



PUTUSAN

Nomor 1122/Pdt.G/2019/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:

I NENGAH SADIA, Umur : 50 tahun, Nomor KTP : 55108091002100009, Kewarganegaraan : Indonesia, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : **Dahulu** Br. Keduran, Desa Medenan, Kecamatan Tejakula, Kabupaten Buleleng, Bali **Sekarang** Perum Gerya Alam Bernasi, Br. Bernasi, Ds Buduk, Kecamatan Mengi, Kabupaten Badung, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada **MARTHEN BLEGUR LAUMURI, SH., JUNIA ADOLFINA BLEGUR LAUMURI, SH.**, Adalah Para Advokat pada Kantor Advokat / Penasehat Hukum “ **MARTHEN BLEGUR LAUMURI, SH., & REKAN**” Jalan Diponegoro No. 170/190, Denpasar, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 November 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 4-11-2019 Reg. No: 2956/Daf/2019, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

M E L A W A N :

I KETUT RAPI, Umur 72 Tahun, NIK: 5103067112500331, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan : Indonesia, Alamat : Jalan I Gusti Ngurah Rai Gentuh Nomor 21, Br. Lebak, Ds.Dalung, Kec. Mengwi, Kab. Badung, Bali, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 07 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 1 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Denpasar pada tanggal 7-11-2019 dalam Register Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat memiliki sebidang tanah seluas 2.265 m² yang terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung - Bali, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 10837/Desa Dalung, tercatat atas nama **I KETUT RAPI**, Surat Ukur tanggal 25/04/2011 No. 06695/Dalung/2011;
2. Bahwa sekitar akhir bulan Mei 2019 ada seorang yang bernama Pak Gede menawarkan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 10837/Desa Dalung, tercatat atas nama **I KETUT RAPI** milik Tergugat kepada Penggugat dan oleh karena Penggugat tertarik untuk membeli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 10837/Desa Dalung tersebut maka pada tanggal 05 Juni 2019 Penggugat dengan Tergugat sepakat untuk mendatangi Kantor Notaris **Ibu Dewi Eka Koreati, SH di Jalan Raya Dalung, Kabupaten Badung** dengan maksud untuk membuat Perjanjian Jual Beli secara notariil, tetapi karena Penggugat tidak memiliki KTP Elektronik sehingga Notaris menyarankan Penggugat dan Tergugat membuat perjanjian jual beli di bawah tangan;
3. Bahwa untuk membuat perjanjian dibawah tangan tersebut maka pada tanggal 05 Juni 2019 Penggugat dengan Tergugat telah sepakat dan membuat Perjanjian Jual Beli tertanggal 05 Juni 2019 dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1

Harga Tanah tersebut disetujui sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) per are.

Pasal 2

DP sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, dan Pihak Pertama (Pemilik) memberi kebebasan untuk menata, mengelola dan menjual kembali lahan tersebut kepada Pihak Pembeli. Pembayaran selanjutnya dilakukan secara bertahap :

- Tahap I sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) akan dibayar setelah 2 (dua) bulan dari pembayaran DP.
- Apabila dalam jangka waktu 2 (dua) bulan tersebut Pihak Kedua sama sekali tidak ada kelanjutan pembayaran, maka DP Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang sudah diserahkan menjadi hak Penjual.

Halaman 2 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pelunasan dilakukan setelah 2 (dua) bulan terbitnya sertifikat pecahan atas nama I KETUT RAPI.

Pasal 3

Pajak penjualan Tanah Global sepenuhnya ditanggung oleh Pihak Pertama (Penjual) dan pajak pembelian ditanggung oleh Pihak Kedua (Pembeli).

Pasal 4

Fee sebesar 2,5% untuk perantara ditanggung oleh Pihak Pertama (Penjual).

Pasal 5

Apabila salah satu pihak meninggal dunia, maka perjanjian ini dengan sendirinya diteruskan dan berlaku antara pihak yang masih hidup dengan ahli waris dari pihak yang meninggal dunia, atau sesama ahli waris mereka, bilamana kedua-duanya meninggal dunia.

Pasal 6

Sesuatu yang tidak atau belum cukup diatur dalam akta ini, akan diselesaikan secara damai berdasar permufakatan kedua belah pihak.

4. Bahwa sebagai kesungguhan niat Penggugat untuk melaksanakan dan menindaklanjuti Pasal 2 Perjanjian Jual Beli tertanggal 05 Juni 2019 tersebut, maka Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Pada tanggal 10 Mei 2019 Penggugat telah membayar kepada Tergugat sebesar Rp 2.000.000.- (dua juta rupiah) sebagai tanda jadi Pembelian tanah seluas 2.265 m2 SHM No 10837 an I Ketut Rapi lokasi Dalung;
 - b. Pada tanggal 05 Juni 2019 Penggugat telah membayar kepada Tergugat sebesar Rp 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) untuk Dp Pembelian sebidang tanah seluas 2.265 m2 SHM No 10837 an I Ketut Rapi lokasi Br Cepaka Desa Dalung;
 - c. Pada tanggal 10 Juni 2019 sebesar Rp 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) untuk Dp Pembelian sebidang tanah seluas 2.265 m2 SHM No 10837 an I Ketut Rapi lokasi Br Cepaka Desa Dalung;
 - d. Pada tanggal 24 Juni 2019 Penggugat telah membayar kepada Tergugat sebesar Rp 100.000.000.- (seratus juta rupiah);
 - e. Pada tanggal 05 Juli 2019 sebesar Rp 60.000.000.- (enam puluh juta rupiah);
 - f. Pada tanggal 12 Agustus 2019 sebesar Rp 100.000.000., (seratus juta rupiah) untuk pembelian tanah seluas 2.265 m2 lokasi Br Cepaka Desa Dalung an I Ketut Rapi;

Halaman 3 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps



Sehingga jumlah pembayaran dari harga tanah yang sudah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp 2.000.000.- + Rp 50.000.000.- + Rp 50.000.000.- + Rp 100.000.000.- + Rp 60.000.000.- + Rp 100.000.000.- = **Rp 362.00.000,- (tiga ratus enam puluh dua juta rupiah);**

5. Bahwa sesuai dengan bunyi Pasal 2 Perjanjian Jual beli tertanggal 05 Juni 2019 tersebut, maka pada tanggal 23 Juni 2019 Penggugat telah melakukan pekerjaan Proyek Penataan Lahan dan Pembuatan Jalan, Lokasi Gang Pucuk, Br. Cepaka, Desa Dalung dengan anggaran sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), pada tanggal 02 Juli 2019 Pekerjaan Proyek Penataan Lahan dan Pembuatan Jalan, Lokasi Gang Pucuk, Br. Cepaka, Desa Dalung sebesar Rp 118.000.000,- (seratus delapan belas juta rupiah), pada tanggal 29 Juli 2019 pekerjaan Proyek Penataan Lahan dan Pembuatan Jalan, Lokasi Gang Pucuk, Br. Cepaka, Desa Dalung sebesar Rp 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah), pada tanggal 08 Agustus 2019 Pengaspalan Jalan I Ketut Rapi (Tergugat) sebesar Rp 23.000.000,- (dua puluh tiga juta rupiah), sehingga untuk biaya pekerjaan proyek penataan lahan dan Pembuatan Jalan, Lokasi Gang Pucuk, Br. Cepaka, Desa Dalung Penggugat telah mengeluarkan biaya sebesar : $Rp\ 60.000.000 + Rp\ 118.00.000 + Rp\ 45.000.000 = Rp\ 223.000.000,-$ ditambah dengan pembayaran pengaspalan jalan Tergugat sebesar Rp 23.000.000,- = **Rp 246.000.000,- (dua ratus empat puluh enam juta rupiah);**
6. Bahwa setelah tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 10837/Desa Dalung telah ditata dengan rapi oleh Penggugat dengan gambar kavling dengan maksud untuk dijual ke Konsumen, tiba-tiba disekitar tanggal 25 Juni 2019 I Ketut Rapi (Tergugat) menawarkan diri untuk membeli 3 (tiga) bidang tanah kavling yang merupakan bagian dari tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 10837/Desa Dalung tersebut yaitu Lot 2 Lot 3 (160 m²), Lot 6 (200 m²), dan Lot 7 (150 m²) dengan luas keseluruhan 510 m² dengan harga Rp. 425.000.000/ are (100 m²) sehingga dengan luas tanah 510 m² Tergugat harus membayar kepada Penggugat dengan harga Rp. 2.167.500.000 (dua milyar seratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran 3 bidang kavling tanah tersebut dan selanjutnya Tergugat menyatakan bahwa Penggugat tidak perlu lagi membayar "Pembayaran Tahap I" sebagaimana Pasal 2 perjanjian tanggal 05 Juni 2019 tersebut karena langsung dipotong dari pembayaran yang seharusnya dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.



- 2.167.500.000.- (dua milyar seratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran 3 bidang kavling tanah tersebut, sehingga Penggugat telah menyerahkan 3 bidang kavling tanah tersebut kepada Tergugat untuk dikuasai dan dikelola oleh Tergugat;
7. Bahwa oleh karena Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 05 Juni 2019 dibuat dengan itikad baik dan tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata maka Perjanjian Jual Beli tersebut mengikat kedua belah pihak sebagai Undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata;
 8. Bahwa tanah-tanah kavling selain yang dibeli kembali oleh Tergugat seluas 510 m², Penggugat telah menjual ke konsumen dengan harga yang bervariasi sebanyak 11 kavling dan Penggugat telah mengambil uang muka yang digunakan untuk penataan lahan dan pengaspalan jalan;
 9. Bahwa pada tanggal 27 Agustus 2019 dengan tanpa sepengetahuan Penggugat dan **secara sepihak Tergugat telah membatalkan Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 05 Juni 2019** dan secara sepihak pula Tergugat telah mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor 10837/Desa Dalung, tercatat atas nama **I KETUT RAPI** yang dititipkan bersama-sama oleh Tergugat dan Penggugat di Kantor Notaris Dewi Eka Koreati,SH., sehingga dengan adanya perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat sangatlah dirugikan, dan perbuatan Tergugat tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
 10. Bahwa setelah Sertifikat Hak Milik Nomor 10837/Desa Dalung, tercatat atas nama **I KETUT RAPI** diambil secara sepihak oleh Tergugat dari Kantor Notaris Dewi Eka Koreati, SH., dan tanpa sepengetahuan maupun persetujuan dari Penggugat, Tergugat telah memecahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 10837/Desa Dalung tercatat atas nama **I KETUT RAPI**, Surat Ukur tanggal 25/04/2011 No. 06695/Dalung/2011, luas 2.265 m², terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung menjadi :
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 17158/Dalung;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 17159/Dalung;
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 17160/Dalung;
 - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 17161/Dalung;
 - e. Sertifikat Hak Milik Nomor 17162/Dalung;
 - f. Sertifikat Hak Milik Nomor 17163/Dalung;
 - g. Sertifikat Hak Milik Nomor 17164/Dalung;
 - h. Sertifikat Hak Milik Nomor 17165/Dalung;
 - i. Sertifikat Hak Milik Nomor 17166/Dalung;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- j. Sertifikat Hak Milik Nomor 17167/Dalung;
- k. Sertifikat Hak Milik Nomor 17168/Dalung;
- l. Sertifikat Hak Milik Nomor 17169/Dalung;
- m. Sertifikat Hak Milik Nomor 17170/Dalung;
- n. Sertifikat Hak Milik Nomor 17171/Dalung;

Yang kesemuanya diatas tertera atas nama I Ketut Rapi (untuk selanjutnya tanah-tanah tersebut pada huruf a sampai dengan huruf n tersebut disebut **TANAH-TANAH SENGKETA**);

11. Bahwa tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat, Tergugat telah menjual kavling Tanah-Tanah Sengketa kepada konsumen lain dari konsumen Penggugat dan tentunya menurut hukum akan menimbulkan masalah baru sehingga menurut hukum segala kegiatan Tergugat dengan menjual Tanah Kavling atas Tanah-Tanah Sengketa menurut hukum harus dihentikan dan memerintahkan kepada Tergugat untuk mengosongkan Tanah-Tanah Sengketa dan menyerahkan Tanah-Tanah Sengketa kepada Penggugat setelah 8 (delapan) hari Perkara ini diputuskan oleh Pengadilan Negeri Denpasar;
12. Bahwa oleh karena Penggugat khawatir Tergugat mengalihkan Tanah-Tanah Sengketa kepada orang lain maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Tanah-Tanah Sengketa;
13. Bahwa agar Tergugat mau melaksanakan putusan ini nanti, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai terlaksananya putusan ini;
14. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini telah didasarkan pada bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, maupun kasasi dari Tergugat (*uit voorbaar bij voorraad*).

Berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan di atas Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Denpasar untuk menetapkan hari sidang dan memanggil kedua belah pihak dalam persidangan serta setelah memeriksa dan mengadili perkara ini selanjutnya memutuskan :

DALAM PROVISI :

Halaman 6 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menghentikan dan menghindarkan diri dari perbuatan-perbuatan yang melanggar hukum terhadap hak Penggugat sebelum ada keputusan berkekuatan hukum tetap terhadap pokok perkara dalam perkara *a quo*;
2. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mengosongkan Tanah-Tanah Sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat sebelum perkara ini diperiksa Pengadilan Negeri Denpasar dan memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan dengan cara menitipkan kembali Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 17158/Dalung, SHM 17159/Dalung, SHM 17160/Dalung, SHM 17161/Dalung, SHM 17162/Dalung, SHM 17163/Dalung, SHM 17164/Dalung, SHM 17165/Dalung, SHM 17166/Dalung, SHM 17167/Dalung, SHM 17168/Dalung, SHM 17169/Dalung, SHM 17170/Dalung, SHM 17171/Dalung atas nama I Ketut Rapi yang merupakan pecahan dari tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 10837/Desa Dalung atas nama I Ketut Rapi (Tergugat) dikantor Notaris Dewi Eka Koreati, SH., sebelum perkara ini diperiksa oleh Pengadilan Negeri Denpasar.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan Perjanjian Jual Beli tanggal 05 Juni 2019 antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat menurut hukum;
4. Menghukum Tergugat melaksanakan dan memenuhi Perjanjian Jual Beli tanggal 05 Juni 2019;
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 17158/Dalung, SHM No. 17159/Dalung, SHM No. 17160/Dalung, SHM No. 17161/Dalung, SHM No. 17162/Dalung, SHM No. 17163/Dalung, SHM No. 17164/Dalung, SHM No. 17165/Dalung, SHM No. 17166/Dalung, SHM No. 17167/Dalung, SHM No. 17168/Dalung, SHM No. 17169/Dalung, SHM No. 17170/Dalung, SHM No. 17171/Dalung yang semuanya tertera atas nama I Ketut Rapi dengan cara menitipkan kepada Kantor Notaris Dewi Eka Koreati, SH. di jalan Raya Dalung, Kabupaten Badung;
6. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan Tanah-Tanah Sengketa dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 17158/Dalung,

