergugat II dalam hal ini melaksanakan tugas dan fungsi untuk mencatatkan pendaftaran haknya sebagaimana ketentuan yang berlaku dan dengan demikian Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat yang diajukan kepada Tergugat II ;
4. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat yang lainnya, Tergugat II menolak secara tegas , oleh karena semata-mata merupakan dalil-dalil dari Penggugat, berkenaan dengan bukti kepemilikan dan penguasaan oleh Penggugat tentang obyek sengketa , perlu dibuktikan terlebih dahulu oleh Penggugat dipersidangan;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat II mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Halaman 18 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II untuk seluruhnya atau dinyatakan tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini,
ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya
(Ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat I dan Tergugat II, pihak Penggugat melalui kuasanya mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 4 April 2019 yang isinya sebagaimana tertera dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Replik Penggugat dan Tergugat I mengajukan duplik tertanggal 15 April 2019 yang isinya sebagaimana tertera dalam berkas perkara ini, sedangkan Tergugat II tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa untuk menguhkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti Surat sebagai berikut :

1. Photo copy sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik No.9516/Kelurahan Sesetan, terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, seluas 535 M2, Surat Ukur Nomor: 03059/Sesetan/2010 tanggal 26-08-2010 NIB 22.09.03.04.1.09516, tanggal pembukuan hak 30 Agustus 2010, asal pemecahan Hak Milik No.9362/Sesetan, Surat Ukur No.02881/Sesetan/2010 tanggal 5-2-2010 atas nama DRS. I WAYAN SUWIRTA, perubahan tanggal 19-10-2010 berdasarkan Akta jual-beli No.502/2010 tanggal 08-10-2010 yang dibuat oleh I Putu Chandra, SH., selaku PPAT, atas nama RIDHOK MUGEBEL, (perubahan tanggal 08-11-2012 berdasarkan Akta Jual-beli No.539/2012 tanggal 10-10-2012 yang dibuat oleh I Putu Chandra, SH. selaku PPAT, atas nama SUNARTI) yang selanjutnya diberi tanda bukti P.1;
2. Photo copy sesuai photo copy. (minuta ada pada Notaris/PPAT I Putu Chandra, SH.; sedangkan asli Salinan akta ada pada Tergugat II), Salinan Akta Kuasa No.17 tanggal 2-8-2010 yang dibuat di hadapan I Putu Chandra, SH. Notaris di Denpasar; RIDHOK MUGEBEL memberi kuasa kepada Hajjah SADIYAH untuk menjual dan/atau melepaskan hak atas sebidang tanah Hak

Halaman 19 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Milik No.9516, Surat Ukur No.03059/Sesetan/2010 seluas 535 M2 kepada siapa saja dengan harga dan menurut syarat dan perjanjian yang dianggap baik oleh yang dikuasakan, menandatangani semua akta-akta yang diperlukan, menerima uang hasil penjualan tanah tersebut serta memberikan kwitansinya, dan melakukan segala tindakan tanpa kecuali, yang selanjutnya diberi tanda bukti **P.2**;
3. Photo copy sesuai dengan aslinya Kwitansi tertanggal 25 September 2012, yang dibuat oleh Hajah SADIYAH, sudah terima dari SUNARTI, jumlah uang Rp. 3.343.750.000,- (tiga milyar tigaratus empatpuluh tiga juta tujuhatus limapuluh ribu rupiah), buat pembayaran pelunasan pembelian tanah Hak Milik No.9516/Sesetan seluas 535 M2, yang selanjutnya diberi tanda bukti **P.3**;
 4. Photo copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2012 tanggal 4 Oktober 2012 NOP 51.71.010.003-030-0087.0 terletak di Jl.By Pass Ngurah Rai, Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, obyek pajak Bumi luas 535 M2, NJOP per M2 Rp.2.640.000, Total NJOP Rp.1.412.400.000; nama Wajib Pajak Ridhok Mugebel, yang selanjutnya diberi tanda bukti **P.4**;
 5. Photo copy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 2012 NOP 51.71.010.003-030-0087.0 letak obyek pajak Desa/Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, nama Wajib Pajak Ridhok Mugebel, sebesar Rp.2.824.800 diterima oleh Bank Pembangunan Daerah Bali Kantor Cabang Renon tertanggal 06 Juli 2012, selanjutnya diberi tanda bukti **P.5**;
 6. Photo copy sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD BPHTB) tanggal 8 Oktober 2012 atas nama Wajib Pajak SUNARTI, alamat Jalan By Pass Ngurah Rai 704 Pesanggaran, Denpasar, NOP. 51 71 010 003 030 00387.0 letak tanah Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang Rp.117.000.000,- (serratus tujuh belas juta rupiah), disetor oleh Sunarti pada tanggal 9-10-2012; selanjutnya diberi tanda bukti **P.6**;
 7. Photo copy sesuai dengan aslinya Salinan Akta Jual Beli Nomor 539/2012 tanggal 10 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan I Putu Chandra, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kota Denpasar, antara Hajah SADIYAH. bertindak atas kekuatan Akta Kuasa tertanggal 2 Agustus 2012 No.17 sebagai Penjual, dan SUNARTI sebagai Pembeli atas Hak Milik No.9516/Kel.Sesetan atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26-8-2010 No.03059/Sesetan/ 2010 seluas 535 M2, NIB 22.09.03.04.04.665, selanjutnya diberi tanda bukti **P.7** ;

Halaman 20 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Photo copy dari foto copy Berita Acara Penolakan Menyerahkan Benda Sitaan teranggal 4 Agustus 2017 yang dibuat oleh Jaksa Penyidik pada Kejaksaan Tinggi Bali, berkenaan dengan penyitaan terhadap sebidang tanah seluas 535 M2 dengan SHM No.9516 atas nama SUNARTI, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara: LOTTE MART ;
- Sebelah barat: LOTTE MART ;
- Sebelah selatan: HGB No.309 milik PT.Sinar Mas Multifinance dan Jalan By Pass Ngurah Rai ;
- Sebelah timur: Sungai/Tukad ;

Dari SUNARTI, Jalan Tangkuban Perahu No.101 C, Banjar Tegal Buah, Kel.Padang Sambian Klod, Kec.Denpasar Barat, Denpasar;

Namun yang bersangkutan menolak menyerahkan tanah tersebut dan menolak menandatangani Berita Acara Penyitaan Tanah seluas 535 M2 dengan SHM No.9516 atas nama Sunarti tanggal 04 Agustus 2017 , selanjutnya diberi tanda bukti P.8;

9. Printout dari www.balitribune.go.id, diunduh tanggal 21 April 2019 Posting berita Bali Tribune tanggal 5 Agustus 2017: "Lahan Tahura Suwung Resmi Disita-Bank Sinar Mas Tetap Beroperasi" (www.balitribune.co.id), selanjutnya diberi tanda bukti **P.9**;

10. Photo copy dari foto copy Turunan Putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 25/PID.SUS-TPK/2017/PN.Dps tanggal 14 Pebruari 2018 Terdakwa: I WAYAN SUDARTA ALS. PAK AGUS; amar putusan pada pokoknya:

- Menyatakan Terdakwa I WAYAN SUDARTA Alias Pak AGUS tersebut telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana Korupsi secara berlanjut sebagaimana Dakwaan Subsidiar ;
- Menetapkan barang bukti berupa tanah yang tertuang dalam buku tanah hak milik No.9516 dan sertifikat hak milik No.9516 masing-masing atas nama Sunarti seluas 535 M2 tidak sah selanjutnya dirampas oleh negara guna dikembalikan kepada UPT.Tahura Ngurah Rai;
- Menetapkan barang bukti berupa: tanah seluas 535 M2 dengan SHM No.9516 atas nama Sunarti dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara: LOTTE MART ;

Halaman 21 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah barat: LOTTE MART;

- Sebelah selatan: HGB No.309 milik PT.Sinar Mas Multifinance dan Jalan By Pass Ngurah Rai ;

- Sebelah timur: Sungai/Tukad ;

Disita oleh Negara untuk dikembalikan kepada UPT Tahura Ngurah Rai Dinas Kehutanan Provinsi Bali, selanjutnya diberi tanda bukti **P.10**;

11. Photo copy dari foto copy Berita Acara Pengembalian Barang Bukti tertanggal 2 April 2018 oleh Jaksa Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Denpasar untuk pelaksanaan putusan Pengadilan Negeri No.25/Pid.Sus-TPK/2017/PN.Dps. tanggal 14 Februari 2018 telah mengembalikan barang bukti berupa:
tanah seluas 535 M2 dengan SHM No.9516 atas nama Sunarti dengan batas-batas:

- Sebelah Utara: LOTTE MART

- Sebelah barat: LOTTE MART

- Sebelah selatan: HGB No.309 milik PT.Sinar Mas Multifinance dan Jalan By Pass Ngurah Rai ;

- Sebelah timur: Sungai/Tukad ;

1. Kepada: UPT.Tahura Ngurah Rai Dinas Kehutanan Provinsi Bali; yang diterima oleh Ir.NYOMAN SERAKAT, M.Si., Kepala UPT.Tahura Ngurah Rai Dinas Kehutanan Provinsi Bali; selanjutnya diberi tanda bukti **P.11**;

Menimbang, bahwa bukti surat yang bertanda P.1, P.3, P.4, P.5, P.6 P.7 tersebut yang berupa foto copy telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dan telah pula diberi meterai yang cukup, kecuali terhadap bukti surat yang bertanda P.2, P.8, P.9, P.10, dan P.11 berupa foto copy dari foto copy, dan bukti surat yang bertanda P.9 berupa print out ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalilnya, Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. Saksi **KETUT SUARDANA** yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi adalah merupakan perantara / makelar dalam proses jual beli Tanah antara Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat I sebagai Penjual.

Halaman 22 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu Penggugat namun saksi tidak kenal dengan Penggugat.
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah sengketa yaitu dimana sebelah selatan adalah Jalan, Timur adalah Sungai, Barat adalah Bank Sinarmas, Utara adalah Lotte Mart.
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa luas tanah sengketa tersebut seluas 535 m² (Lima Ratus Tiga Puluh Lima Meter Persegi)
- Bahwa setahu saksi, GS nya sudah sertifikat namun tidak mengetahui atas nama siapa.
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I melalui iklan dari Bali Pos mengenai tanah yang dijual.
- Bahwa Saksi Kenal Tergugat I setelah bertemu Tergugat I ketika di ajak kerumahnya ketika dikasih GS.
- Bahwa Saksi sempat mempertemukan Penjual (Tergugat I) dan Pembeli (Penggugat) di rumah Pak Yono (Anak Penggugat) dan disepakati harga tanah tersebut awalnya Rp. 700.000.000,00 (Tujuh Ratus Juta Rupiah) dan akhirnya setelah *deal* menjadi Rp. 625.000.000,00 (Enam Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah).
- Bahwa setahu saksi setelah *deal* *pembicaraan harga tanah tersebut* maka setelah itu Penjual dan Pembeli pergi menuju kantor Notaris Chandra bersama saksi.
- Bahwa Saksi ikut ke Kantor Notaris karena saksi merasa sebagai perantara. Namun ketika berada di kantor Notaris Chandra, saksi hanya menunggu diluar dan tidak ikut masuk atau berada di dalam ruangan Notaris .
- Bahwa Saksi sebelumnya mengenal bu Sadiyah (Tergugat I) melalui telepon dan diberikan nomor telepon oleh seorang bapak yang saksi lupa namanya. Selanjutnya saksi menemui bapak tersebut dan meminta untuk melihat GS dan ketemu di lokasi tanah tersebut.
- Bahwa setelah bertemu bapak tersebut maka bapak tersebut dipertemukan dengan Pembeli (Penggugat) di Jalan Pulau Moyo.
- Bahwa Saksi sebelumnya tidak pernah mengetahui kalau tanah tersebut diduga sebagai tanah hutan.
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui kalau tanah tersebut pernah ada sengketa ataupun tidak.
- Bahwa setelah terjadi transaksi Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I , saksi tidak pernah mengetahui kemudian kalau tanah tersebut ternyata ada sengketa.
- Bahwa setelah transaksi Jual Beli, saksi tidak pernah bertemu dengan Pak Jono (anak Penggugat).
- Bahwa Saksi 2 (dua) bulan sebelum menjadi saksi baru mengetahui kalau tanah tersebut digugat oleh Perhutani melalui Pak Jono (anak Penggugat);

Halaman 23 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti Surat sebagai berikut :

1. Foto copy dari foto copy SHM Nomor : 9516 a.n. SUNARTI, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-1 ;
2. Foto copy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli (AJB) Nomor 539/2012 tertanggal 10 Oktober 2012 dibuat Notaris I Putu Chandra, SH. a.n. Sunarti, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2;
3. Foto copy sesuai dengan aslinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 15 tertanggal 2-8-2012 dibuat di Hadapan Notaris I Putu Chandra, S.H. , selanjutnya diberi tanda bukti T.I-3;
4. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Kuasa No. 17 tertanggal 2-8-2012 di Hadapan Notaris I Putu Chandra, S.H., selanjutnya diberi tanda bukti T.I-4;

Menimbang, bahwa bukti surat yang bertanda T.I – 1 yang berupa foto copy dari foto copy, sedangkan bukti surat yang bertanda T.I-2, T.I-3, dan T.I-4, adalah foto copy telah sesuai dengan aslinya dan telah pula diberi meterai yang cukup ;

Menimbang, bahwa Tergugat I selain mengajukan bukti surat juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. Saksi **Fuad** yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa setahu saksi pemilik tanah sengketa tersebut awalnya adalah dari Pak **Ridhok Mugebel** ;
 - Bahwa saksi mengetahui posisi tanah tersebut, yaitu terletak di Jalan By Pas dekat jalan raya samping Lotte Mart ;
 - Bahwa saksi lupa berapa luas tanah tersebut karena sudah lama kurang lebih sekitar 5 (lima) are ;
 - Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut dari 7 (tujuh) tahun yang lalu ;
 - Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut yaitu sebelah :