Halaman 7 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps



SHM No. 17159/Dalung, SHM No. 17160/Dalung, SHM No. 17161/Dalung, SHM No. 17162/Dalung, SHM No. 17163/Dalung, SHM No. 17164/Dalung, SHM No. 17165/Dalung, SHM No. 17166/Dalung, SHM No. 17167/Dalung, SHM No. 17168/Dalung, SHM No. 17169/Dalung, SHM No. 17170/Dalung, SHM No. 17171/Dalung yang semuanya tertera atas nama I Ketut Rapi., kepada Penggugat setelah 8 (delapan) hari perkara ini diputuskan oleh Pengadilan Negeri Denpasar dan apabila perlu pengosongannya dibantu dengan Kepolisian Negara Republik Indonesia;

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan oleh juru sita Pengadilan Negeri Denpasar;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan putusan ini;
9. Menyatakan putusan perkara ini dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding, atau kasasi dari Tergugat;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

-----**ATAU**-----

Apabila Ketua Pengadilan/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan :

- **Pihak Penggugat** datang menghadap Kuasa Hukumnya di persidangan, yaitu **MARTHEN BLEGUR LAUMURI, SH., JUNIA ADOLFINA BLEGUR LAUMURI, SH.**, Adalah Para Advokat pada Kantor Advokat / Penasehat Hukum "**MARTHEN BLEGUR LAUMURI, SH., & REKAN**" Jalan Diponegoro No. 170/190, Denpasar, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 November 2019 ;
- **Pihak Tergugat** datang menghadap Kuasa Hukumnya di persidangan, yaitu **DEWA PUTU ALIT SUNARYA, SH., dan I MADE ARNAYA, SH.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 November 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 19-11-2019;

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 PUTU

Halaman 8 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

GEDE NOVYARTHA, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Desember 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya ada perubahan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat dengan ini mengajukan perbaikan pada angka 10 Posita dalam gugatan Penggugat yang sebelumnya tertulis :

10. Bahwa setelah Sertifikat Hak Milik Nomor 10837/Desa Dalung, tercatat atas nama **I KETUT RAPI** diambil secara sepihak oleh Tergugat dari Kantor Notaris Dewi Eka Koreati, SH., dan tanpa sepengetahuan maupun persetujuan dari Penggugat, Tergugat telah memecahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 10837/Desa Dalung tercatat atas nama **I KETUT RAPI**, Surat Ukur tanggal 25/04/2011 No. 06695/Dalung/2011, luas 2.265 m², terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung menjadi :

- o. Sertifikat Hak Milik Nomor 17158/Dalung;
- p. Sertifikat Hak Milik Nomor 17159/Dalung;
- q. Sertifikat Hak Milik Nomor 17160/Dalung;
- r. Sertifikat Hak Milik Nomor 17161/Dalung;
- s. Sertifikat Hak Milik Nomor 17162/Dalung;
- t. Sertifikat Hak Milik Nomor 17163/Dalung;
- u. Sertifikat Hak Milik Nomor 17164/Dalung;
- v. Sertifikat Hak Milik Nomor 17165/Dalung;
- w. Sertifikat Hak Milik Nomor 17166/Dalung;
- x. Sertifikat Hak Milik Nomor 17167/Dalung;
- y. Sertifikat Hak Milik Nomor 17168/Dalung;
- z. Sertifikat Hak Milik Nomor 17169/Dalung;
- aa. Sertifikat Hak Milik Nomor 17170/Dalung;
- bb. Sertifikat Hak Milik Nomor 17171/Dalung;

Yang kesemuanya diatas tertera atas nama I Ketut Rapi (untuk selanjutnya tanah-tanah tersebut pada huruf a sampai dengan huruf n tersebut disebut **TANAH-TANAH SENGKETA**);

SETELAH DIPERBAIKI menjadi berbunyi sebagai berikut :

10. Bahwa setelah Sertifikat Hak Milik Nomor 10837/Desa Dalung, tercatat atas nama **I KETUT RAPI** diambil secara sepihak oleh Tergugat dari Kantor

Halaman 9 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris Dewi Eka Koreati, SH., dan tanpa sepengetahuan maupun persetujuan dari Penggugat, Tergugat telah memecahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 10837/Desa Dalung tercatat atas nama **I KETUT RAPI**, Surat Ukur tanggal 25/04/2011 No. 06695/Dalung/2011, luas 2.265 m², terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung menjadi :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 17158/Dalung;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 17159/Dalung;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 17160/Dalung;
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor 17161/Dalung;
- e. Sertifikat Hak Milik Nomor 17162/Dalung, kemudian dipecah oleh Tergugat menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 17239/Dalung dan Sertifikat Hak Milik Nomor 17240/Dalung;
- f. Sertifikat Hak Milik Nomor 17163/Dalung;
- g. Sertifikat Hak Milik Nomor 17164/Dalung;
- h. Sertifikat Hak Milik Nomor 17165/Dalung;
- i. Sertifikat Hak Milik Nomor 17166/Dalung;
- j. Sertifikat Hak Milik Nomor 17167/Dalung;
- k. Sertifikat Hak Milik Nomor 17168/Dalung;
- l. Sertifikat Hak Milik Nomor 17169/Dalung;
- m. Sertifikat Hak Milik Nomor 17170/Dalung;
- cc. Sertifikat Hak Milik Nomor 17171/Dalung;

Yang kesemuanya diatas tertera atas nama I Ketut Rapi (untuk selanjutnya tanah-tanah tersebut pada huruf a sampai dengan huruf n tersebut disebut **TANAH-TANAH SENGKETA**);

Bahwa Penggugat mengajukan perbaikan pada Petitum "Dalam Provisi" angka 2 dalam gugatan Penggugat yang sebelumnya tertulis :

2. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mengosongkan Tanah-Tanah Sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat sebelum perkara ini diperiksa Pengadilan Negeri Denpasar dan memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan dengan cara menitipkan kembali Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 17158/Dalung, SHM 17159/Dalung, SHM 17160/Dalung, SHM 17161/Dalung, SHM 17162/Dalung, SHM 17163/Dalung, SHM 17164/Dalung, SHM 17165/Dalung, SHM 17166/Dalung, SHM 17167/Dalung, SHM 17168/Dalung, SHM 17169/Dalung, SHM 17170/Dalung, SHM 17171/Dalung atas nama I Ketut Rapi yang merupakan pecahan dari tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 10837/Desa Dalung atas nama I Ketut Rapi (Tergugat)

Halaman 10 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/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

dikantor Notaris Dewi Eka Koreati, SH., sebelum perkara ini diperiksa oleh Pengadilan Negeri Denpasar.

SETELAH DIPERBAIKI menjadi berbunyi sebagai berikut :

2. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mengosongkan Tanah-Tanah Sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat sebelum perkara ini diperiksa Pengadilan Negeri Denpasar dan memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan dengan cara menitipkan kembali Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 17158/Dalung, SHM 17159/Dalung, SHM 17160/Dalung, SHM 17161/Dalung, SHM 17239/Dalung, SHM 17240/Dalung, SHM 17163/Dalung, SHM 17164/Dalung, SHM 17165/Dalung, SHM 17166/Dalung, SHM 17167/Dalung, SHM 17168/Dalung, SHM 17169/Dalung, SHM 17170/Dalung, SHM 17171/Dalung atas nama I Ketut Rapi yang merupakan pecahan dari tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 10837/Desa Dalung dan 17162/Dalung atas nama I Ketut Rapi (Tergugat) dikantor Notaris Dewi Eka Koreati, SH., sebelum perkara ini diperiksa oleh Pengadilan Negeri Denpasar.

Bahwa Penggugat mengajukan perbaikan pada Petitum "Dalam Pokok Perkara" angka 5 dalam gugatan Penggugat yang sebelumnya tertulis :

5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 17158/Dalung, SHM No. 17159/Dalung, SHM No. 17160/Dalung, SHM No. 17161/Dalung, SHM No. 17162/Dalung, SHM No. 17163/Dalung, SHM No. 17164/Dalung, SHM No. 17165/Dalung, SHM No. 17166/Dalung, SHM No. 17167/Dalung, SHM No. 17168/Dalung, SHM No. 17169/Dalung, SHM No. 17170/Dalung, SHM No. 17171/Dalung yang semuanya tertera atas nama I Ketut Rapi dengan cara menitipkan kepada Kantor Notaris Dewi Eka Koreati, SH. di jalan Raya Dalung, Kabupaten Badung;

SETELAH DIPERBAIKI menjadi berbunyi sebagai berikut :

5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 17158/Dalung, SHM No. 17159/Dalung, SHM No. 17160/Dalung, SHM No. 17161/Dalung, SHM 17239/Dalung, SHM 17240/Dalung, SHM No. 17163/Dalung, SHM No. 17164/Dalung, SHM No. 17165/Dalung, SHM No. 17166/Dalung, SHM No. 17167/Dalung, SHM No. 17168/Dalung, SHM No. 17169/Dalung, SHM No. 17170/Dalung, SHM No. 17171/Dalung yang

Halaman 11 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/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

semuanya tertera atas nama I Ketut Rapi dengan cara menitipkan kepada Kantor Notaris Dewi Eka Koreati, SH. di jalan Raya Dalung, Kabupaten Badung;

Bahwa Penggugat mengajukan perbaikan pada Petitum "Dalam Pokok Perkara" angka 6 dalam gugatan Penggugat yang sebelumnya tertulis :

6. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan Tanah-Tanah Sengketa dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 17158/Dalung, SHM No. 17159/Dalung, SHM No. 17160/Dalung, SHM No. 17161/Dalung, SHM No. 17162/Dalung, SHM No. 17163/Dalung, SHM No. 17164/Dalung, SHM No. 17165/Dalung, SHM No. 17166/Dalung, SHM No. 17167/Dalung, SHM No. 17168/Dalung, SHM No. 17169/Dalung, SHM No. 17170/Dalung, SHM No. 17171/Dalung yang semuanya tertera atas nama I Ketut Rapi., kepada Penggugat setelah 8 (delapan) hari perkara ini diputuskan oleh Pengadilan Negeri Denpasar dan apabila perlu pengosongannya dibantu dengan Kepolisian Negara Republik Indonesia;

SETELAH DIPERBAIKI menjadi berbunyi sebagai berikut :

6. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan Tanah-Tanah Sengketa dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 17158/Dalung, SHM No. 17159/Dalung, SHM No. 17160/Dalung, SHM No. 17161/Dalung, SHM No. 17239/Dalung, SHM No. 17240/Dalung, SHM No. 17163/Dalung, SHM No. 17164/Dalung, SHM No. 17165/Dalung, SHM No. 17166/Dalung, SHM No. 17167/Dalung, SHM No. 17168/Dalung, SHM No. 17169/Dalung, SHM No. 17170/Dalung, SHM No. 17171/Dalung yang semuanya tertera atas nama I Ketut Rapi., kepada Penggugat setelah 8 (delapan) hari perkara ini diputuskan oleh Pengadilan Negeri Denpasar dan apabila perlu pengosongannya dibantu dengan Kepolisian Negara Republik Indonesia;

Demikianlah dapat Penggugat ajukan perbaikan dalam gugatan Penggugat yang pada prinsipnya tidak mengakibatkan terjadinya perubahan pada posita gugatan Penggugat awal;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 12 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/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)



I. DALAM EKSEPSI

- Bahwa **pertama**, kalau diteliti secara seksama gugatan yang diajukan oleh Penggugat, ternyata gugatan Penggugat tidak lengkap (kurang pihak) sebagai Subyek Hukum didalam gugatan. Karena dimana dalam gugatan Penggugat secara tegas-tegas menyebutkan orang-orang yang bernama **PAK GEDE dan IBU DEWI EKA KOREATI,SH.** Bahwa dengan tidak diposisikannya sebagai pihak dari orang-orang yang bernama PAK GEDE dan IBU DEWI EKA KOREATI,SH kedalam gugatan, telah menyebabkan gugatan Penggugat menjadi tidak sempurna / tidak lengkap / kurang pihak (Plurium litis consortium) dalam perkara ini.
- Bahwa **kedua**, Penggugat telah salah dan sangat keliru dalam memposisikan bidang-bidang tanah hak milik Tergugat sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 17158 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17159 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17160 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17161 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17162 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17163 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17164 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17165 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17166 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17167 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17168 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17169 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1770 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1771 / Dalung tercatat atas nama : I Ketut Rapi, SEBAGAI TANAH - TANAH SENGKETADALAM GUGATAN. Karena dimana dari bidang-bidang tanah hak milik Tergugat tersebut, secara tegas-tegas tidak ada atau belum ada peralihan atau pemindahan hak secara permanen khususnya peralihan hak kepada pihak Penggugat sesuai dari Ketentuan Perundang-undangan yang berlaku dan atau sesuai dari Peraturan hukum yang berlaku lainnya. Sehingga karenanya sangat tidak beralasan hukum dan harus ditolak dari adanya tindakan Penggugat yang telah memposisikan bidang-bidang tanah hak milik Tergugat sebagaimana yang disebutkan dalam sertipikat-sertipikat tersebut sebagai TANAH-TANAH SENGKETA dalam perkara ini.
- Bahwa **ketiga**, dari uraian yang telah Tergugat dikemukakan diatas telah membuktikan dimana surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat formal sebagai bentuk gugatan yang sempurna dalam perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan hukum dari Eksepsi yang telah Tergugat kemukakan diatas, maka dalam hal ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang menyidangkan perkara ini, berkenan untuk memberikan putusan hukum antara lain adalah sebagai berikut :

- **Menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat.**
- **Menyatakan hukum untuk menolak dan menyatakan setidaknya tidaknya Surat Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima.**

II. DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

1. Bahwa **Tergugat dengan tegas menolak dan membantah** dari seluruh dalil-dalil atau alasan-alasan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, terkecuali ada hal-hal prinsip yang Tergugat akui kebenarannya.
2. Bahwa **benar** sebagaimana dalil dalam posita gugatan Penggugat butir angka 1, Tergugat mempunyai dan memiliki sebidang tanah seluas 2.265 M2 (dua ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10837 / Desa Dalung tercatat atas nama : I Ketut Rapi. Surat Ukur Nomor : 06695 / Dalung / 2011 Tanggal 25/ 04 / 2011.
3. Bahwa **benar**, ditahun 2019 Tergugat hendak menjual terhadap sebidang tanahnya seluas 2.265 M2 (dua ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10837 / Desa Dalung tercatat atas nama : I Ketut Rapi. Surat Ukur Nomor : 06695 / Dalung / 2011 Tanggal 25/ 04 / 2011 kepada Penggugat.
4. Bahwa selanjutnya dalam perkara ini, Tergugat dengan tegas-tegas menolak dan membantah terhadap dalil-dalil atau alasan-alasan yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana yang didalilkan pada posita gugatan butir angka 2, butir angka 3, butir angka 4 dan butir angka 5, atas dasar dan alasan hukum dari Tergugat adalah sebagai berikut :

Bantahan Tergugat dari posita gugatan Penggugat butir angka 2.