Sebelah Utara	: Lotte Mart
Sebelah Timur	: Sungai
Sebelah Selatan	: Bank Sinar Mas dan Jalan By Pass I Gusti Ngurah Rai;
Sebelah Barat	: Lotte Mart dan Bank Sinar Mas Multifinance.
 - Bahwa saksi mengetahui pada awalnya tanah tersebut dari pak Ridhok, menurut saksi pernah mendengar bahwa sebelumnya tanah tersebut dibeli dari Pak Wayan;
 - Bahwa saksi mengetahui bahwa tidak ada yang keberatan pada saat tanah tersebut diperiksa, malah di samping tanah itu ada pembangunan Bank Sinar Mas;
 - Bahwa Saksi disuruh menjual tanah tersebut kepada Ibu Sadiyah, setelah itu tanah tersebut dicek oleh ibu Sadiyah bersama saksi kurang lebih itu 5 (lima) tahun yang lalu ;
 - Bahwa saksi telah melakukan pengecekan objek tanah tersebut bersama ibu Sadiyah sebanyak 2 (dua) kali dan saat pemeriksaan tidak ada yang keberatan ;

Halaman 24 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi hanya sebagai perantara ketika menjual tanah tersebut dari Ibu Sadiyah ke Ibu Sunarti, awalnya saksi dihubungi oleh perantara dari Bu Sunarti lalu ketemu dengan anaknya Bu Sunarti dan anaknya bilang bahwa ibunya yang akan membeli tanah tersebut.
- Bahwa saksi mengetahui tempat obyek tanah tersebut, setelah itu dilakukan pengecekan berkali-kali namun tidak diketemukan masalah atau ada fihak yang keberatan atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tahu sesudah pencocokkan sertifikat lalu terjadi jual beli ;
- Bahwa saksi tahu tidak ada yang keberatan lagi setelah jual beli itu terjadi ;
- Bahwa saksi kenal dengan Bu Sadiyah karena dikenalkan oleh Pak Ridhok.
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga ketika terjadi transaksi Jual Beli karena menurut saksi itu urusan penjual dengan pembeli saksi hanya memberitahukan atau menawarkan saja ;
- Bahwa saksi tahu pada saat ngecek tidak pernah menanyakan masalah harga tanah tersebut ;
- Bahwa menurut saksi harga tanah tersebut ketika itu sekitar 5-6 tahun yang lalu sekitar 500-600 juta;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu kwitansi harga dan harganya karena saksi hanya mempertemukan antara Penjual dan Pembeli;
- Bahwa menurut Saksi selama kurang lebih 5-6 tahun, Pembeli (Bu Sunarti) tidak pernah complain kepada Saksi bahwa tanah tersebut bermasalah.
- Bahwa saksi baru mengetahui bahwa tanah tersebut ternyata bermasalah sekitar 2-3 bulan yang lalu dari Bu Sadiyah;

2. Saksi **I Gusti Nyoman Subina** yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah Pegawai (Staf) pada Kantor Notaris / PPAT I Putu Chandra, SH;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa sebelum dilakukan transaksi, sebelumnya sertifikat sudah di cek di BPN Kota Denpasar dan tidak ada masalah pada tanah tersebut dan tidak ada yang mempermasalahkan terkait dengan sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan nomor sertifikat hak milik tanah tersebut;
- Bahwa saksi bekerja di Kantor Notaris / PPAT I Putu Chandra, SH. sebagai staf pada bagian pengecekan ke BPN;
- Bahwa saksi ingat sertifikat hak milik tersebut setelah di lihatkan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jumlah harga yang telah disepakati ketika transaksi jual beli antara Penjual dan Pembeli;
- Bahwa saksi sebagai saksi pada perjanjian jual beli tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu nama penjual karna sudah lama;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah yang disengketan tersebut;

3. Saksi **Ahli Dr. H. Wira Franciska, S.H., M.H** yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa ahli adalah sebagai Pengurus pada Ikatan Notaris Indonesia (INI) Cabang Jawa Barat dan juga sebagai Dosen di Universitas Jayabaya Jakarta ;

Halaman 25 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut ahli, yang dimaksud Perjanjian itu adalah perjanjian dasar pijak atau sumber hukumnya adalah 1313 BW. Dimana ada persetujuan antara 2 orang atau lebih yang mengikatkan dirinya dimana pihak yang satu dengan yang lain wajib atas suatu prestasi ;
- Bahwa menurut ahli Syarat sahnya suatu perjanjian itu adalah di dalam 1320 BW syarat sahnya suatu perjanjian itu ada 4 ayat yang pertama sepakat, yang kedua cakap, yang ketiga hal tertentu, yang keempatnya adalah sebab yang halal;
- Bahwa menurut ahli didalam Akta Jual Beli merupakan sebuah perjanjian. Bisa kita lihat didalam Pasal 1457 BW;
- Bahwa menurut ahli akibat hukum sesuai Pasal 1338 BW menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan itu harus dilaksanakan dengan baik.

Selain itu juga dalam Pasal 1340 BW menyatakan bahwa persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya ;
Di dalam 1320 BW terdapat 2 kategori penggolongan dimana ayat (1) dan (2) adalah syarat subjektif dimana apabila dilanggar maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan ;

Ayat (3) dan (4) merupakan syarat objektif dimana apabila dilanggar maka perjanjian tersebut batal demi hukum ;

- Bahwa menurut ahli yang membuat sebuah perjanjian itu atau akta jual beli itu batal adalah Pertama itu kita lihat dulu kewenangan dari seorang PPAT dalam melaksanakan tugasnya. Seandainya Pasal 1313, 1320, 1338, 1340 BW-nya tidak ada cacat yuridis maka keberlangsungan pengalihan hak seseorang itu berlangsung disana, jika ada cacat hukum administratifnya maka itulah bisa mohon untuk minta pembatalan;
- Bahwa ahli menjelaskan : Apabila salah satu pihak tidak memenuhi suatu prestasi didalamnya, suatu perjanjian atau perikatan, jika salah satu ingkar janji / wanprestasi disana maka tentu para pihak bisa saling membatalkan terhadap suatu perikatan perjanjian tersebut ;
- Bahwa ahli dihadapan Majelis Hakim menunjukkan Bukti T I – 2 dan P- 7 (berupa akta jual beli antara Penggugat dan Tergugat I), akta jual beli itu biasanya formatnya formulirnya itu kita dapatkan dalam Bentuk, isi daripada akta jual beli itu memang sudah ditentukan dalam Undang-undang berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP 37 Tahun 1998 ada 8 kewenangan PPAT disana salah satunya dari 8 kewenangan PPAT itu adalah Akta Jual Beli. Ada hibah, ada tukar menukar dan lain sebagainya. Jadi artinya Undang-undang

Halaman 26 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah mengaturnya dengan sendirinya. Yaitu Protap bekerja dalam hal pengalihan hak tadi adalah mengacu kepada ketentuan sebagaimana diatur ; Sesuai yang saya katakan tadi bahwa bentuk dari isi daripada akta jual beli ini adalah berdasarkan ketentuan dari Pasal 37 ayat (1) PP 37 Tahun 1998. Beranjak dari sana, apa yang telah dimuat didalam akta jual beli tadi yaitu adalah kewenangan PPAT yang diberikan oleh Negara sesuai perintah Pasal 37 PP Nomor 37 Tahun 1998 Tugas pokok dan kewenangan seorang PPAT. Perjanjian sah apabila syarat formil dan syarat materiil tersebut terpenuhi. Pemenuhan identitas para pihak jika itu sudah terpenuhi maka kita masuk wilayahnya di syarat materiil 1320 BW. Artinya yang dimaksud dalam Pasal 1 segala keuntungan dan kerugian tadi adalah sudah berpindah ia pada saat sertifikatnya selesai. Ya, sudah berpindah haknya kepada pemegang hak terakhir yang terbaru;