----- Bahwa sebelum Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tanggal 05 Juni 2019 dibuat dan ditanda tangani oleh

Halaman 14 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/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)



Tergugat dengan Penggugat. Dimana sebidang tanah milik Tergugat yang hendak Tergugat jual kepada Penggugat, diawal-awalnya Penggugat telah sepakat kepada Tergugat, dimana Penggugat akan membeli seluruh luas tanah milik Tergugat dengan harga **Rp.5.662.000.500,- (lima miliar enam ratus enam puluh dua juta lima ratus rupiah).Dengan perincian harga tanah per 1 (satu) arenya ditetapkan dengan harga Rp. 250. 000.000 X Luas 2.265 M2 = Rp. 5. 662. 000. 500,-**

----- Bahwakemudian dalam menindak dari jual beli terhadap bidang tanah milik Tergugat tersebut, lalu pada tanggal 05 Juni 2019dibuat Surat PerjanjianJualBelidibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat. Bahwa adanya Surat Perjanjian JualBeli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat, **sebenarnya** Surat Perjanjian JualBeli tersebut senelumnnya sudah dipersiapkan dan dibuat oleh Penggugat. Kemudian setelah Surat Perjanjian JualBeli tersebut ditanda tangani oleh Tergugat, selanjutnya Penggugat minta agarSurat Perjanjian JualBeli dibawah tangan tersebut disahkan dan dilegalisasi oleh Notaris / PPAT Dewi Eka Koreati,SH. Bahwa disamping itu Penggugat memaksa dan mendesak serta mengarahkan Tergugat sesuai dengan keinginan Penggugat, agar Sertipikat milik Tergugat yakni Sertipikat Hak Milik Nomor : 10837 / Desa Dalung tercatat atasnama :I Ketut Rapi. SuratUkur Nomor :06695 / Dalung / 2011 Tanggal 25/ 04 / 2011 sekalian dititipkan di kantor Notaris / PPAT Dewi Eka Koreati,SH.

----- Bahwa dari serangkaian tindakan dan keinginan Penggugat tersebut, ternyata Notaris / PPAT Dewi Eka Koreati,SH dengan tegas menolak dalam mengesahkan dan melegalisasi Surat Perjanjian JualBeli dibawah tangan yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat. Selanjutnya Notaris / PPAT Dewi Eka Koreati,SH hanya menerima sebagai titipan sementara terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 10837 / Desa Dalung tercatat atasnama :I Ketut Rapi. SuratUkurNomor :06695 / Dalung / 2011 Tanggal 25/ 04 / 2011 milik Tergugat.

Halaman 15 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps



----- Bahwa jadi sangatlah tidak benar sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan Penggugat pada posita gugatan butir angka nomor 2 khususnya yang mendalilkan bahwa „ pada tanggal 05 Juni 2019 Penggugat dan Tergugat sepakat untuk mendatangi kantor Notaris Ibu Dewi Eka Koreati,SH dengan maksud untuk membuat Perjanjian Jual Beli secara notariil....dsbnya „ Karena kenyataannya dari apa yang telah didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut justru sangat bertolak belakang serta tidak sesuai dari fakta hukum yang ada dilapangan.

Bantahan Tergugat terhadap posita gugatan Penggugat butir angka 3.

----- Bahwa Benar, ditahun 2019 Tergugat hendak menjual terhadap sebidang tanahnya kepada Penggugat seluas 2.265 M2 (dua ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10837 / Desa Dalung tercatat atas nama : I Ketut Rapi. Surat Ukur Nomor : 06695 / Dalung / 2011 Tanggal 25/ 04 / 2011.

----- Bahwa pada awal-awalnya Penggugat telah sepakat kepada Tergugat untuk membeli sebidang tanah milik Tergugat dengan harga Rp. 5.662.000.500,- (lima miliar enam ratus enam puluh dua juta lima ratus rupiah). Dengan perincian harga tanah per 1 (satu) arenya ditetapkan dengan harga Rp. 250. 000.000 X Luas 2.265 M2 = Rp. 5. 662. 000. 500,-

----- Bahwa kemudian untuk merealisasi dari jual beli bidang tanah milik Tergugat tersebut, lalu dibuat Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tanggal 05 Juni 2019 antara Penggugat dengan Tergugat.

----- Bahwa didalam Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tersebut telah ditentukan pula tentang kewajiban dari pembayaran yang harus dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat. Bahwa dari Surat Perjanjian Jual Beli tersebut, ternyata pihak Penggugat dengan etikat yang sangat buruk justru malah Ingkar terhadap Surat Perjanjian Jual Beli yang telah disepakati, terutama yang menyangkut kewajiban Penggugat dalam melakukan pembayaran pembelian tanah kepada Tergugat. Dimana Penggugat dalam posisinya



sebagai Pihak Pembeli dari sebidang tanah yang hendak dijual oleh pihak Tergugat, telah ternyata Penggugathanya melakukan pembayaransebatas tanda jadi sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah). Kemudian Penggugat membayar uangDP kepadapihak Tergugat sebesar Rp. 100.000,000,- (seratus juta rupiah). Bahkan pembayaran uang DP Rp. 100.000,000,- (seratus juta rupiah) ini-pun dicicil oleh Penggugat kepada Tergugat dalam 2 (dua) kali pembayaran yakni penyerahan uang DP pertama sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan penyerahan uang DP kedua sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Bahwa dari tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat tersebut telah membuktikan dimana Penggugat sudah sangat jelas dan nyata mengabaikan kesepakatan dari perjanjian yang dibuat.

Bantahan Tergugat terhadap posita gugatan Penggugat butir angka 4.

----- Bahwa terkait kewajiban Penggugat dalam melakukan pembayaran tahap I sebesar Rp. 2. 000.000.000,- (dua miliar rupiah) dari pembelian bidang tanah milik Tergugat, ternyata Penggugat dengan etikat yang sangat buruk justru ingkar dari Surat Perjanjian Jual Beli yang telah disepakati. Karena faktanya sampai saat inipun pembayaran tahap I sebesar Rp. 2. 000.000.000 (dua miliar rupiah) belum dilunasi pembayarannya oleh Penggugat kepada Tergugat. Bahwa kalaupun ada pembayaran-pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat sebagaimana yang didalilkan dalam posita gugatan Penggugat butir angka 4 tersebut. Tidak lebih dariadanyatindakan Penggugat dengan etikat yang sangat buruk telah menyalah gunakan Denah / Gambar Tanah dari Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor : 06695 /Dalung / 2011 Tanggal 25/ 04 / 2011 atas nama : I Ketut Rapi. Bahwa dimana dengan cara-cara melawan hak / hukum, Penggugat telah membuat gambar kavlingan tanah secara sepihak terhadap bidang tanah milik Tergugat dari keseluruhan luas tanah 2.265 M2 (dua ribu dua ratus



enam puluh lima meter persegi). Bahwa kemudian setelah gambar kavlingan dari bidang-bidang tanah milik Tergugat yang dibuat oleh Penggugat, selanjutnya tanpa sepengetahuan dan seijin dari Tergugat sebagai pemilik tanah, dimana Penggugat tanpa alas hak yang sah, lalu menjual tanah milik Tergugat yang sudah di gambar kavling tersebut kepada orang atau pihak lain, yang mana Penggugat bertindak seolah-olah sebagai pemilik tanah dan berhak menjual terhadap bidang tanah milik Tergugat. Bahwa kemudian yang lebih fatal lagi dari tindakan dan perbuatan yang dilakukan Penggugat, dimana setelah uang hasil penjualan dari tanah kavlingan milik Tergugat yang didapat oleh Penggugat justru seluruhnya dikuasai secara melawan hak / hukum oleh Penggugat dan hanya beberapa juta rupiah saja uang hasil penjualan tanah tersebut diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat. Bahkan pembayaran itu pun dilakukan oleh Penggugat dengan cara mencicil berulang-ulang kepada Tergugat dengan kedok agarseolah-olah diri Penggugat kelihatan dan menunjukkan etiket baiknya dalam melakukan pembayaran terhadap pembelian sebidang tanah milik Tergugat.

Bantahan Tergugat terhadap posita gugatan Penggugat butir angka 5.

----- Bahwa merujuk dari Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tanggal 05 Juni 2019 antara Penggugat dengan Tergugat. Dimana kausul atau hal yang diatur dari Surat Perjanjian Jual Beli a-quo, sama sekali tidak ada mengatur secara mendetail terkait tentang kewenangan yang diberikan kepada pihak Penggugat dalam tindakannya untuk membuat jalan, mengaspal jalan, membuat lot-lot maupun membuat kavling - kavling tanah diatas bidang tanah milik Tergugat. Namun pada sisi lain, ternyata pihak Penggugat justru telah bertindak diluar dari isi Surat Perjanjian, yang mana tindakan dari Penggugat tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin dari Tergugat sebagai pihak yang memiliki tanah. Bahwa kemudian adanya tindakan Penggugat berikut besarnya biaya-biaya yang telah Penggugat keluarkan sebagaimana

Halaman 18 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps



yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah resiko dan tanggung jawab secara pribadi dari pihak Penggugat sebagai akses dari kewenangannya yang telah melampaui batas dalam bertindak diluar dari kesepakatan. Sehingga sangat tidak wajar dan tidak beralasan hukum bilamana pihak Penggugat dalam hal ini menuntut atau membebankan biaya-biaya proyek kepada Tergugat.

----- Bahkan terkait dari besarnya biaya-biaya dari proyek untuk membuat jalan, mengaspal jalan, membuat lot-lot maupun membuat kavling - kavling tanah diatas bidang tanah milik Tergugat, khususnya besarnya dari biaya-biaya dari proyek untuk membuat jalan, mengaspal jalan dan penataann lahan lainnya sebesar Rp. 246.000.000,- (dua ratus empat puluh enam juta rupiah) sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat gugatannya. Bahwa secara tegas Tergugat kemukakan dalam perkara ini, bahwakalaupun benar uang sebesar Rp. 246.000.000,- (dua ratus empat puluh enam juta rupiah) yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dalam pembiayaan terhadap proyektersebut, tidak lebih uang sebesar tersebut, adalah jumlah uang yang tidak keluar dari kocek pribadi dari Penggugat, melainkan uang sebesar Rp. 246.000.000,- (dua ratus empat puluh enam juta rupiah) tersebut, adalah murni hasil dari penjualan bidang tanah milik Tergugat yang dilakukan oleh Penggugat. Yangmana sebelumnya tanah milik Tergugat tersebut telah dikavling-kavling oleh Penggugat lalu dijual kepada pihak atau orang lain dengan cara-cara melawan hak dan melawan hukum dari Penggugat, bahwa kebenaran dari fakta ini sangat sulit bagi Penggugat untuk mengelak dan membantahnya.

----- Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana yang telah Tergugat kemukakan diatas, sudah sangat jelas dan terang benderang dimana Surat Perjanjian Jual Belidibawahtangan tanggal 05 Juni 2019 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat, sama sekali tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak dapat untuk dipertahankan sebagai Bentuk Perjanjian yang sah sereta mengikat secara hukum antara Tergugat dengan Penggugat, sehingga

Halaman 19 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps



harus batal demi hukum dengan segala konsekwensi hukumnya.

5. Bahwa selanjutnya Tergugat dengan tegas-tegas menolak dan membantah terhadap dalil-dalil atau alasan-alasan yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana yang didalilkan pada posita gugatannya butir angka 6, atas dasar atau alasan hukum dari Tergugat bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat padaposita gugatan butir angka 6 tersebut, adalah sama sekali tidak mendasar dan beralasan hukum. Bahkan sebaliknya justru Penggugat dengan etiket yang sangat buruk telah Ingkar dari Surat Perjanjian yang dibuat. Karena tegas-tegas dari fakta hukum yang ada dimana Penggugat tidak membayar lunas harga pembelian tanah kepada Tergugat, baik dalam melakukan pembayaran tahap I sesuai dari Surat Perjanjian Jual Belidibawahtangan tanggal 05 Juni 2019 sebesar Rp. 2.000.000.000, (dua miliar rupiah), maupun tidak membayar lunas kepada Tergugat dari sisa pembayaran harga tanah sebesar Rp. 3. 662. 000. 500,- (tiga miliar enam ratus enam puluh dua juta lima ratus rupiah). Maka dengan demikian sudah sepatutnya apa yang didalilkan oleh Penggugat pada posita gugatannya pada butir angka 6 tersebut harus ditolak dari pertimbangan hukum dalam perkara ini.
6. Bahwa demikian pula terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana yang dikemukakan Penggugat dalam posita gugatannya butir angka 7 dan posita gugatannya butir angka 9 dengan tegas Tergugat menolak dan membantahnya. Dengan alasan hukum dimana Ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata dan Ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, sangat tidak relevan serta tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dapat diterapkan kedalam Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 05 Juni 2019. Karena dimana dalam prakteknya dari Surat Perjanjian tersebut justru telah dilanggar sendiri oleh pihak Penggugat. Dan pelanggaran-pelanggaran dari Penggugat tersebut sangat jelas sebagaimana yang telah Tergugat kemukakan secara panjang lebar pada butir angka 2, butir angka 3, butir angka 4, butir angka 5, dan pada butir angka 6 dalam tanggapan / jawaban Pokok Perkara Tergugat diatas. Sehingga Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 05 Juni 2019, tidak lagi mempunyai roh dan mengikat menurut hukum berdasarkan Ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan Ketentuan dalam Pasal 1338 KUH Perdata, karena dari Surat Perjanjian Jual Beli tersebut, ada sebab yang tidak halal dan atau pelanggaran hukum yang telah dilakukan dari tindakan dan perbuatan Penggugat yang berakses menimbulkan kerugian materiil yang dialami oleh

Halaman 20 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak Tergugat. Bahwa kemudian adanya tindakan dari Tergugat kepada pihak Penggugat yang membatalkan PerjanjianJualBeli antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal05 Juni 2019. Kemudian dibarengi adanya tindakan dari Tergugat yang mengambil sertifikat tanah milik Tergugat vide Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor : 06695 /Dalung / 2011 Tanggal 25/ 04 / 2011 yang semula dititipkandi Notaris Dewi Eka Koreati,SH., adalah bentuk tindakanTergugatyangsangat manusiawi serta dapat dibenarkan menurut hukum.Karena dalam pelaksanaan dari Surat Perjanjian JualBeli Tanah yang telah dibuat dan disepakati oleh Penggugatdengan Tergugat tersebut, ternyata ada tindakan melawanhak / hukum yang sengaja telah dilakukan Penggugat terhadap Tergugat, sehingga konsekwensi hukumnya dimana PerjanjianJual Beliantara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 05 Juni 2019adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikatserta tidak merupakan Undang-undang bagi Tergugat dan Penggugat sehingga harus batal demi hukum, karena sangat bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdato.

7. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dan membantah terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana yang dikemukakan Penggugat dalam posita gugatannya butir angka 10. Dengan alasan hukum dimana Penggugat telah ingkar kepada Tergugat karena Penggugat tidak melakukan pembayaran tahap I sesuai dari Surat PerjanjianJual Belidibawahtangan tanggal 05 Juni 2019 sebesar Rp. 2.000.000.000, (dua miliar rupiah) serta tidak membayar lunasdari sisa pembayaranhargatanah sebesar Rp. 3. 662. 000. 500,- (tiga miliar enam ratus enam puluh dua juta lima ratus rupiah) kepada Tergugat dan ini adalah fakta hukum yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Penggugat. Kemudian disamping ituPenggugat telah melakukan tindakan tanpa hak dan melawan hukum, dimana Penggugat telah membuat gambar kavlingantanah secara sepihak terhadap bidang tanah milik Tergugat dari keseluruhan luas tanah 2.265 M2 (dua ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi). Bahwa kemudian setelah gambar kavlingan dari bidang-bidang tanah milik Tergugat yang dibuat oleh Penggugat, selanjutnyatanpa sepengetahuan dan seijin dariTergugat sebagai pemilik tanah,dimana Penggugat tanpa alas hak yang sah, lalu menjual tanah milik Tergugat yang sudah di gambar kavling tersebutkepada orang atau pihak lain, padahal patut diketahui bahkan dikesampingkan oleh Penggugat dimana pembayaran dari harga tanah tahap I sesuai dari Surat PerjanjianJual Belidibawahtangan tanggal 05 Juni 2019 sebesar Rp.

Halaman 21 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/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

2.000.000.000, (dua miliar rupiah), maupun dari sisa pembayaranhargatanah sebesar Rp. 3. 662. 000. 500,- (tiga miliar enam ratus enam puluh dua juta lima ratus rupiah)secara tegas-tegas tidak dilunasi pembayarannya oleh Penggugat kepada Tergugat. Bahwa dari dan adanya tindakan dan perbuatan dari Penggugat yang sangat buruk tersebut, maka sangat beralasan hukum tindakan Tergugat untuk menyelamatkan Harta Bendanya vide Sebidang Tanah milik Tergugat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor: 06695 /Dalung / 2011 Tanggal 25/ 04 / 2011 khususnya dalam membatalkan secara sepihak Sehingga PerjanjianJual Beli antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal05 Juni 2019, untuk menghindari tindakan dan perbuatan melawan hukum yang akan dilakukanoleh Penggugat yang merugikan Tergugat. Bahwa apapun alasanPenggugat, bidang tanah tersebut adalah bidang tanah milik Tergugat yang tidak dapat dibantah kebenaran hukumnyaoleh Penggugat.Dan untuk itu Tergugat sangat berhak dan dilindungi secara hukumdalam melakukan tindakan dan perbuatanapapun terhadap bidang tanah hak miliknya,baik untuk menguasai, untuk mengelola, untuk memanfaatkan,untuk mengontrakan,dalam mengkavling-kavling, memecah-mecah, menjual, menggadaikan ataudari cara-cara lain untuk kepentingan Tergugat.Terlebih-lebih lagi Tergugat melakukan pemecahan terhadap tanah milik Tergugat sendiri sesuai yang Tergugat kehendaki adalah sah menurut hukum, dan tindakan dan perbuatan Tergugat mana tanpa ada hak apapun dari orang atau pihak lain dalam menghambat dan mengalanginya, terlebih-lebih dari hambatan atau halangan tersebut datangnya dari pihak Penggugat, dalam dan mengalangi dari pemecahan bidang-bidang tanah yang dilakukan Tergugat sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 17158 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17159 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17160 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17161 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17162 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17163 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17164 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17165 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17166 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17167 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17168 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17169 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1770 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1771 / Dalung, dari asal pemecahan dalam Sertipikat Induk milik Penggugat yakni sertipikat Nomor : 10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor : 06695 /Dalung / 2011 Tanggal 25/ 04 / 2011. Luas : 2,265 M2 (dua ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi).Maka dengan demikian sudah

Halaman 22 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/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)



sepatutnyadalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana yang dikemukakan Penggugat dalam posita gugatannya butir angka 10 tersebut harus ditolak dari pertimbangan hukum dalam perkara ini

8. Bahwa selanjutnya Tergugat dengan tegas menolak dan membantah terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana yang dikemukakan Penggugat dalam posita gugatannya butir angka 11. Bahwa secara tegas Sebidang Tanah milik Tergugat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10837 / Desa Dalung.Surat UkurNomor : 06695 /Dalung / 2011 Tanggal 25/ 04 / 2011, adalah bidang tanah milik Tergugat yang tidak dapat dibantah oleh Penggugat. terhadap hak kepemilikannya.Bilamana dalam perkara ini pihak Penggugat merasa mendapatkan hak dan memposisikan diri sebagai Pembeli Tanah Yang Ber-etiket Baik dalam membeli dari bidang tanah milik Tergugat tersebut, **Pertanyaannya adalah** : kenapa pihak Penggugat tidak melakukan pelunasan terhadap pembayaran tahap I sebesar Rp. 2.000.000.000, (dua miliar rupiah) sesuai dari Surat PerjanjianJual Beli dibawah tangan tanggal 05 Juni 2019 serta melakukan pelunasan dari sisa pembayaran harga tanah sebesar Rp. 3. 662. 000. 500,- (tiga miliar enam ratus enam puluh dua juta lima ratus rupiah) terhadap pembelian dari bidang tanah milik Tergugat ? Lalu apa legalitas hukum dari Penggugat dalam merangkai kalimat yang sangat tidak masuk akal dan tidak beralasan hukum sebagaimana yang dikemukakan Penggugat dalam posita gugatannya butir angka 11. ?. Maka dengan demikian sudah sepatutnya dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana yang dikemukakan Penggugat dalam posita gugatannya butir angka 11 tersebut harus ditolak dan dikesampingkan dari pertimbangan hukum dalam perkara ini.
9. Bahwa kemudian Tergugat dengan tegas menolak dan membantah terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana yang dikemukakan Penggugat dalam posita gugatannya butir angka 12. Bahwa adanya permohonan Penggugat kepada Pengadilan untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Besslag) terhadap Tanah-tanah milik Tergugat, tidak lain adalah permohonan Penggugat yang tanpa alasan, tanpa dasar hukum untuk dapat dikabulkan bagi Pengadilan.Maka dengan demikian sudah sepatutnya permohonanpermohonan Penggugat kepada Pengadilan untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Besslag) terhadap Tanah-tanah milik Tergugat, sebagaimana yang dikemukakan Penggugat dalam posita gugatannya butir angka 12 tersebut harus ditolak dan dikesampingkan dari pertimbangan hukum dalam perkara ini.



10. Bahwa berikutnya adanya permohonan Penggugat agar Tergugat membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat sebagaimana yang dikemukakan Penggugat dalam posita gugatannya butir angka 13, adalah permohonan yang tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak dan dikesampingkan dari pertimbangan hukum dalam perkara ini.
11. Bahwa demikian pula terhadap permohonan Penggugat yang mohon (uit voorbaar bij voorraad) terhadap putusan perkara a-quo, harus ditolak dan dikesampingkan dari pertimbangan hukum dalam perkara ini karena tidak beralasan hukum.
12. Bahwa demikian pula terhadap permohonan Provisi yang dimohonkan oleh Penggugat dari perkara a-quo, harus ditolak dan dikesampingkan dari pertimbangan hukum dalam perkara ini, karena permohonan Provisi yang dimohonkan oleh Penggugat tersebut sama sekali tidak beralasan dan berdasarkan hukum untuk dapat dikabulkan.
13. Bahwa kemudian pihak Tergugat tegaskan, bilamana dari jawaban Tergugat dalam pokok perkara ini, ada dalil-dalil atau alasan-alasan hukum dari Gugatan Penggugat yang belum Tergugatanggapi, mohon dianggap telah Tergugat tanggap dan Tergugat bantah dan menolak atas segala kebenaran hukumnya dalam perkara ini.

Bahwa berdasarkan alasan hukum yang telah Tergugat sampaikan dalam Pokok Perkara / Kompensi sebagaimana tersebut diatas, dalam hal ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang menyidangkan perkara ini, berkenan untuk memberikan putusan hukum antara lain adalah sebagai berikut :

- Menyatakan hukum untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan hukum adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum, dan batal demi hukum dari Surat Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 05 Juni 2019. Karena sangat bertentangan dengan Ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan Ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerdara, terkait dari perjanjian jual beli terhadap sebidang Tanah milik Tergugat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor : 06695 / Dalung / 2011 Tanggal 25/ 04 / 2011.
- Menyatakan hukum untuk menolak tuntutan / permohonan Provisi yang dimohonkan oleh Penggugat karena permohonan provisi tersebut tidak beralasan hukum.

Halaman 24 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps



- Menghukum kepada pihak Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

III. DALAM REKONPENSI ATAU GUGATAN BALIK

1. Bahwa dalam gugatan rekonpensi ini Penggugat tegaskan, dimana hal-hal yang telah termuat dalam Eksepsi, dalam Pokok Perkara / Konpensi tersebut di atas, adalah merupakan satu kesatuan dan secara integral tidak dapat dipisahkan dalam Rekonpensi ini.
2. Bahwa Penggugat dengan tegas menolak tuntutan Tergugat sebagaimana yang tertuang didalan surat gugatan yang diajukan oleh Tergugat terhadap Penggugat, terkait gugatan Tergugat terhadap pembatalan sepihak perjanjian jual beli tanah. Karena secara tegas-tegas dari gugatan pihak Tergugat tersebut tanpa dasar dan atau alasan hukum untuk dapat dikabulkan, sehingga sudah sepantasnya gugatan a-quo dari pihak Tergugat tersebut harus ditolak secara keseluruhan.
3. Bahwa sesuai bukti hak kepemilikan Penggugat mempunyai dan sebagai pemilik yang sah terhadap sebidang tanah seluas : 2,265 M2 (dua ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) yang dikenal terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor: 06695 /Dalung / 2011 Tanggal 25 / 04 / 2011 tercatat atas nama : I Ketut Rapi.
4. Bahwa kemudian di tahun 2019 Penggugat hendak menjual sebidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor :10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor: 06695 /Dalung / 2011 Tanggal 25/ 04 / 2011. Luas : 2,265 M2 (dua ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) dengan memakai jasa seorang perantara (makelar) yang bernama Bapak Gede. Bahwa kemudian dari kerja-kerja Bapak Gede dalam memasarkan sebidang tanah milik Penggugat, dimana di tahun 2019 tepatnya pada Bulan Mei, Bapak Gede menemukan calon pembeli yang bernama I Nengah Sadia (Tergugat) yang diketahui bermisili / bertempat tinggal di Komplek Perumahan Geriya Alam Bernasi, Banjar Bernasi, Desa Buduk, Kecamatan Mengwi Kabupaten Badung.
5. Bahwa dari pertemuan Penggugat dengan Tergugat (I Nengah Sadia) yang dimediasi oleh Bapak Gede, selanjutnyadengan etiket baik Penggugat menawarkan tanahnya kepada Tergugat, kemudian Tergugat berminat dan menyatakan pula untuk membeli tanah yang ditawarkan oleh Penggugat. Bahwa kemudian Penggugat tanpa menaruh rasa curiga

Halaman 25 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apapun terhadap diri Tergugat dari etiket baiknyayang hendak membeli sebidang tanah milik Penggugat,berikutnya Penggugat dengan Tergugat sepakat dalam melakukan jual beli terhadap tanah hak milik Penggugat dengan kesepakatan harga yang telah ditetapkan sebesar Rp. 2.000.000.000.- (dua miliar rupiah) terhadap tanah milik Penggugat seluas : 2,265 M2 (dua ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor: 06695 /Dalung / 2011 Tanggal 25/ 04 / 2011 tercatat atas nama : I Ketut Rapi. yang dikenal terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung.

6. Bahwa kemudian dari adanya kesepakatan dalam jual beli tanah milik Penggugat tersebut, setidaknya-tidaknya pada Bulan Mei 2019 pihak Tergugat telah menyerahkan uang sebesar Rp. 2000.000,- (dua juta rupiah) kepada pihak Penggugat, penyerahan uang mana oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebagai tanda jadi dalam membeli tanah milik Penggugat. Bahwa kemudian menindak lanjuti dari kesepakatan dalam jual beli tanah milik Penggugat tersebut, selanjutnya Tergugat atas kehendaknya sendiri telah membuat Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dibawah tangan, kemudian mengundang Penggugat untuk datang kerumah Tergugat di Komplek Perumahan Geriya Alam Bernasi, Banjar Bernasi, Desa Buduk, Kecamatan Mengwi Kabupaten Badung untuk mengambil penyerahan uang DP yang hendak akan dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat serta Tergugat menyarankan kepada Penggugat untuk menanda tangani Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang sudah disiapkan oleh pihak Tergugat dirumahnya. Bahwa kemudian karena Penggugat menaruh kepercayaan terhadap Tergugat dari niat dan etiket baiknya dalam membeli tanah milik pihak Penggugat, selanjutnya Penggugat datang kerumah Tergugat di Komplek Perumahan Geriya Alam Bernasi, Banjar Bernasi, Desa Buduk, Kecamatan Mengwi Kabupaten Badung. Kemudian dirumah Tergugat, Penggugat diberikan uang oleh Tergugat sebagaipembayaran uang DP tahap 1 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Kemudian Penggugat disarankan oleh Tergugat agar menanda tangani Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang sudah disiapkan oleh Tergugat, bahwa disamping itu Tergugat menyatakan pula kepada pihak Penggugat, dimana pembayaran uang DP tahap ke 2 lagi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) akan diserahkan oleh pihak Tergugat kepada pihak Penggugat setelah Surat Perjanjian Jual Beli Tanah disahkan oleh Notaris / PPAT DEWI

Halaman 26 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/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

EKA KOREATI,SH,disamping itu Tergugat mendesak dan memaksa pula Penggugat agar sertipikat tanah milik Penggugat Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10835 / Desa Dalung dititipkan di kantor Notaris/ PPAT DEWI EKA KOREATI,SH.