Arti berpindah adalah, berpindahnya hak kepemilikan tadi sesuai perintah Pasal 1457 BW ada *levering* disana ada pembayaran setelah itu dilaksanakan maka pemindahan hak yang dulu dipegang oleh yang lama sekarang berpindah dia kepada Pemegang hak baru. Itu pengertiannya;

- Bahwa ahli menjelaskan : bahwa pihak kedua tidak dapat meminta kerugian kepada pihak pertama sejak terjadinya peralihan di PPAT karena setelah diperiksa oleh BPN dilakukan pengecekan bebas dari sitaan, tidak sengketa maka peralihannya semua telah berpindah berdasarkan 1457 BW (ada penyerahan dan pembayaran) maka sempurna lah peralihan itu;
- Bahwa menurut ahli jika disini tertulis segala kerugian, keuntungan sudah beralih, kalau pihak penjual/ pihak pertama berhak meminta keuntungan kepada pihak kedua ketika sudah beralih tanggapan ahli menjawab : Tidak lagi, karena keuntungan dan kerugian sudah berpindah pada pihak kedua.
- Bahwa menurut ahli jika para pihak mengingkari perjanjian yang sudah ditandatangani, akta jual beli misalnya, karena dengan alasan bahwa format akta jual beli itu sudah baku dicetak oleh pemerintah, jadi mau tidak mau para pihak harus menandatangani itu. Boleh gak para pihak ini menghindar dari pasal-pasal itu karena dengan alasan karena format itu sudah baku, Tidak boleh, karena kalau kita baca definisi daripada Akta PPAT adalah sebuah Akta tanah yang dibuat oleh PPAT. Undang-undang inilah nanti kita mengacu Pasal 37 ayat (1) telah ditentukan bentuk dan isinya oleh pemerintah. Artinya apa: PPAT, Para Pihak, saksi tunduk kepada itu karena pasal yang mengatur tentang itu, pasal 37 ayat (1) yaitu mengatur tentang 8 jenis kewenangan PPAT dalam melaksanakan tugas termasuk salah satunya AJB disana;
- Bahwa menurut ahli Sebelum dilakukan transaksi jual beli, itu ada data yuridis itu yang harus dipersiapkan sebelumnya sebelum dilakukan transaksi jual beli ahli menjelaskan : Pertama dan yang paling utama adalah pengecekan

Halaman 27 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat sebagai keabsahan daripada keberadaan objek tersebut. Memastikan itu dulu ya.

Kelengkapan administrasinya lampirkanlah KTP Pemegang Haknya yang tertulis atas nama siapa disana.

Selanjutnya yang kedua BPN biasanya minta PBB terakhir untuk menentukan nanti EJB atau daripada NJOP untuk penetapan pajak. Itulah hal yang paling esensial sekali tugas seorang PPAT sebelum melaksanakan peralihan haknya. Selanjutnya dilaksanakan baru dipenuhi 1320 BW tadi selaku syarat materiil sepakat yaitu menyatakan pernyataan kehendak sesuai sepakat itu namun dibatasi dengan 1321 BW dimana tidak boleh ada penipuan disana, tidak boleh ada paksaan dan tidak boleh ada kekhilafan disana 1321 BW. Itulah yang menjadi tugas utama bagi seorang PPAT.

- Bahwa ahli mengatakan bahwa syarat suatu perjanjian pada 1321 BW yang menyatakan bahwa perjanjian itu bisa batal karena :
 1. Kekhilafan
 2. Pemaksaan
 3. Ada Penipuan
- Bahwa ahli mengatakan yang bisa membatalkan jual beli itu adalah tidak ada lagi kecuali sepakat mereka ingin membatalkan. Kalau katakan segala hak kewajiban terpenuhi, tidak ada 1321 tadi yang dilanggar, selesai sudah;
- Bahwa Majelis Hakim memperlihatkan bukti P.1, sepengetahuan ahli hak atas tanah tersebut adalah hak yang dimiliki oleh atas pemegang kuasa yang adalah Pasal 16 ayat (1) UUPA ada :
 1. hak milik disana ;
 2. hak guna bangunan ;
 3. hak Guna Usaha ;
 4. hak pakai ;
 5. hak sewa ;
 6. hak membuka hutan ;
 7. hak untuk membuka suatu usaha ;
 8. hak membuka hasil hutan/ hak untuk memungut hasil hutan ;
 9. atau hak-hak lainnya yang belum terbit yang nanti akan ditetapkan dalam suatu peraturan perundang-undangan itulah kita kategorikan yang dimaksud dengan hak-hak atas tanah ;
- Bahwa ahli menjelaskan jika terjadi sebuah kerugian yang dialami oleh pihak kedua tidak lagi karena keuntungan dan kerugian sudah berpindah kepada pihak kedua;
- Bahwa ahli menjelaskan jika sertifikat itu dibatalkan pertama cacat hukum administratif ya dalam hal pemberian haknya tidak sempurna apakah itu kesalahan subjek haknya atau objeknya luas tanahnya terutama dalam pemberian haknya peletakan kepemilikan tadi;
Yang kedua kalau misalnya pihak yang tidak puas dalam hal pemberian hak atas kesalahan BPN lewat pengadilan sengketa ke pengadilan ;

Menimbang, bahwa Tergugat II melalui kuasanya dalam perkara ini tidak mengajukan Alat bukti surat maupun saksi;

Halaman 28 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran yang jelas tentang obyek sengketa dalam perkara ini, maka Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas obyek sengketa tersebut pada hari Jumat tanggal 02 Mei 2019, dengan hasil selengkapya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak masing-masing telah mengajukan kesimpulannya dalam persidangan;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara persidangan perkara ini, untuk mempersingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat I dan Tergugat II berisi tentang Eksepsi dan oleh karena Eksepsi yang diajukan Tergugat tersebut tidak menyangkut tentang kewenangan mengadili, maka berdasarkan ketentuan Pasal 162 Rbg eksepsi tersebut diputus bersama-sama dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa adapun Eksepsi Tergugat I tersebut pada pokoknya adalah :

1. Tentang Perubahan Gugatan :

1.1 Batas Waktu Pengajuan Perubahan Gugatan :

Bahwa pada sidang tertanggal 25 Februari 2019 dengan acara pembacaan gugatan, Penggugat menyatakan tidak mengajukan perubahan gugatan dan sidang dilanjutkan pada tanggal 11 Maret 2019 dengan agenda jawaban (***mohon lihat berita acara sidang tertanggal 25 Februari 2019***); Selanjutnya pada sidang tertanggal 11 Maret 2019 dengan acara pembacaan jawaban, Tergugat I menyampaikan jawaban namun Tergugat II (**BPN Kota Denpasar**) belum menyiapkan jawaban. Oleh karena Tergugat II belum menyiapkan jawaban, Majelis Hakim memutuskan penyerahan jawaban dilakukan bersama dan sidang ditunda 1 minggu ; Selanjutnya Penggugat mengajukan Perubahan gugatan, dan Tergugat dengan tegas telah menolak dan keberatan atas pengajuan perubahan gugatan tersebut sesuai berita acara sidang tertanggal 11 Maret 2019 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perubahan gugatan Penggugat tidak menghormati kesepakatan yang telah ditulis pada berita acara yang menyatakan tidak ada perubahan gugatan; M. Yahya Harahap dalam bukunya **"Hukum Acara Perdata"** ; pada halaman 95, pada point 4. Syarat Perubahan Gugatan pada point a. yaitu:

- ☐ Diajukan pada hari sidang pertama, dan ;
- ☐ Para pihak hadir ;

Sedangkan perubahan gugatan ini tidak diajukan pada sidang pertama melainkan saat jawaban untuk itu mohon perubahan gugatan ini untuk dikesampingkan ;

M. Yahya Harahap dalam buku yang sama, pada halaman 95-96, Syarat formil dalam perubahan gugatan :

- ☐ Menanyakan kepada tergugat tentang perubahan itu,
- ☐ Serta memberi hak dan kesempatan untuk menanggapi dan membela kepentingannya;

Bahwa sesuai berita acara sidang, Tergugat I dengan tegas menolak perubahan gugatan tersebut;

Bahwa syarat formil harus diterapkan hakim; apabila hakim melanggar syarat ini, perubahan gugatan dianggap tidak sah, dan yang dianggap sah adalah gugatan semula;

4.1 Perubahan Pokok Gugatan :

Bahwa Tergugat I keberatan dengan perubahan gugatan karena perubahan tersebut menyangkut pokok perkara dengan alasan sebagai berikut :

- Perubahan Gugatan Penggugat semula tentang ganti rugi, namun dalam perubahan gugatan Penggugat, Penggugat menambah petitum setelah nomor 3 yang berbunyi:
Menyatakan hukum batal jual-beli antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 10 Oktober 2012 No. 539/2012 yang dibuat di hadapan I PUTU CHANDRA, SH. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar;
- Mencermati perubahan gugatan tersebut, sangat jelas perubahan tersebut adalah tentang pokok perkara. Perlu diketahui, bahwa perlu dibedakan antara pokok perkara gugatan ganti rugi dengan gugatan pembatalan jual beli ;

Halaman 30 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa menurut Subekti, dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata pada halaman 67, perubahan gugatan dengan menambah petitum (tuntutan) termasuk perubahan yang dilarang; Menambah petitum dalam gugatan adalah termasuk merubah pokok perkara karena merubah kejadian materiil dalam gugatan dimana tuntutan awal mengenai ganti rugi selanjutnya dirubah menjadi pembatalan jual-beli. Hal tersebut adalah menunjukkan perubahan kejadian materiil. Merubah kejadian materiil berarti merubah pokok perkara; Penegasan ini, terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung (MA) No. 547 K/Sip/1973 yang menyatakan : perubahan gugatan mengenai pokok perkara adalah tentang pokok gugatan, oleh karena itu harus ditolak ;

5 Gugatan Penggugat adalah tentang Gugatan ganti rugi :

Bahwa pada umumnya gugatan ganti rugi tidak dapat dipisahkan dengan perbuatan melawan hukum. Salah satu alasan untuk menuntut ganti rugi adalah karena adanya perbuatan melawan hukum, sesuai dengan Pasal 1365 **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**:

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

Dari pasal 1365 KUHPerdata tersebut dapat ditarik unsure-unsurnya yaitu :

- Adanya Perbuatan melawan Hukum ;
- Adanya Kesalahan ;
- Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan ;
- Adanya kerugian ;

Bahwa apabila kita cermati gugatan Penggugat, tidak didasarkan pada unsur-unsur yang diuraikan dalam pasal 1365 KUHPerdata;

Bahwa seharusnya gugatan ganti rugi oleh Penggugat kepada Tergugat I harus mengacu pada pasal 1365 KUHPerdata tersebut;

Dan apabila kita merujuk pada pasal 1365 KUHPerdata sebagai acuan dan dasar hukum daripada ganti rugi, harus didasarkan pada adanya Perbuatan Melawan Hukum, namun dalam gugatan Penggugat tidak dijelaskan secara persis dan terang Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I sehingga dapat menimbulkan kerugian bagi Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Seharusnya Penggugat dapat menguraikan Perbuatan Melawan Hukum secara rinci secara jelas, Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I sehingga dapat dituntut untuk ganti rugi;

Bahwa karena tidak mendalilkan dengan jelas unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, makaseharusnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima sebagaimana diatur dalam **Jurisprudentie Putusan Mahkamah Agung Nomor : 616 K/Sip/1973 (05 Juni 1975) ;**

6 Bahwa gugatan Penggugat adalah Error in Persona yaitu :

- GEMIS AANHOEDANIG HEID :

Bahwa orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak tepat;
Bahwa seharusnya gugatan ini diajukan kepada Kejati Denpasar, sebagai pihak yang telah **melakukan penyitaan**;
Dan selanjutnya pihak UPT Tahura Ngurah Rai Dinas Kehutanan Provinsi Bali sebagai pihak yang **mengklaim tanah tersebut sebagai tanah hutan**. Padahal tanah tersebut saat dilakukan penyitaan **telah terdaftar di BPN secara resmi dan prosedural atas nama Penggugat**;
Bagaimana mungkin tanah yang telah atasnama Penggugat dan milik dari Penggugat tiba-tiba diklaim adalah tanah hutan ;
Sedangkan para pihak baik itu pihak Penggugat maupun pihak Tergugat I sama sekali tidak ada kaitannya dengan tindak pidana korupsi, sehingga pihak Penggugat dan pihak Tergugat I adalah sama-sama sebagai Pembeli dan Penjual yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum ;

- PLURIUM LITIS CONSURTIIUM :

Bahwa orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap (kurang pihak) dengan **uraian sebagai berikut**;
Bahwa seharusnya Penggugat juga menarik Para Pihak yang tercantum sebagai Pemilik asal dari tanah tersebut yang tercantum dalam sertifikat antara lain :
Pemilik pertama Drs. I Wayan Suwirta tercatat pada kantor pertanahan pada tanggal 30 Agustus tahun 2010 ;
Bahwa selanjutnya **dibalik nama atas nama Ridhok Mugebel tercatat pada tanggal 19 Oktober tahun 2010 ;**
Bahwa kemudian selanjutnya **Ridhok Mugebel menjual tanah tersebut kepada Tergugat I** dimana selanjutnya Tergugat I menjual kepada Penggugat dihadapan Notaris / PPAT I Putu Chandra;
Dan selanjutnya Kejati Denpasar sebagai pihak yang menyita tanah, UPT Tahura Ngurah Rai Dinas Kehutanan Provinsi, dan I Wayan Sudarta, sehingga semua yang tercantum dalam sertifikat tersebut bisa memberikan jawaban yang membuat perkara ini menjadi terang dan benderang;

Halaman 32 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan atau perlawanan yang kurang pihak, Mahkamah Agung RI telah mengeluarkan Yurisprudensi-yurisprudensi yang menjelaskan bahwa gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard). Adapun Yurisprudensi-yurisprudensi tersebut antara lain adalah :

- d. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13 Mei 1975 No. 151k/Sip/1972;
- e. Putusan mahkamah Agung RI tanggal 9 Desember 1975 No. 472K/Sip/1973;
- f. Putusan Mahkamah agung RI tanggal 11 Nopember 1975 No. 1078K/Sip/1972 ;

Jadi karena gugatan Penggugat ERROR IN PERSONA maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard) ;

7 Bahwa Pihak ketiga dari siapa tanah diperoleh pembeli, harus ditarik sebagai Tergugat.

M Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata pada ha. 116 .