7. Bahwa setelah Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang dibuat dibawah tangan pada tanggal 05 Juni 2019ditanda tangani oleh Tergugatdan Penggugat,kemudian Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebutlalu dimohonkan untuk dilegalisasi di hadapan Notaris / PPAT DEWI EKA KOREATI,SH.Bahwa ternyata Notaris / PPAT DEWI EKA KOREATI,SH.tidak bersedia dalam melegalisasi dari Surat Perjanjian Jual Beli Tanahyang dibuat dibawah tangan yang dibuat antaraTergugat Penggugat.Namun Notaris / PPATDEWI EKA KOREATI,SH hanya menerima Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor: 06695 /Dalung / 2011 Tanggal 25/ 04 / 2011 milik pihak Penggugat sebagai titipan sementara untuk dititipkan di kantor Notaris / PPAT DEWI EKA KOREATI,SH, sertipikat tanah milik Penggugat dititipkan di Notaris.
8. Bahwa kemudian saat Sertipikat Hak Milik (SHM) 10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor: 06695 /Dalung / 2011 Tanggal 25/ 04 / 2011 milik Penggugat dititipkan di Notaris / PPAT. DEWIEKA KOREATI,SH. Kemudian Tergugat membayar kepada Penggugat cicilan ke 2 dari pembayaran uang DP tanah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Jadi pembayaran uang DP atas pembelian tanah dibayar oleh Tergugat sebanyak 2 (kali) cicilan kepada Penggugat. Padahal Surat Perjanjian Jual Beli yang dibuat dibawah tangan pada tanggal 05 Juni 2019 ditanda tangani oleh Tergugat dan Penggugat, seharusnya pembayaran uang DP harus lunas dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sebesarRp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) bukan dicicil.
9. Bahwa ternyata kemudian Tergugat hanya berbekal Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang dibuat dibawah tangan pada tanggal 05 Juni 2019 plus uang tanda jadi pembelian tanah sebesar Rp. 2000.000, dan pembayaran uang DP yang dicicil pembayarannya oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Selanjutnya tindakan dan perbuatan Tergugat justru keluar dan bahkan melampaui dari batas kewenangannya keluar dari kesepakatan yang ada dalam Surat Perjanjian. Bahwa adapun tindakan atau perbuatan atau etiket buruk yang telah dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat antara lain :

Halaman 27 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/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 Tergugat dengan etikat yang sangat buruk telah menyalah gunakan Denah / Gambar Tanah milik Penggugat dalam Sertipikat HakMilik (SHM) Nomor : 10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor : 06695 /Dalung / 2011 Tanggal 25/ 04 / 2011 atas nama : I Ketut Rapi. Bahwa dimana atas kehendaknya sendiri, Tergugat secara melawan hak / hukum telah membuat gambar kavlingan tanah secara sepihak terhadap bidang tanah seluas 2.265 M2 (duaribu duaratus enam puluh lima meter persegi) milik Penggugat. Bahwa tindakan dan perbuatan buruk mana yang telah dilakukan oleh Tergugat, tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin dari Penggugat sebagai pemilik tanah.

-----Bahwa kemudian setelah gambar kavlingan tanah yang dibuat oleh Tergugat diatas bidang tanah milik Penggugat,selanjutnya tanpa sepengetahuan dan seijin dari Penggugat sebagai pemilik tanah, Tergugat tanpa alas hak yang sah lalu menjual tanah milikPenggugat yang sudah di gambar kavling tersebut kepada pihak dan orang lain.Kemudian uang hasil penjualan tanah kavlingan milik Penggugat yang telah didapat oleh Tergugat seluruhnyadikuasai secara melawan hak / hukum oleh Tergugat. Kemudian Tergugat hanya beberapa juta rupiah saja menyerahkan uang hasil penjualannyakepada Penggugat. Bahkan pembayaran itupun dilakukan oleh Tergugat dengan cara mencicil berulang-ulang kepada Penggugat dengan kedok agarseolah-olah diri Tergugat kelihatandan menunjukkan etikat baiknya dalam membeli sebidang tanah milik Penggugat.

-----Bahwa yang lebih fatal lagi dari tindakan dan perbuatan buruk yang telah dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat, dimana Tergugat dengan sengaja telah melalaikan kewajibannya yang tidak melunasi pembayaran tahap I sebesar Rp. 2.000.000.000, (dua miliar rupiah) dari harga tanah sesuai dari Surat PerjanjianJual Belitanggal 05 Juni 2019 serta tidak melunasi dari sisa pembayaran harga tanah sebesar Rp. 3. 662. 000. 500,- (tiga miliar enam ratus enam puluh dua juta lima ratus rupiah) terhadap pembelian dari bidang tanah milik Penggugat.

10. Bahwa dari serangkaian adanya tindakan dan perbuatan buruk yang telah dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat sebagaimana yang telah

Halaman 28 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/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)



Penggugat kemukakan diatas, telah ber-akses menimbulkan Kerugian Materiil maupun Kerugian Imateriil terhadap pihak Peggugat, sehingga sangat beralasan dan dibenarkan menurut hukum dalam hal ini Peggugat harus membatalkandan mencabut Surat Perjanjian JualBeliyang dibuat dibawah tangan pada tanggal 05 Juni 2019 yang dibuat antara Peggugat dengan Tergugat. Bahwa disamping itu perbuatan buruk yang dilakukan oleh Tergugat kepada Peggugat tidak hanya berhenti sebagaimana dari dalil dan alasan hukum sebabaimana yang telah Peggugat kemukakan dalam gugatan rekonpensi butir angka No. 9 diatas. Melainkan ada tindakan dan perbuatan lain yang dilakukan oleh Tergugat kepada Peggugat yakni pihak Tergugat dasar hukum yang sah telah menggugat Peggugat di Pengadilan, kemudian berlanjut tanpa hak dan melawan hak / hukum pihak Tergugat telah melakukan tindakan Pemblokiran di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung terhadap bidang-bidang tanah milik Peggugat sebagaimana yang diuraikan dalam sertifikat - sertifikat tanah milik Peggugat diantaranya : Sertipikat Hak Milik Nomor : 17158 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17159 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17160 / Dalung. Sertipikat HakMilik Nomor : 17161 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17162 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17163 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17164 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17165 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17166 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17167 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17168 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17169 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1770 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1771 / Dalung tercatat atas nama : I KETUT RAPI.

11. Bahwa dari adanya serangkaian tindakan dan perbuatan buruk yang telah dilakukan oleh Tergugat kepada Peggugat, yang nota benetindakan dan perbuatan Tergugat tidak saja telah bertentangan denganKetentuan Hukum yang berlaku,tindakan dan perbuatan buruk Tergugat telah ber-akses pula menimbulkan Kerugian Materiil maupun Kerugian Imateriil / Moril terhadap pihak Peggugat. Kemudian adapun bentuk- bentuk Kerugian Materiil maupun Kerugian Imateriil / Moril yang dialami oleh Peggugat akibat tindakan dan perbuatan buruk Tergugat tersebutdapat Peggugat perinci adalah sebagai berikut :

a) Kerugian Materiil Peggugat.



----- Hilang dan rusaknya harga nilai jual terhadap tanah milik Penggugat akibat tindakan dan perbuatan buruk Tergugat yang telah memecah-mecah dan mengkavling-kavling bidang tanah milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat tanpa hak dan melawan hukum. Sehingga berdampak langsung harga / nilai dari tanah milik Penggugat menjadi sangat tidak baik. Seharusnya bidang Tanah milik Penggugat Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor : 06695 / Dalung / 2011 Tanggal 25/ 04 / 2011. Luas : 2,265 M2 (dua ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) saat ini sangatlah laku Penggugat Jual secara keseluruhan sesuai harga di pasaran sebesar Rp. 10. 000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah). Sehingga dalam hal ini telah menyebabkan hilangnya penghasilan dan pendapatan Penggugat secara materiil sebesar Rp. 10. 000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah). Karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan bidang tanah hak milik Penggugat sebagaimana yang telah pihak Penggugat programkan dalam bidang-bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 17158 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17159 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17160 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17161 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17162 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17163 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17164 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17165 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17166 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17167 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17168 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17169 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1770 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1771 / Dalung, sebagai asal pemecahan dari Sertipikat Induk milik Penggugat yakni sertipikat Nomor : 10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor : 06695 / Dalung / 2011 Tanggal 25/ 04 / 2011. Luas : 2,265 M2 (dua ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi).

-----Kemudian Kerugian Materiil lainnya yang telah nyata-nyata Penggugat alami sebagai dari akibat tindakan dan perbuatan buruk Tergugat diantaranya biaya-biaya yang telah Penggugat keluarkan menjadi sia-sia, baik menyangkut jasa penjualan lewat makelar / mediator, biaya pemecahan tanah dan biaya pembuatan sertipikat per kavling tanah dan biaya lain-lainnya melalui notaris / PPAT, dimana pengeluaran biaya-biaya secara materiil yang telah Penggugat keluarkan untuk kepentingan

Halaman 30 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps



tersebut seluruhnya sebesar Rp. 2. 500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah)

Jadi total besarnya secara keseluruhan dari Kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat yang harus menurut hukum dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 12.500.000.000,-(dua belas miliar lima ratus juta rupiah).

b) Kerugian Moril / Inmateriil Penggugat.

-----Kemudian adanya Kerugian Moril / Inmateriil yang telah nyata-nyata yang dialami oleh Penggugat sebagai dari akibat tindakan dan perbuatan buruk Tergugat, dimana tindakan dan perbuatanburuk yang telah dilakukan olehTergugat, dimana Tergugat tanpa hak dan melawan hukum telah menjual kepada pihak dan lain orang dari bidang-bidang tanah milik Penggugat, tindakan dan perbuatan mana dilakukan oleh Tergugat tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin dari Penggugat. Bahwa sebagai akibat dari tindakan dan perbuatan buruk dari Tergugat tersebut banyak dari sekian orang - orang yang telah mengadu kepada Penggugat dalam minta pertanggung jawaban keuangan kepada pihak Penggugat karenadari sekian orang-orang telah merasa ditipu oleh Tergugat. Sehingga dalam hal ini Penggugat telah merasa dirusak serta sangat merasa dicemarkan harga diri dan nama baik Penggugat oleh Tergugat, yangmana sebenarnya Penggugat tidak ada kaitan atau sangkut pautnya dari tindakan dan perbuatan Tergugat tersebut.

-----Kemudian adanya tindakan dan perbuatan Tergugat yang dengan sengaja tanpa hak dan melawan hukum, telah menyebarkan khabar bohong dan sesat kepada masyarakat luas melalui selebaran tulisan yang berisikan sebidang tanah hak milik Penggugat sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor :10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor: 06695 /Dalung / 2011 Tanggal 25/ 04 / 2011. Luas : 2,265 M2 (dua ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) sebagai TANAH DALAM KEADAAN SENGKETA. Sehingga berdampak buruk bagi minat orang yang berkeinginan membeli Tanah milik Penggugat tersebut menjadi ragu dan membatalkan pembelian tanahnya dari Penggugat.

-----Kemudian adanya tindakan dan perbuatan Tergugat yang dengan sengaja tanpa hak dan melawan hukum, telah menyebarkan



khobar bohong dan sesat kepada masyarakat luas melalui selebaran tulisan yang berisikan dimana sebidang tanah hak milik Penggugat sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor :10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor: 06695 /Dalung / 2011 Tanggal 25/ 04 / 2011. ADALAH SERTIPIKAT PALSU. Bahwa dari statement atas tindakan yang dilontarkan oleh Tergugat kepada Penggugat melalui selebaran yang penuh kebohongan dan fitnah kepada masyarakat umum tersebut, menyebabkan harkat martabat dan nama baik diri Penggugat sebagai Pemangku di Desa Dinas Dalung menjadi sangat tercemar akan nama baiknya. Sehingga dalam masyarakat banyak orang yang bertanya-tanya kepada Penggugat apa benar diri Penggugat telah memalsukan sertipikat tanah ! Bahwa dari adanya tindakan dan perbuatan Tergugat tersebut telah nyata menyebarkan fitnah yang keji kepada Penggugat dan untuk itu Tergugat harus menanggung segala resiko hukumnya.

----- Kemudian adanya tindakan dan perbuatan Tergugat yang dengan sengaja tanpa dasar hukum menggugat Penggugat dim Pengadilan Negeri Denpasar dari perkara a-quo dibarengi adanya tindakan dan perbuatan Tergugat tanpa hak dan melawan hukum melakukan pemblokiran di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung terhadap bidang -bidang tanah milik Penggugat sebagaimana dari Sertipikat Hak Milik Nomor : 17158 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17159 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17160 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17161 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17162 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17163 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17164 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17165 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17166 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17167 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17168 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17169 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1770 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1771 / Dalung tercatat atas nama : I KETUT RAPI. **Pecahan dari sertipikat induk milik Penggugat Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor : 06695 /Dalung / 2011 Tanggal 25/ 04 / 2011. Luas : 2,265 M2 (dua ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi), akibat dari tindakan dan perbuatan Tergugat yang tidak sah dan melawan hukum tersebut telah menyebabkan Penggugat mengalami**



tekanan mental secara fisikis dan akibat hukumnya harus ditanggung oleh Tergugat dengan segala konsekwensi hukumnya.

Bahwa dari adanya serangkaian tindakan dan perbuatan Tergugat yang dengan sengaja telah dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat sebagaimana yang dikemukakan tersebut diatas. Maka dalam hal ini sangat beralasan hukum bila Penggugat menuntut Kerugian Moril / Inmateriil kepada Tergugat sebesar Rp.50.000.000.000,- (lima puluh lima miliar rupiah).

Jadi besarnya dari Kerugian Moril / Inmateriil yang dialami oleh Penggugat yang mengharuskan menurut hukum dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 50 .000.000.000,- (lima puluh lima miliar rupiah).

12. Bahwa tuntutan pihak Penggugat kepada pihak Tergugat sebagaimana yang dinyatakan pihak Penggugat pada bagian Rekonpensi tersebut diatas, sangat beralasan hukum untuk dikabulkan, karena dasar ataupun bukti hukum yang akan dipakai oleh pihak Penggugat dalam tuntutan a-quo akan sangat sulit secara riil untuk Tergugat dibantah atas kebenaran hukumnya.

Bahwa berdasarkan alasan hukum yang telah Penggugat sampaikan dalam Gugatan Rekonpensi sebagaimana tersebut diatas, dalam hal ini Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang menyidangkan perkara ini, berkenan untuk memberikan putusan hukum antara lain adalah sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk keseluruhan.
2. Menyatakan hukum sebidang tanah seluas : 2,265 M2 (dua ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) yang dikenal terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor: 06695 /Dalung / 2011 Tanggal 25 / 04 / 2011 tercatat atas nama : I Ketut Rapiadalah sah milik Penggugat.
3. Menyatakan hukum adalah sah dan tidak bertentangan dengan ketentuan Undang-undang atau Peraturan hukum yang berlakudari tindakan Penggugat yang melakukan pemecahan bidang-bidang tanah milik Penggugat sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 17158 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17159 / Dalung. Sertipikat



Hak Milik Nomor : 17160 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17161 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17162 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17163 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17164 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17165 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17166 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17167 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17168 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17169 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1770 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1771 / Dalung tercatat atas nama : I KETUT RAPI. Dari pemecahan dalam sertipikat Induk milik Penggugat Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor: 06695 / Dalung / 2011 Tanggal 25 / 04 / 2011.

4. Menyatakan hukum adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan batal demi hukum terhadap Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang dibuat dibawah tangan pada tanggal 05 Juni 2019 antara Penggugat dan Tergugat dalam jual beli sebidang tanah seluas : 2,265 M2 (dua ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) yang dikenal terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor: 06695 / Dalung / 2011 Tanggal 25 / 04 / 2011 tercatat atas nama : I Ketut Rapi.
5. Menyatakan hukum adalah tidak sah dan melawan hukum dari tindakan dan perbuatan Tergugat yang telah melakukan pengkavlingan terhadap bidang tanah milik Penggugat seluas : 2,265 M2 (dua ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) yang dikenal terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor: 06695 / Dalung / 2011 Tanggal 25 / 04 / 2011 tercatat atas nama : I Ketut Rapi.
6. Menyatakan hukum adalah tidak sah dan melawan hukum dari tindakan dan perbuatan Tergugat yang telah menjual tanah milik Penggugat kepada orang dan pihak lain dari gambar kavling tanah yang telah dibuat oleh Tergugat diatas bidang tanah milik Penggugat seluas : 2,265 M2 (dua ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) yang dikenal terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor: 06695 / Dalung / 2011 Tanggal 25 / 04 / 2011.