“prinsip umum atau ketentuan umum yang diterapkan dalam kasus sengketa tanah, mengahruskan menarik pihak ketiga sebagai Tergugat apabila tanah yang disengketakan diperoleh tergugat dari pihak ketiga. “

- *Ketentuan ini pada dasarnya bersifat imperative atau bersifat memaksa;*
- *Pelanggaran atasnya mengakibatkan gugatan cacat formil dalam bentuk plurium litis consortium, yaitu yang ditarik sebagai pihak tergugat tidak lengkap dan masih kurang;*

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat II tersebut pada pokoknya adalah:

1. Bahwa perbaikan gugatan Penggugat tertanggal 11 Maret 2019 yang menambahkan pokok/materi/tuntutan gugatan terutama pada petitum gugatn dengan menambahkan point tuntutan No.4 (empat) sehingga urutan tuntutan juga menjadi berubah , yang secara jelas adanya penambahan tuntutan yang baru dan hal tersebut bertentangan dengan pasal 127 RV (Rechtsvordering) yang menyatakan bahwa ” Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan nya sampai saat perkara diputus , tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya ” dan berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.547K/Sip/1973 yang menyatakan perubahan gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan tentang pokok gugatan , oleh karena itu harus ditolak ;

Halaman 33 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (**PLURIUM LITIS CONSORTIUM**) hal tersebut dikarenakan Penggugat tidak menarik I PUTU CHANDRA ,SH. (Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar) sebagai pihak , karena seperti yang disampaikan oleh Penggugat dalam perbaikan gugatan Penggugat tertanggal 11 Maret 2019 yang menambahkan pokok/materi/tuntutan gugatan terutama pada petitum gugatan dengan menambahkan point tuntutan No.4 (empat) yaitu " *Menyatakan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Akta Jual beli tertanggal 10 Oktober 2012 No.539 /2012 yang dibuat dihadapan I PUTU CHANDRA ,SH. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar* " , yang semestinya ikut pula ditarik sebagai pihak dalam perkara.Serta berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1642 K/ Pdt/2005 tanggal 12 April 1977 yang disebutkan dalam salah satu pertimbangan putusan tersebut menyatakan : " **Ketidak lengkapan dalam merumuskan subyek yang seharusnya menjadi Tergugatnya , maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi Error In Persona** sehingga gugatan Penggugat tidak bisa diterima /Niet ontvenkelijkverklaard";
3. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat II dalam perkara ini adalah KABUR (OBSCUUR LIBEL) hal tersebut dikarenakan dalam posita gugatan Penggugat tidak menyebutkan secara jelas dan secara terperinci hubungan antara Penggugat dengan Tergugat II , oleh karenanya gugatan Penggugat terhadap Tergugat II patut untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima

Menimbang , bahwa terhadap Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut , maka Penggugat memberikan tanggapan dalam Repliknya pada pokoknya sebagai berikut :

- I. Tentang Eksepsi gugatan harus ditolak atau tidak dapat diterima karena Perubahan Gugatan :

Terhadap Tergugat I dan Tergugat II :

1. Bahwa merubah (menambah) tuntutan didalam praktek Peradilan (Yurisprudensi) sejak jaman dahulu diperbolehkan dengan 2 syarat :
 - Tidak merugikan kepentingan Tergugat ;
 - Masih didalam batas-batas kejadian materiil yang menjadi sebab adanya gugatan yang dikemukakan dalam surat gugatan;

penambahan petitum tersebut tidak merubah pokok gugatan (posita) ;

Bahwa gugatan aquo didasarkan atas alasan bahwa Tergugat I telah menjual kepada Penggugat tanah milik orang lain, yaitu tanah Negara kawasan hutan Tahura Ngurah Rai , dimana berdasarkan atas putusan Pengadilan yang telah

Halaman 34 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkekuatan hukum tetap telah dijatuhkan putusan, menyita dan menyerahkan tanah obyek jual beli (yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I) yaitu Hak Milik No.9156/Kel.Sesetan ,seluas 535 M2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26-08-2010b No.17652/2010 , NIB 22.09.03.04.04665, terletak di Kelurahan Sesetan ,Kota Denpasar ,Propinsi Bali , dengan batas-batas :

Sebelah utara : Tanah PT. Makro (Lotte Mart) ;

Sebelah Timur : Tlabah (sungai) ;

Sebelah Selatan : PT.Sinar Mas Multifinance, dan Jalan By Pass I Gusti Ngurah Rai;

Sebelah Barat : PT.Makro (Lotte Mart) , PT.Sinar Mas Multifinance ;

Untuk dikembalikan kepada Negara dalam hal ini UPT Tahura Ngurah Rai Dinas Kehutanan Provinsi Bali (pihak ketiga) : Bahwa menurut pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata : " **Jual beli barang milik orang lain adalah batal** " ; dan penjual wajib untuk mengembalikan harga pembelian tanah tersebut;

Maka perubahan petitum tersebut masih didalam batas-batas dasar gugatan , kejadian materiil yang diuraikan dalam gugatan ;

Bahwa perubahan tersebut dilakukan sebelum Tergugat I dan Tergugat II

mengajukan jawabannya , oleh karenanya Tergugat tidak dirugikan didalam

haknya untuk membela diri (mengajukan jawaban) ;

II. Tentang eksepsi gugatan Penggugat kekurangan pihak ;

Terhadap Tergugat I :

2. Bahwa pada azasnya dalam hukum Acara perdata, penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa yang akan digugat (Vide : putusan Mahkamah Agung RI No.305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971) ;

Bahwa dalam hal ini sudah sangat tepat Penggugat menggugat lawan kontraknya didalam jual beli tanah atas tanah tersebut yaitu Tergugat I sebagai Penjual yang telah menyerahkan tanah yang bukan miliknya dan yang telah menerima uang harga penjualan tanah tersebut dari Penggugat ;

Bahwa berdasarkan atas adanya jual beli sebagaimana tersebut diatas Penggugat dapat menggugat Tergugat I sendiri , tanpa melibatkan pihak lain dari siapa Tergugat I memperoleh tanah yang kemudian dijual Tergugat I kepada Penggugat .Sedangkan Tergugat I dapat saja menggugat orang lain dari siapa ia memperoleh tanah termaksud;

Halaman 35 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Jaksa dalam melakukan tugas dan wewenangnya mewakili kepentingan Negara in casu mengungkapkan bahwa tanah tersebut adalah tanah Negara , Kawasan Tahura Ngurah Rai dan melakukan segala upaya untuk mengembalikan kekayaan Negara ,in casu Pengadilan telah memutuskan tanah tersebut disita oleh Negara untuk dikembalikan kepada UPT Tahura Ngurah Rai Dinas Kehutanan Propinsi Bali , putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum tetap oleh karena Terdakwa (yang mensertifikatkan tanah tersebut untuk pertama kali) tidak melakukan upaya hukum banding alias mengakui sebagai tanah Negara ;