7. Menyatakan hukum adalah tidak sah dan bertentangan dengan ketentuan Undang-undang atau Peraturan hukum yang berlaku terhadap tindakan Tergugat yang telah menggugat pihak Penggugat di Pengadilan Negeri Denpasar dari perkara a-quo. Berikut adalah sah dan bertentangan dengan ketentuan Undang-undang atau Peraturan hukum yang berlaku terhadap tindakan Tergugat yang telah melakukan tindakan Pemblokiran di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung terhadap bidang-bidang tanah milik Penggugat sebagaimana yang diuraikan dalam sertifikat - sertifikat tanah milik Penggugat diantaranya : Sertipikat Hak Milik Nomor : 17158 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17159 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17160 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17161 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17162 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17163 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17164 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17165 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17166 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17167 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17168 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17169 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1770 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1771 / Dalung tercatat atas nama : I KETUT RAPI Sertipikat Hak Milik Nomor : 17158 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17159 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17160 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17161 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17162 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17163 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17164 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17165 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17166 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17167 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17168 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17169 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1770 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1771 / Dalung tercatat atas nama : I KETUT RAPI.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti Kerugian Materiil kepada Penggugat secara cass dan tunai sebesar Rp. 12.500.000.000,-(dua belas miliar lima ratus juta rupiah).
9. Menghukum Tergugat untuk membayar secara caas dan tunai ganti Kerugian Moril / Inmateriil kepada Penggugat Rp. 50 .000.000.000,- (lima puluh lima miliar rupiah).
10. Menyatakan hukum agar pihak Tergugat tunduk dan taat terhadap putusan Pengadilan.



11. Menyatakan hukum agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun pihak Tergugat ada melakukan upaya hukum verset / banding / kasasi.

Bahwa berdasarkan alasan hukum yang telah dikemukakan diatas, kemudian dalam hal ini mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang menyidangkan perkara ini, berkenan untuk memberikan putusan hukum antara lain adalah sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat.
- Menyatakan hukum untuk menolak dan atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM PROVISI

- Menolak permohonan Provisi yang dimohonkan oleh Penggugat.

III. POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

- Menyatakan hukum untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

IV. DALAM REKONPENSI

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.

V. DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat menanggapi dengan Replik tertanggal 13 Februari 2020 dan atas Replik tersebut Tergugat menanggapi dengan Duplik tertanggal 05 Maret 2020;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto-copy yang telah diberi meterai secukupnya sebagai berikut:

Halaman 36 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps



1. Foto copy dari foto copy, Sertifikat Hak Milik No. 10837/ Dalung Luas 2.265 m² yang terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung-Bali, atas nama I Ketut Rapi, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy sesuai dengan asli, Perjanjian Jual Beli tertanggal 05 Juni 2019 antara I Ketut Rapi(Tergugat) dengan I Nengah Sadia(Penggugat), bermaterai cukup diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy sesuai dengan asli, Kwitansi tanda jadi pembelian sebidang tanah seluas 2265 m² SHM No. 10837 atas nama I Ketut Rapi harga per are Rp. 250.000.000,- lokasi Dalung tertanggal 10 Mei 2019 sebesar Rp. 2.000.000,-, (dua juta rupiah), bermaterai cukup diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy sesuai dengan asli, Kwitansi DP pembelian sebidang tanah seluas 2265 m² SHM No. 10837 atas nama I Ketut Rapi harga per are Rp. 250.000.000,- lokasi Dalung tertanggal 05 Juni 2019 sebesar Rp. 50.000.000,-, (lima puluh juta rupiah), bermaterai cukup diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy sesuai dengan asli, Kwitansi DP pembelian sebidang tanah seluas 2265 m² SHM No. 10837 atas nama I Ketut Rapi harga per are Rp. 250.000.000,- lokasi Dalung tertanggal 10 Juni 2019 sebesar Rp. 50.000.000,-, (lima puluh juta rupiah), bermaterai cukup diberi tanda bukti P-5;
6. Foto copy sesuai dengan asli, Bukti Setoran Tunai melalui Bank Pembayaran atas pembelian sebidang tanah seluas 2265 m² SHM No. 10837 atas nama I Ketut Rapi harga per are Rp. 250.000.000 lokasi Dalung tertanggal 24 Juni 2019 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), bermaterai cukup diberi tanda bukti P-6;
7. Foto copy sesuai dengan asli, Bukti Setoran Tunai melalui Bank Pembayaran atas pembelian sebidang tanah seluas 2265 m² SHM No. 10837 atas nama I Ketut Rapi harga per are Rp. 250.000.000 lokasi Dalung tertanggal 05 Juli 2019 sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), bermaterai cukup diberi tanda bukti P-7;
8. Foto copy sesuai dengan asli, Kwitansi Pembelian Sebidang Tanah seluas 2265 m² SHM No. 10837 atas nama I Ketut Rapi harga per are Rp. 250.000.000 lokasi Dalung tertanggal 12 Agustus 2019

Halaman 37 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah), bermaterai cukup diberi tanda bukti P-8;

9. Foto copy sesuai dengan asli, Kwitansi Pembayaran Pekerjaan Proyek Penataan lahan dan Pembuatan Jalan Lokasi Gang Pucuk Br. Cepaka Desa Dalung tertanggal 23 Juni 2019 sebesar Rp. 60.000.000,-(enam puluh juta rupiah), bermaterai cukup diberi tanda bukti P-9;
10. Foto copy sesuai dengan asli, Kwitansi Pembayaran Pekerjaan Proyek Penataan lahan dan Pembuatan Jalan Lokasi Gang Pucuk Br. Cepaka Desa Dalung tertanggal 02 Juli 2019 sebesar Rp. 118.000.000,-(seratus delapan belas juta rupiah), bermaterai cukup diberi tanda bukti P-10;
11. Foto copy sesuai dengan asli, Kwitansi Pembayaran Pekerjaan Proyek Penataan lahan dan Pembuatan Jalan Lokasi Gang Pucuk Br. Cepaka Desa Dalung tertanggal 29 Juli 2019 sebesar Rp. 45.000.000,-(empat puluh lima juta rupiah), bermaterai cukup diberi tanda bukti P-11;
12. Foto copy sesuai dengan asli, Kwitansi Pembayaran Pekerjaan Pengaspalan Jalan milik I Ketut Rapi sekaligus dimasukkan ke pembayaran pembelian tanah global dengan luas 2265 m2 SHM 10837 atas nama I Ketut Rapi lokasi Br Cepaka Desa Dalung tertanggal 8 Agustus 2019 sebesar Rp. 23.000.000,-(dua puluh tiga juta rupiah), bermaterai cukup diberi tanda bukti P-12;
13. Foto copy dari foto copy, Surat No. : 019/SD/MBL/2019 tertanggal 08 November 2019 Perihal : Mohon Pemblokiran Sertifikat hak Milik(SHM) No. 17158/Dalung, SHM No. 17159/Dalung SHM No. 17159/Dalung, SHM No. 17160/Dalung, SHM No. 17161/Dalung, SHM No. 17162/Dalung, SHM No. 17163/ Dalung SHM, No. 17164/Dalung, SHM No. 17165/Dalung, SHM No. 17166/Dalung, SHM No. 17167/Dalung, SHM No. 17168/Dalung, SHM No. 17169/Dalung, SHM No. 17170/Dalung, SHM No. 17171/Dalung yang semuanya tertera atas nama I Ketut Rapid an Mohon Foto copy SHM atas tanah-tanah tersebut, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-13;
14. Foto copy dari foto copy Tanda terima dokumen Nomor Berkas Permohonan 50516/2019 yang dikeluarkan oleh Kantor badan

Halaman 38 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kabupaten Badung, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-14;

15. Foto copy sesuai dengan asli, Surat Nomor : MP.01.02/4840-51.03/XII/2019 Perihal : Permohonan Pemblokiran hak atas tanah SHM No. 17158, 17159, 17160, 17161, 17163, 17164, 17165, 17166, 17167, 17168, 17169, 17170, 17171/ Dalung tertanggal 05 Desember 2019, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-15;

16. Foto copy sesuai dengan asli, Surat Nomor : B/345/XI/2019/Ditrekrimum, Perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian tertanggal 15 November 2019 dari Polda Bali, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-16;

17. Foto copy dari Print Out, gambar Kavling yang telah Penggugat buat untuk mengkavling tanah SHM 10837 atas nama I Ketut Rapi berdasarkan Pasal 2 Perjanjian Jual Beli tanggal 05 Juni 2019 antara Penggugat dengan Tergugat, bermaterai cukup diberi tanda bukti P-17;

18. Print Out foto pada saat upacara “ngeruak” atau “ngeruwak” yang dilakukan oleh Tergugat di atas tanah sengketa, bermaterai cukup dan selanjutnya diberi tanda bukti P-18.1;

19. Print Out foto bagian/kavling tanah sengketa yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat dan telah dibeli kembali oleh Tergugat, bermaterai cukup dan selanjutnya diberi tanda bukti P-18.2;

20. Print Out foto pada saat pembayaran Tanah Sengketa oleh Penggugat kepada Tergugat, bermaterai cukup dan selanjutnya diberi tanda bukti P-18.3;

Menimbang, bahwa seluruh bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata telah sesuai dengan aslinya dan telah diberi pula meterai yang cukup, sehingga seluruh bukti surat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto-copy yang telah diberi meterai yang cukup sebagai berikut :

1. Foto copy dari foto copy, Sertifikat Hak Milik Nomor: 10837/ Desa Dalung Surat Ukur Nomor : 06695/Dalung/2011 Tanggal 25/04/2011 tercatat atas

Halaman 39 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/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

- nama I Ketut Rapi, bermaterai cukup dan selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Foto copy sesuai dengan asli, Kwitansi Penyerahan Uang Tanggal 10 Mei 2019 sebesar Rp. 2.000.000,-(dua juta rupiah) sebagai tanda jadi dari Penggugat(I Nengah Sadia) terhadap pembelian bidang tanah milik Tergugat(I Ketut Rapi), bermaterai cukup dan selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
 3. Foto copy sesuai dengan asli, bukti surat berupa Tanda Terima Tanggal 17-5-2019 dari Notaris / PPAT Dewi Eka Koreati, SH., bermaterai cukup dan selanjutnya diberi tanda bukti T-3;
 4. Foto copy dari foto copy, bukti surat berupa Surat Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan Tanggal 05 Juni 2019 antara Penggugat (I Nengah Sadia) dengan Tergugat (I Ketut Rapi), bermaterai cukup dan selanjutnya diberi tanda bukti T-4;
 5. Foto copy sesuai dengan asli, bukti surat berupa Kwitansi Tanggal 5 Juni 2019 dari Penyerahan/Pembayaran Uang Muka/DP Tahap ke 1 sebesar Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) tanggal 5 Juni 2019 oleh Penggugat (I Nengah Sadia) kepada Tergugat (I Ketut Rapi), bermaterai cukup dan selanjutnya diberi tanda bukti T-5;
 6. Foto copy sesuai dengan asli, bukti surat berupa Kwitansi Tanggal 5 Juni 2019 dari Penyerahan/Pembayaran Uang Muka/DP Tahap ke II sebesar Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) tanggal 10 Juni 2019, bermaterai cukup dan selanjutnya diberi tanda bukti T-6;
 7. Foto copy dari foto copy, bukti gambar berupa gambar Kavling-Kavling Tanah yang dibuat oleh Penggugat(I Nengah Sadia) diatas bidang tanah Milik Tergugat (I Ketut Rapi) dalam tanah seluas : 2,265 m2 (dua ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) sertifikat Hak Milik(SHM) Nomor : 10837/Desa dalung. Surat Ukur Nomor : 06695/ Dalung/2011 tanggal 25/04/2011 tercatat atas nama : I Ketut Rapi. Yang dikenal terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, bermaterai cukup dan selanjutnya diberi tanda bukti T-7;
 8. Foto copy sesuai dengan asli, bukti surat berupa Kwitansi Pembayaran Tanggal 12-8-2019 dari Penggugat(I Nengah Sadia) dalam bentuk cicilan Pembayaran Pembelian Bidang Tanah kepada Tergugat (I Ketut Rapi), sebesar Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah), bermaterai cukup dan selanjutnya diberi tanda bukti T-8;

Halaman 40 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/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)



9. Foto copy sesuai dengan asli bukti surat berupa Kwitansi Pembayaran Pembelian Bidang Tanah tanggal 3 Juni 2019 sebagai pembayaran uang muka/DP tahap ke I sebesar Rp. 125.000.000,-(seratus dua puluh lima juta rupiah) yang dilakukan oleh GD Sumanada kepada I Nengah Sadia, bermaterai cukup dan selanjutnya diberi tanda bukti T-9;

10. Foto copy sesuai dengan asli bukti surat berupa Kwitansi Pembayaran Pembelian Bidang Tanah tanggal 21 Juni 2019 sebagai kwitansi pelunasan pembayaran pembelian bidang tanah sebesar Rp. 125.000.000,-(seratus dua puluh lima juta rupiah) yang dilakukan oleh GD Sumanada kepada I Nengah Sadia, bermaterai cukup dan selanjutnya diberi tanda bukti T-10;

11. Foto copy sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan tertanggal 11 Juni 2019, bermaterai cukup dan selanjutnya diberi tanda bukti T-11;

12. Foto copy sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan tertanggal 5 Juli 2019, bermaterai cukup dan selanjutnya diberi tanda bukti T-12;

Menimbang, bahwa seluruh bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata telah sesuai dengan aslinya dan telah diberi pula meterai yang cukup, sehingga seluruh bukti surat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat menyatakan di persidangan bahwa kedua belah pihak sudah cukup dengan pembuktiannya dan kedua belah pihak tidak mengajukan kesimpulan ;

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

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

TENTANG HUKUMNYA

DALAM KONVENSI;

DALAM PROVISI;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya Pada Pokoknya mengajukan tuntutan Provisi agar :

1. Tergugat menghentikan dan menghindarkan diri dari Perbuatan-perbuatan yang melanggar hukum terhadap hak penggugat



sebelum ada Putusan yang berkekuatan hukum tetap terhadap pokok perkara dalam perkara aquo;

2. memerintahkan kepada Tergugat untuk mengosongkan tanah-tanah sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat sebelum perkara diperiksa di Pengadilan Negeri Denpasar;
3. memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan dengan cara menitipkan kembali sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 17158/Dalung, SHM 17159/Dalung, SHM 17160/Dalung, SHM 17161/Dalung, SHM 17162/Dalung, SHM 17163/Dalung, SHM 17164/Dalung, SHM 17165/Dalung, SHM 17166/Dalung, SHM 17167/Dalung, SHM 17168/Dalung, SHM 17169/Dalung, SHM 17170/Dalung, SHM 17171/Dalung atas nama I Ketut Rapi yang merupakan pecahan dari tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 10837/Desa Dalung atas nama I Ketut Rapi (Tergugat) dikantor Notaris Dewi Eka Koreati, SH., sebelum perkara ini diperiksa oleh Pengadilan Negeri Denpasar.