Maka dalam Gugatan Aquo Jaksa tidak perlu digugat;

Terhadap Tergugat II :

4. Bahwa menurut pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata " Jual beli barang milik orang lain adalah batal " bahwa ketentuan tersebut memberikan hak kepada Pembeli (Penggugat) untuk menggugat penjual (Tergugat I) agar jual beli dinyatakan batal (*Vide : putusan H.R. tanggal 22 Desember 1876 tersebut diatas*) ; dan adalah kewenangan Pengadilan untuk menyatakan batalnya jual beli antara penjual dan pembeli , sedangkan Notaris/Pejabat pembuat Akta tanah hanya berfungsi membuat Akta tentang perbuatan hukum diantara para pihak dalam hal ini jual beli antara penjual dan pembeli tidak harus diikut sertakan dalam gugatan ini;

III.Eksepsi tentang gugatan tidak didasarkan atas perbuatan melanggar hukum (Tergugat I) , dan gugatan Penggugat kabur karena tidak menguraikan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat II (Tergugat II) ;

- Bahwa Penggugat terlebih dahulu menanggapi , bahwa alasan tersebut menyangkut pokok perkara.Jadi sesungguhnya tidak bersifat ekseptif dan tidak tepat dijadikan eksepsi;
- Bahwa oleh karenanya jawaban Penggugat atas eksepsi ini sekaligus merupakan jawaban atas jawaban dalam pokok perkara ;

Terhadap Tergugat I :

5. Bahwa tidak setiap tuntutan ganti rugi harus didasarkan atas perbuatan yang melanggar hukum (*onrecht matigedaad*) ;

Bahwa dalam perkara aquo gugatan Penggugat kepada Tergugat I adalah gugatan pengembalian harga pembelian karena Tergugat I telah menjual tanah yang ternyata adalah tanah negara - bukan milik Penggugat - dimana

Halaman 36 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan putusan Pengadilan tanah tersebut disita dan diserahkan kepada UPT Tahura Ngurah Rai Dinas Kehutanan Provinsi Bali;

Terhadap Tergugat II :

6. Bahwa digugatnya Tergugat II sebagai pihak yang turut bertanggung jawab sebab Tergugat II telah menerbitkan sertifikat Hak Milik No. 9516/Kelurahan Sesetan dan yang telah memberikan catatan pada sertifikat tersebut " *Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan* " sehingga memungkinkan dilakukannya jual beli antara Tergugat I sebagai Penjual dan Penggugat sebagai pembeli; Padahl tanah obyek hak milik tersebut adalah merupakan Tanah Negara ;

Menimbang, bahwa setelah mendengar jawab menjawab terurai diatas , Majelis Hakim sebelum mempertimbangkan pokok perkara berpendapat bahwa untuk efisiensi dalam mempertimbangkan seluruh dalil-dalil Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut maka menurut Majelis yang paling esensial untuk dipertimbangkan adalah tentang Eksepsi Tergugat I yaitu tentang Gugatan Penggugat **KURANG PIHAK** atau dalam istilah hukumnya disebut plurium litis consortium; Tergugat I menyatakan bahwa seharusnya Penggugat juga menarik Para Pihak yang tercantum sebagai Pemilik asal dari tanah tersebut yang tercantum dalam sertifikat antara lain : **Pemilik pertama Drs. I WayanSuwirta tercatat pada kantor pertanahan pada tanggal 30 Agustus tahun 2010 ;** Bahwa selanjutnya **dibalik nama atas nama Ridhok Mugebel tercatat pada tanggal 19 Oktober tahun 2010 ;** Bahwa kemudian selanjutnya **Ridhok Mugebel menjual tanah tersebut kepada Tergugat I** dimana selanjutnya Tergugat I menjual kepada Penggugat dihadapan Notaris / PPAT I Putu Chandra; Dan selanjutnya Kejati Denpasar sebagai pihak yang menyita tanah, UPT Tahura Ngurah Rai Dinas Kehutanan Provinsi, dan I Wayan Sudarta, sehingga semua yang tercantum dalam sertifikat tersebut bisa memberikan jawaban yang membuat perkara ini menjadi terang dan benderang;

Menimbang, bahwa meskipun memang ada dalam salah satu azas umum dalam hukum acara perdata maupun dalam yurisprudensi yang menentukan bahwa hanya pihak penggugat yang paling berhak untuk menentukan siapa-siapa orangnya yang akan ditarik sebagai tergugat dalam surat gugatannya. (vide Putusan MARI tanggal 16 Juni 1971 Nomor: 305 K/Sip/1971 Jo. Putusan MARI No. 3676 K/Sip/1973

Halaman 37 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 Desember 1973 Jo. Putusan MARI tanggal 31 Juli 2001 Nomor: 2824 K/Pdt/2000), namun demikian dalam penyelesaian suatu sengketa perdata haruslah tuntas dalam arti jangan sampai dikemudian hari menimbulkan masalah baru setelah perkara diputus, termasuk dalam hal ini pihak-pihak yang tersangkut paut dengan suatu obyek sengketa haruslah dipastikan status hukum mereka masing-masing;

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung yang bisa dipedomani dalam hal gugatan kurang pihak adalah : Putusan Mahkamah Agung Nomor 621 K/Sip/1975, tanggal 25 Mei 1977, dimana pokok pertimbangan Mahkamah Agung dalam putusan tersebut adalah : karena ternyata sebagian obyek yang disengketakan Penggugat tidak lagi dikuasai oleh Tergugat, tetapi telah menjadi milik dan dikuasai oleh pihak ke tiga (di luar pihak yang bersengketa), maka berdasarkan pertimbangan hukum obyektif, pihak ke tiga tersebut harus ikut digugat karena tidak mungkin seseorang yang tengah menguasai obyek sengketa tanpa didengar keterangannya di depan persidangan. Untuk dapat mendengar keterangannya dalam persidangan maka tidak bisa tidak, ia harus dilibatkan sebagai pihak / Tergugat;

Menimbang bahwa dengan melihat bukti P-1 yang sama pula dengan bukti T.I-1 yang diajukan Tergugat I yaitu berupa Sertipikat Hak Milik No.9516/Kelurahan Sesetan, terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, seluas 535 M2, Surat Ukur Nomor: 03059/ Sesetan/2010 tanggal 26-08-2010 NIB 22.09.03.04.1.09516, tanggal pembukuan hak 30 Agustus 2010, asal pemecahan Hak Milik No.9362/Sesetan, Surat Ukur No.02881/Sesetan/2010 tanggal 5-2-2010 atas nama DRS. I WAYAN SUWIRTA, perubahan tanggal 19-10-2010 berdasarkan Akta jual-beli No.502/2010 tanggal 08-10-2010 yang dibuat oleh I Putu Chandra, SH., selaku PPAT, atas nama RIDHOK MUGEBEL, (perubahan tanggal 08-11-2012 berdasarkan Akta Jual-beli No.539/2012 tanggal 10-10-2012 yang dibuat oleh I Putu Chandra, SH. selaku PPAT, atas nama SUNARTI);