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Provisi tersebut dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa putusan Provisi (*provisionele beschikking*), merupakan keputusan yang bersifat sementara (*contemporary disposal*) yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan, oleh karena itu putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara, melainkan hanya sebatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan yang bersifat sementara sampai menunggu putusan akhir, yang bertujuan untuk menjamin kepentingan Penggugat ataupun kepentingan para pihak secara keseluruhan;

Menimbang, bahwa untuk dapat dikabulkannya suatu tuntutan provisi, maka harus dipenuhi syarat formil, yaitu:

- Harus memuat dasar atau alasan permintaan yang menjelaskan **urgensi** dan **relevansinya** yang apabila tidak dilakukan maka akan terjadi kerugian yang lebih besar atau kerugian yang tidak dapat diperbaiki, baik bagi salah satu pihak, ataupun bagi kedua belah pihak;
- Harus mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan; dan
- Tuntutan provisi tidak boleh menyangkut materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan tentang materi tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim mencermati bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permintaan penggugat harus dibuktikan terlebih dahulu di dalam materi pokok perkara sedangkan provisi ini merupakan tindakan pendahuluan yang harus dilakukan, sehingga tidak bisa ditentukan sebelum dilakukan proses pembuktian karena semua itu diperlukan pembuktian pokok perkara terlebih dahulu, sehingga dengan demikian provisi Penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak;

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat mengajukan tangkisan/Eksepsi sebagai berikut:

1. Bahwa dalam perkara aquo Penggugat tidak menyertakan pihak lain dalam gugatan yakni Pak Gede dan Ibu Dewi Eka Koreati, SH. sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak sempurna atau tidak lengkap sehingga menjadikan gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);
2. Bahwa Penggugat telah salah dalam memposisikan bidang-bidang tanah Hak Milik Tergugat sebagai tanah-tanah sengketa dalam gugatan, karena bidang-bidang tanah hak milik Tergugat tersebut secara tegas belum ada peralihan atau pemindahan hak secara permanen kepada Penggugat sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku sehingga sangat tidak beralasan hukum tindakan penggugat yang memposisikan bidang-bidang tanah Hak Milik Tergugat sebagaimana yang disebutkan dalam Sertifikat sebagai tanah-tanah sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi/tangkisan Tergugat tersebut dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat pada pokoknya mengajukan Eksepsi berkaitan dengan gugatan kurang pihak (*Plurum Litis Consortium*) dikarenakan Penggugat tidak menggugat Pak Gede dan Ibu Dewi Eka Koreati, SH. sebagai pihak berperkara (Tergugat) karena Penggugat secara tegas dan jelas menyebutkan nama Pak Gede dan Ibu Dewi Eka Koreati, SH. dalam surat Gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat tersebut Penggugat selanjutnya mengajukan Replik secara tertulis yang pada pokoknya Penggugat menolak dalil eksepsi Tergugat dengan alasan bahwa Tergugat secara sepihak telah membatalkan perjanjian jual-beli tertanggal 5 Juni 2019 bahwa Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual, sehingga oleh karenanya hak daripada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik sebagai pihak dalam perkara yang menurut Penggugat telah merugikan kepentingannya;

Halaman 43 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps



Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa walaupun Penggugat mempunyai hak untuk menentukan siapa-siapa yang akan ditarik sebagai Pihak (Tergugat), namun terhadap pihak-pihak tersebut haruslah pihak yang benar-benar mempunyai kepentingan dan hubungan hukum dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat adalah mengenai gugatan pembatalan sepihak terhadap perjanjian jual-beli tanah yang di dasarkan pada perikatan jual beli sebidang tanah antara Tergugat sebagai Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli atas sebidang tanah SHM Nomor 10837/Desa Dalung atas nama I Ketut Rapi (Tergugat). Bahwa Perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terjadi dikarenakan atas inisiatif seseorang yang bernama Pak GEDE dan kemudian rencananya akan dibuatkan akta Notariil pada Notaris Dewi Eka Koreati, SH. yang beralamat di Jalan Raya Dalung, Kabupaten Badung. Bahwa karena sesuatu dan lain hal selanjutnya Tergugat membatalkan secara sepihak terhadap Perjanjian jual-beli tanah tersebut, sehingga terhadap tindakan Tergugat tersebut Penggugat merasa dirugikan karena penggugat terlanjur telah menjual tanah obyek sengketa yang telah dikavling-kavling oleh penggugat kepada pihak lain dan telah mengambil uang muka untuk digunakan penataan lahan dan pengaspalan jalan sebagaimana dalil gugatan Penggugat halaman 4 angka 8.

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat bahwa tanah obyek sengketa telah dikavling-kavling oleh Penggugat dan selanjutnya oleh Penggugat telah menjual tanah-tanah kavling tersebut telah dibenarkan oleh Tergugat sebagaimana dalil jawaban Tergugat pada halaman 8;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Perjanjian Pengikatan jual-beli hubungan hukum terjadi antara Penggugat dengan Tergugat saja, maka oleh karenanya pihak lain yang tidak ada sangkut pautnya dengan perkara ini seperti Pak Gede yang kapasitasnya hanya sebagai orang yang menawarkan tanah kepada Penggugat dan Notaris Dewi Eka Koreati, SH. menurut majelis bukanlah menjadi pihak yang wajib diikut sertakan dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, eksepsi Tergugat tentang gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) menurut Majelis Hakim tidaklah beralasan hukum dan oleh karenanya haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA;



Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya Pada pokoknya mendalilkan antara Penggugat dengan Tergugat memiliki hubungan hukum berupa Perjanjian Pengikatan jual beli terhadap obyek tanah SHM Nomor 10837/Desa Dalung, luas 2.265 M2 atas nama I Ketut Rapi (Tergugat) sebagai Penjual dan I Nengah Sadia (Penggugat) sebagai pembeli. Bahwa atas hubungan hukum tersebut selanjutnya telah dibuatkan Perjanjian jual-beli dibawah tangan tanggal 5 Juni 2019. Bahwa untuk menindaklanjuti bunyi pasal 2 dalam perjanjian jual-beli tersebut, selanjutnya Penggugat telah melakukan pembayaran secara bertahap kepada Tergugat dengan total jumlah sebesar Rp. 362.000.000,- (tiga ratus enam puluh dua juta rupiah). Bahwa setelah Penggugat melakukan penataan dengan baik dan selanjutnya Penggugat membuat pengkavlingan terhadap tanah obyek perjanjian jual-beli dengan maksud untuk dijual lagi oleh Penggugat kepada konsumen, selanjutnya Tergugat menawarkan diri untuk membeli 3 (tiga) bidang tanah kavling yang merupakan bagian dari tanah SHM Nomor 10837/Desa Dalung, dan untuk pembayaran 3 (tiga) bidang kavling tanah tersebut, Tergugat selanjutnya mengatakan kepada penggugat untuk tidak perlu lagi membayar Pembayaran tahap I sebagaimana bunyi pasal 2 perjanjian tanggal 5 juni 2019 oleh karena langsung dipotong dari pembayaran yang seharusnya dibayarkan oleh Tergugat kepada penggugat untuk 3 (tiga) bidang kavling tanah sebesar Rp. 2.167.500.000,- (dua milyar seratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah). Bahwa selanjutnya secara sepihak dan tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat selanjutnya telah membatalkan Perjanjian Jual-beli tanggal 5 Juni 2019 dan mengambil SHM Nomor 10837/Desa Dalung atas nama Tergugat yang dititipkan bersama oleh Penggugat dan Tergugat di kantor Notaris Dewi Eka Koreati, SH, sehingga perbuatan Tergugat tersebut merugikan Penggugat sehingga tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya membenarkan tahun 2019 hendak menjual tanah SHM Nomor 10837/Desa Dalung, luas 2.265 M2 atas nama I Ketut Rapi (Tergugat) kepada Penggugat dengan harga yang telah disepakati Per 1 (satu) arenya Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) X Luas 2.265 M2 = Rp. 5.662.000.500,- (lima milyar enam ratus enam puluh dua juta lima ratus rupiah). Bahwa untuk merelalisasikan jual-beli tersebut selanjutnya dibuatkan surat perjanjian jual-beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 5 Juni 2019 yang memuat tentang kewajiban pembayaran yang harus dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat. Bahwa ternyata dari Surat perjanjian Jual-beli tersebut, ternyata pihak Penggugat dengan etiked buruk

Halaman 45 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

justru malah ingkar janji terhadap surat perjanjian jual beli yang telah disepakati terkait dengan pembayaran dimana Penggugat yang posisinya sebagai pembeli hanya melakukan pembayaran sebatas tanda jadi sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dan membayar uang DP kepada pihak Tergugat yang seharusnya Penggugat membayar langsung sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) namun Tergugat membayarnya dengan cara mencicil sebanyak 2 (dua) kali pembayaran. Bahwa terkait dengan kewajiban pembayaran Penggugat sebagaimana surat Perjanjian jual-beli yang telah disepakati, Penggugat belum melakukan pembayaran tahap I sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), bahwa walaupun ada Penggugat melakukan pembayaran itupun dilakukan oleh penggugat dengan cara menjual tanah yang sudah dikavling-kavling oleh Penggugat terlebih kepada orang lain dan pembayarannya pun dilakukan Penggugat secara mencicil. Bahwa dalam surat perjanjian jual-beli yang telah disepakati, Penggugat tidak pernah membayar lunas kepada Tergugat sisa Pembayaran harga tanah sebesar Rp. 3.662.000.500,- (tiga milyar enam ratus enam puluh dua juta lima ratus rupiah) sehingga konsekwensi hukumnya perjanjian jual-beli tanggal 5 Juni 2019 tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga batal demi hukum, oleh karenanya Tergugat sangat berhak untuk melakukan tindakan dan perbuatan apapun terhadap bidang tanah SHM Nomor 10837/Desa Dalung, luas 2.265 M2, Surat ukur Nomor 06695/Dalung/2011, tanggal 25 April 2011 tanpa halangan dari Pihak Penggugat ataupun pihak lainnya;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat, maka Penggugat dibebankan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang bertanda P.1 sampai dengan P.18 dan tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa dalam gugatan disampaikan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 5 Juni 2019 telah melakukan penandatanganan Perjanjian Jual- Beli dibawah tangan yang mana dalam Perjanjian Jual Beli yang telah disepakati tersebut, Penggugat akan membeli tanah milik Tergugat yakni Tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 10837 /Desa Dalung, Luas 2.265 M2 tercatat atas nama I Ketut Rapi (Tergugat) yang pembayarannya dilakukan secara bertahap sebagaimana yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat tidak membantah bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan mengenai jual-beli

Halaman 46 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/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)



tanah, namun Tergugat mendalilkan bahwa jual-beli tersebut tidak berjalan sebagaimana yang diharapkan oleh karena Penggugat tidak melakukan pembayaran sebagaimana yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang bertanda P.2 tersebut dapat diketahui I Ketut Rapi (Tergugat) sebagai pihak pertama / Penjual dan I Nengah Sadia (Penggugat) sebagai pihak Kedua/Pembeli terhadap obyek bidang tanah SHM Nomor 10837, luas 2.265 M2 yang terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung atas Nama I Ketut Rapi (Tergugat);

Menimbang, bahwa bila dicermati lebih lanjut bukti surat yang bertanda P.2 berupa perjanjian jual-beli tertanggal 5 Juni 2019, pada pasal 2 telah disepakati Penggugat harus membayar DP kepada Tergugat Sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dan selanjutnya terhadap DP tersebut telah dibayarkan oleh Pengugat kepada Tergugat dengan secara bertahap sebagaimana bukti surat yang bertanda P.4 dan P. 5 masing-masing berupa kwitansi pembayaran tertanggal 5 Juni 2019 dan 10 Juni 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bunyi pasal 2 dalam surat perjanjian jual-beli tersebut, Penggugat selanjutnya mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran tahap I kepada Tergugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dalam kurun waktu 2 (dua) bulan yang berlaku sejak tanggal pembayaran DP, dan telah disepakati pula apabila dalam kurun waktu tersebut Penggugat tidak melakukan pembayaran maka DP sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) menjadi hangus atau menjadi hak Tergugat selaku Penjual;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi pokok sengketa dalam gugatan Penggugat mengenai pelaksanaan atau pemenuhan perjanjian (wanprestasi), sedangkan yang dimaksud dengan wanprestasi tersebut muncul akibat dari adanya suatu perjanjian, maka yang harus dipertimbangkan terlebih dahulu adalah ada tidaknya perjanjian serta bagaimana keabsahan perjanjian para pihak tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan *perjanjian* adalah suatu peristiwa di mana seorang atau satu pihak berjanji kepada seorang atau pihak lain atau di mana dua orang atau dua pihak itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal;

Menimbang, bahwa dari adanya peristiwa dua pihak yang saling berjanji tersebut, maka muncullah perbuatan hukum yang mempunyai akibat hukum yang memiliki seperangkat konsekuensi pemenuhan atas masing-masing hak



dan kewajiban di antara keduanya yang disebut sebagai prestasi, yang meliputi perbuatan-perbuatan berupa melakukan sesuatu, menyerahkan sesuatu dan/atau tidak melakukan sesuatu;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian perjanjian sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka dari dalil posita gugatan Penggugat, dapat diketahui bahwa telah terjadi suatu hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat berupa kesepakatan Perjanjian Jual Beli, yang mana Penggugat selaku pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran, sedangkan Tergugat selaku penjual berkewajiban untuk menjamin objek sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa dari fakta yang diperoleh berdasarkan dalil gugatan Penggugat, pengakuan Tergugat serta alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, maka dapat diketahui dan telah dapat dibuktikan bahwasanya di antara Penggugat dengan Tergugat telah terjalin suatu peristiwa di mana kedua belah pihak saling berjanji untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang menimbulkan konsekuensi atas pemenuhan hak dan kewajiban bagi keduanya, yang oleh ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebut sebagai perjanjian;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang harus dibuktikan, apakah perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tersebut sah dan mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang mengikatkan diri;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, terdapat syarat subjektif dan syarat objektif untuk sahnya suatu perjanjian, yakni sebagai berikut:

Syarat subjektif:

1. Kesepakatan, yaitu para pihak harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang di perjanjikan, dengan tanpa ada paksaan, penipuan atau kekhilafan;
2. Cakap, yaitu orang yang sudah dewasa dan mampu membuat perjanjian, tidak di bawah pengampuan dan bukan orang-orang yang dilarang oleh Undang-undang;

Syarat objektif:

1. Objek tertentu, yaitu jelas mengenai apa yang di perjanjikan;
2. Kausa yang halal, yaitu apa yang di perjanjikan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban umum;