Menimbang, bahwa jika mencemati obyek tanah tersebut sebagaimana dalam **SHM 9516** atas nama **Penggugat (Sunarti)** dengan melihat riwayat kepemilikan tanah tersebut maka Tergugat I mendapatkan hak tersebut dari pihak ketiga sebelumnya yaitu **Drs. I Wayan Suwirta**, kemudian **Drs I Wayan Suwitra menjual tanah tersebut kepada Ridhok Mugebel** berdasarkan **Akta Jual Beli (AJB) dengan Nomor : 502/2010** yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Putu Chandra, SH **Tertanggal 8 Oktober 2010**; dan selanjutnya Ridhok Mugebel menjual sertifikat tanah tersebut kepada Tergugat I dengan **Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 15 Tertanggal 2 Agustus 2012** di hadapan Notaris I Putu Chandra, S.H. dengan **Surat Kuasa No. 16 tertanggal 2 Agustus 2012**, selanjutnya **Hj.Sadiyah**

Halaman 38 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat I) menjual tanah tersebut kepada Penggugat dengan AJB Nomor : 539/2012 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Putu Chandra, S.H. dengan tertanggal 10 Oktober 2012;

Menimbang, bahwa dengan melihat asal usul perolehan tanah tersebut diatas proses jual beli tanah tersebut dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat yang berwenang (PPAT) I Putu Chandra, S.H dan sebelum dilakukan transaksi jual beli tanah tersebut telah dilakukan pemeriksaan oleh BPN Kota Denpasar ternyata tidak ada masalah, tidak dalam keadaan blokir, dan tidak dalam keadaan sita; sehingga SHM No.9516 dibalik nama atas nama Penggugat sehingga menurut Majelis Penggugat dan Tergugat I adalah sama-sama sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi sehingga semua pihak yang tercantum dalam sertifikat tersebut yang pernah menguasai tanah tersebut ikut digugat agar bisa memberikan jawaban yang membuat perkara ini menjadi terang ;

Menimbang, bahwa selain itu perlu pula diikuti sertakan pihak Kejaksaan Tinggi Denpasar yang dalam hal ini mewakili kepentingan Negara yang telah melakukan penyitaan terhadap obyek perkara sebagai barang bukti dalam perkara tindak pidana korupsi, karena tanah tersebut di atas diduga sebagai tanah Negara kawasan hutan berdasarkan putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 25/Pid.Sus-TPK/2017/PN.Dps. tanggal 14 Februari 2018 atas nama terdakwa I Wayan Sudarta alias Pak Agus (bukti P-10) , dengan amar putusan "Menetapkan barang bukti yang disita dari SUNARTI berupa :

- Tanah seluas 535 m2 dengan SHM No.9516 atas nama Sunarti, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Lotte Mart ;
 - Sebelah Barat : Lotte Mart ;
 - Sebelah Selatan :HGB No.309 atas nama PT.Sinar Mas Multifinance dan jalan By Pass Ngurah Rai ;
 - Sebelah Timur : Sungai atau Tukad ;
- Disita oleh Negara untuk dikembalikan kepada UPT Tahura Ngurah Rai Dinas Kehutanan Provinsi Bali";**

dan putusan tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan sesuai Berita Acara Pengembalian Barang Bukti tanggal 2 Agustus 2018 barang bukti

Halaman 39 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah tersebut di atas dikembalikan kepada UPT Tahura Ngurah Rai Dinas Kehutanan Provinsi Bali;

Menimbang, bahwa sesuai dengan hasil Pemeriksaan Setempat (PS) terhadap obyek perkara yang dilaksanakan oleh Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 02 Mei 2019, ditemukan fakta bahwa ternyata yang menguasai dan menduduki tanah milik Penggugat tersebut saat ini adalah Negara dalam hal ini UPT Tahura Ngurah Rai Dinas Kehutanan Provinsi Bali yang dalam perkara ini tidak ikut ditarik sebagai Tergugat ataupun Turut Tergugat oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat mempunyai kebebasan dalam menentukan siapa saja subyek hukum yang akan digugat, tetapi jika ada hubungan hukum pihak-pihak tertentu seperti halnya tersebut di atas dalam perkara ini yang secara feitelijk atau ada orang yang sesungguhnya ikut menguasai obyek sengketa, maka dalam penentuan subyek hukum suatu gugatan seharusnya juga didasarkan pada kepentingan bagaimana suatu putusan nantinya dapat dijalankan (eksekutable), karena kalau tidak perkara tersebut akan menjadi non eksekutable;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut dan mendasarkan pada Yurisprudensi di atas dapat disimpulkan bahwa pihak dalam gugatan Penggugat adalah tidak lengkap, karena masih ada pihak-pihak sebagaimana yang dipertimbangkan diatas yang semestinya ikut ditarik sebagai Tergugat/ Turut Tergugat, oleh karena itu gugatan Penggugat mengandung cacat formil dalam bentuk kurang pihak (plurium litis consortium), sehingga dengan demikian Eksepsi Tergugat I tentang gugatan Kurang pihak tersebut beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat I mengenai gugatan kurang pihak dikabulkan, maka Eksepsi selebihnya dari Tergugat I dan Tergugat II tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah menuntut agar Tergugat I mengembalikan harga pembelian tanah karena Tergugat I telah menjual tanah yang ternyata adalah tanah Negara yang bukan milik Tergugat I dimana berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.25/Pid.Sus.TPK/2017/PN-Dps tanggal 14 Februari 2018 tanah tersebut disita dan diserahkan kepada UPT Tahura Ngurah Rai Dinas Kehutanan Propinsi Bali sehingga

Halaman 40 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas dasar itu Penggugat menuntut agar Tergugat I mengganti kerugian sejumlah Rp 3.343.750.000,- (tiga milyar tiga ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) .Sedangkan Terhadap Tergugat II , Penggugat menuntut untuk turut bertanggung jawab karena telah menerbitkan sertifikat Hak Milik No.9516/Kel.Sesetan atas tanah tersebut atas nama Tergugat I padahal tanah tersebut adalah tanah Negara i.c. Kawasan Tahura Ngurah Rai dan juga Tergugat II telah memberikan Catatan pada sertifikat tersebut " Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan" sehingga atas dasar tersebut dapat diselenggarakan jual beli antara Tergugat I sebagai penjual dan Penggugat sebagai Pembeli;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I dikabulkan, maka pemeriksaan pokok perkara tidak dapat dilanjutkan dan gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka biaya perkara dibebankan kepada Penggugat yang diperhitungkan hingga kini sejumlah Rp 1.366.000,- (satu juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Mengingat, pasal - pasal dalam KUHPerdara, Pasal 162 RBg, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman , Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan ketentuan, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditetapkan sejumlah Rp 1.366.000,- (satu juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Senin, tanggal 29 Juli 2019 , oleh kami, Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , I Made Pasek, S.H., M.H. dan I Gusti Ngurah Partha Bhargawa, S.H. masing-masing sebagai Hakim

Halaman 41 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1218/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 1218/Pdt.G/2018/PN.Dps, tanggal 11 Desember 2018, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 1 Agustus 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh I Putu Darmana, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I tanpa dihadiri Kuasa Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I Made Pasek, S.H., M.H

Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi, S.H., M.H.

I Gusti Ngurah Partha Bhargawa, S.H.

Panitera Pengganti,

I Putu Darmana, S.H.