Menimbang, bahwa dari dalil posita gugatan Penggugat, pengakuan Tergugat serta bukti P-2 dapat diketahui bahwa antara Penggugat dan Tergugat



terikat dalam suatu perjanjian dan merupakan subjek hukum yang dapat dianggap cakap secara hukum untuk membuat perjanjian dan di antara keduanya telah terjadi kesepakatan jual beli sebidang tanah, artinya selain telah dianggap cakap, kesepakatan di antara keduanya bukan karena adanya paksaan, ancaman, penipuan maupun kekhilafan, sedangkan objek yang di perjanjikan dalam perjanjiannya telah jelas yakni tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor. 10837/Desa Dalung, luas 2.265 M2 atas nama I Ketut Rapi /Tergugat (bukti P.1) yang baik oleh undang-undang maupun dalam kehidupan sosial masyarakat merupakan barang/jasa yang lazim dan tidak dilarang untuk diperjualbelikan, sehingga menurut Majelis Hakim, perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat telah memenuhi kriteria sebagaimana ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sehingga sah dan mengikat sebagai undang-undang yang harus ditaati bagi keduanya;

Menimbang, bahwa oleh karena hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat telah dinyatakan timbul akibat adanya perjanjian yang juga telah dinyatakan sah dan mengikat bagi keduanya, maka berkaitan dengan gugatan Penggugat terhadap perbuatan Tergugat yang ingkar janji, Hakim wajib memberikan Putusan terhadap semua bagian dari tuntutan, oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 189 ayat (2) RBg, Hakim akan mempertimbangkan tiap-tiap Petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesatu gugatan Penggugat yang menuntut agar gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka statusnya hanya dapat diketahui setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum-petitum lainnya, sehingga terhadap petitum kesatu tersebut akan dipertimbangkan pada bagian akhir putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam petitum kedua, Penggugat menuntut pada pokoknya agar menyatakan sah semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap foto copy bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yang bertanda P.1 sampai dengan P.18 masing-masing telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi meterai yang cukup, sehingga merupakan alat bukti yang sah dan dapat diterima sebagai alat bukti surat yang sah dipersidangan oleh karenanya terhadap petitum ke 2 Penggugat tersebut patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum Penggugat angka 3 yakni menyatakan perjanjian jual-beli tanggal 5 Juni 2019 antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat;



Menimbang, bahwa terkait petitum 3 Penggugat tersebut, telah Majelis Hakim uraikan di awal pertimbangan, bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat telah terikat oleh suatu perjanjian Pengikatan Jual Beli, sedangkan perjanjian tersebut juga telah dinyatakan sesuai dan memenuhi kriteria sahnyanya suatu perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sehingga secara mutatis mutandis, petitum kedua gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lagi dan sudah sepatutnya menurut hukum bahwa petitum ke 3 gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat angka 4 yakni menghukum Tergugat melaksanakan dan memenuhi Perjanjian Jual-beli tanggal 5 Juni 2019, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat dengan Tergugat telah membuat surat Perjanjian jual-beli yang telah disepakati tertanggal 5 Juni 2019 (bukti P.2), hal mana tidak dibantah oleh Tergugat dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan petitum Penggugat tersebut sehingga yang perlu dibuktikan oleh Penggugat selanjutnya adalah apakah Penggugat telah melakukan pembayaran terhadap obyek tanah yang diperjanjikan serta apakah pembayaran tersebut telah sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam dalil jawabannya mengatakan bahwa Penggugat sama sekali belum membayar Pembelaian tanah Tahap I sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan dalam pasal 2 Perjanjian jual-beli yakni 2 (dua) bulan setelah pembayaran DP;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dipersidangan Penggugat mengajukan bukti P.3 berupa kwitansi tanda jadi pembelian sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) tertanggal 10 Mei 2019, bukti P.4 dan P.5 masing-masing berupa kwitansi tertanggal 5 Juni 2019 dan 10 Juni 2019 sebagai bukti pembayaran DP sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), bukti P.6 dan P.7 masing-masing berupa bukti transfer tertanggal 24 Juni 2019 dan 5 Juli 2019 ke rekening tujuan atas nama I Ketut Rapi (Tergugat) sebesar Rp. 100.000.000, (seratus juta rupiah) dan Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), bukti P.8 berupa kwitansi penerimaan tertanggal 12 Agustus 2019 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti-bukti surat penggugat lainnya yang bertanda P.1 sampai dengan P.18, setelah majelis mencermati



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti-bukti surat tersebut tidak ada bukti tambahan yang membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran ataupun pelunasan terhadap obyek perjanjian jual beli tanah SHM Nomor 10837/Desa Dalung, luas 2.26 5 M2 sebagaimana yang telah disepakati keseluruhan dengan Harga Rp. 5.662.000.500,- (lima milyar enam ratus enam puluh dua juta lima ratus rupiah),

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran tahap I sesuai dengan batas waktu yang telah disepakati sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua Milyard rupiah) kepada Tergugat sebagaimana bunyi pasal 2 Perjanjian jual-beli, ataupun melakukan pembayaran secara menyeluruh sebagaimana yang telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat, maka sesuai dengan bunyi pasal 2 perjanjian jual beli tanggal 5 Juni 2019 maka DP yang sudah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat menjadi hangus atau menjadi milik Tergugat dan dapat Majelis hakim simpulkan oleh karena perjanjian jual-beli tersebut tidak dilaksanakan oleh penggugat sesuai dengan yang telah disepakati, oleh karenanya perjanjian Jual-beli tertanggal 5 Juni 2019 tersebut menjadi batal dan tidak mengikat bagi Para pihak, sehingga oleh karenanya Petitem Penggugat angka 4 tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Petitem Penggugat angka 4 ditolak, dan oleh karena petitem angka 4 merupakan petitem pokok, maka petitem petitem selanjutnya yang sangat bergantung pada keberhasilan petitem pokok seperti petitem angka 5 sampai dengan angka 10 sudah sepatutnya untuk ditolak pula;

DALAM REKONVENSI;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonsensi /Tergugat Konpensasi dalam jawabannya mengajukan gugatan Rekonsensi yang maksud dan tujuannya adalah sebagaimana telah diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa persyaratan gugatan rekonsensi dapat digabungkan dengan gugatan konpensasi adalah ;

- Terdapat faktor pertautan hubungan mengenai dasar hukum yang relevan antara gugatan konpensasi dan gugatan rekonsensi ;
- Hubungan pertautan tersebut harus sangat erat sehingga penyelesaiannya dapat dilakukan secara efektif dalam satu proses dan putusan ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi ternyata gugatan Penggugat Rekonsensi

Halaman 51 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

/Tergugat Konvensi tersebut berkaitan erat dengan pokok sengketa yakni SHM Nomor 10837/Desa Dalung, luas 2.265 M2 atas nama I Ketut Rapi (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi);

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengajukan bukti surat yang bertanda P.dR.1/T.dK.1 sampai dengan P.dR.12/T.dK.12;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati bukti-bukti surat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut yang mana keseluruhannya hampir sama dengan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, hanya saja terhadap bukti surat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang bertanda P.dR.8/T.dK.8 dan P.dR.9/T.dK.9 setelah majelis mencermati bukti surat tersebut masing –masing berupa kwitansi pembelian tanah kavling seluas 0,75 m2 SHM Nomor 10837 atas nama I Ketut Rapi (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) tertanggal 3 juni 2019 dan 21 Juni 2019 yang diterima oleh I Nengah Sadia (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) uang sebesar Total Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dari pembeli yang bernama GD. Sumanada;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati petitum gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi angka 1 yakni mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk keseluruhan, hal mana baru dapat diketahui setelah mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi angka 2 yakni Menyatakan hukum sebidang tanah seluas : 2,265 M2 (dua ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) yang dikenal terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor: 06695 /Dalung / 2011 Tanggal 25 / 04 / 2011 tercatat atas nama I Ketut Rapi adalah sah milik Penggugat, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk membuktikan tanah obyek perjanjian jual-beli adalah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengajukan bukti surat yang bertanda P.dR.1 yakni berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 10837/Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali atas nama I Ketut Rapi (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi);

Halaman 52 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps



Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh Majelis hakim dalam pertimbangan konvensi, yang mana dalam pertimbangan konvensi tersebut bahwa Perjanjian jual-beli terhadap SHM 10837/Desa Dalung tertanggal 5 Juni 2019, oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melaksanakan pembayaran sesuai dengan jangka waktu dan jumlah yang telah disepakati bersama antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, sehingga oleh karenanya Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan bahwa terhadap perjanjian jual-beli tertanggal 5 Juni 2019 tersebut berada pada posisi awal yakni sebelum terjadinya Perjanjian jual-beli oleh karenanya adalah sah milik I Ketut Rapi (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi), sehingga Petitum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi angka 2 tersebut patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena SHM Nomor 10837/Desa Dalung, Surat Ukur Nomor: 06695 /Dalung / 2011 Tanggal 25 / 04 / 2011 atas nama I Ketut Rapi adalah sah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berhak untuk melakukan tindakan apapun terhadap obyek yang menjadi haknya tersebut, oleh karenanya Petitum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi angka 3, yakni Menyatakan hukum adalah sah dan tidak bertentangan dengan ketentuan Undang-undang atau Peraturanhukum yang berlakudari tindakan Penggugat yang melakukan pemecahan bidang-bidang tanah milik Penggugat sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 17158 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17159 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17160 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17161 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17162 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17163 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17164 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17165 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17166 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17167 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17168 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17169 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1770 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1771 / Dalung tercatat atas nama : I KETUT RAPI. Dari pemecahan dalam sertipikat Induk milik Penggugat Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor: 06695 /Dalung / 2011 Tanggal 25 / 04 / 2011 sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi angka 4 yakni Menyatakan hukum adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan batal demi hukum terhadap Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang dibuat dibawah tangan pada tanggal 05 Juni 2019 antara Penggugat dan Tergugat dalam jual beli sebidang tanah seluas :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2,265 M2 (dua ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) yang dikenal terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor: 06695 /Dalung / 2011 Tanggal 25 / 04 / 2011 tercatat atas nama : I Ketut Rapi, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena telah menjadi fakta bahwa terhadap perjanjian jual-beli tertanggal 5 Juni 2019, pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi telah lalai atau tidak melaksanakan pembayaran sesuai dengan jumlah serta tenggang waktu yang telah disepakati sebagaimana yang telah majelis hakim uraikan dalam pertimbangan konvensi maka secara hukum perjanjian jual-beli tersebut menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya, oleh karenanya Petitum Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi angka 4 tersebut sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian jual-beli tertanggal 5 Juni 2019 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat maka terhadap petitum penggugat angka 5, yakni Menyatakan hukum adalah tidak sah dan melawan hukum dari tindakan dan perbuatan Tergugat yang telah melakukan pengkavlingan terhadap bidang tanah milik Penggugat seluas : 2,265 M2 (dua ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) yang dikenal terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor: 06695 /Dalung / 2011 Tanggal 25 / 04 / 2011 tercatat atas nama : I Ketut Rapi, petitum angka 6, yakni Menyatakan hukum adalah tidak sah dan melawan hukum dari tindakan dan perbuatan Tergugat yang telah menjual tanah milik Penggugat kepada orang dan pihak lain dari gambar kavling tanah yang telah dibuat oleh Tergugat diatas bidang tanah milik Penggugat seluas : 2,265 M2 (dua ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) yang dikenal terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor: 06695 /Dalung / 2011 Tanggal 25 / 04 / 2011, dan Petitum angka 7, yakni Menyatakan hukum adalah tidak sah dan bertentangan dengan ketentuan Undang-undang atau Peraturan hukum yang berlaku terhadap tindakan Tergugat yang telah menggugat pihak Penggugat di Pengadilan Negeri Denpasar dari perkara a-quo. Berikut adalah sah dan bertentangan dengan ketentuan Undang-undang atau Peraturan hukum yang berlaku terhadap tindakan Tergugat yang telah melakukan tindakan Pemblokiran di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung terhadap bidang-bidang

Halaman 54 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah milik Penggugat sebagaimana yang diuraikan dalam sertifikat - sertifikat tanah milik Penggugat diantaranya : Sertipikat Hak Milik Nomor : 17158 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17159 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17160 / Dalung. Sertipikat HakMilik Nomor : 17161 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17162 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17163 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17164 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17165 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17166 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17167 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17168 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17169 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1770 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1771 / Dalung tercatat atas nama : I KETUT RAPI Sertipikat Hak Milik Nomor : 17158 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17159 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17160 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17161 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17162 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17163 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17164 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17165 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17166 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17167 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17168 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17169 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1770 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1771 / Dalung tercatat atas nama : I KETUT RAPI, sudah sepatutnya pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi angka 8, yakni Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil Kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara cass dan tunai sebesar Rp. 12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus juta rupiah), petitum angka 9, yakni Menghukum Tergugat rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar secara cass dan tunai ganti kerugian morril / In materiil kepada penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah), dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa tuntutan pemberian ganti kerugian dalam perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian imateriil dapat diajukan kepada pengadilan apabila terdapat alasan yang kuat untuk itu;

Menimbang, bahwa kerugian materiil merupakan kerugian yang senyatanya diderita dan dapat dihitung jumlahnya berdasarkan nominal uang yang nilainya harus dilakukan secara obyektif;

Menimbang, bahwa untuk mengajukan gugatan imateriil sebelumnya terlebih dahulu Penggugat harus membuktikan adanya suatu perbuatan

Halaman 55 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/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

melawan hukum dengan mempertimbangkan rasa keadilan, kepatutan dan kelayakan;

Menimbang, bahwa Imateriil menurut terminology hukum (P.P.M.Ranuhandoka B.A) diartikan “tidak bisa dibuktikan “ sehingga kerugian Imateriil merupakan kerugian yang diderita akibat perbuatan melawan hukum yang tidak dapat dibuktikan, dipulihkan kembali dan atau menyebabkan terjadinya kehilangan kesenangan hidup sementara, ketakutan, dan sakit;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut dikaitkan dengan tuntutan Pengugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi akibat adanya tindakan buruk Tergugat rekonvensi/Penggugat Konvensi maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 12.500.000.000,- (dua belas milyar rupiah) yang dikeluarkan untuk biaya-biaya jasa penjualan (makelar),, biaya pemecahan tanah dan biaya pembuatan sertifikat tanah perkavling dan biaya-biaya lain di Notaris dan tuntutan Imateriil sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah) yang diakibatkan tindakan Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi menyebarkan berita bohong kepada masyarakat luas melalui selebaran tulisan yang berisikan dimana sebidang tanah hak milik Penggugat Rekonvensi sebagaimana yang diuraikan dalam SHM Nomor 10837/Desa Dalung adalah sertifikat palsu dan menuliskan selebaran tanah dalam keadaan sengketa sehingga secara moriil membuat Penggugat Rekonvensi menjadi tercemar namanya;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut majelis tidak melihat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat membuktikannya melalui surat-surat ataupun fakta-fakta yang diperoleh melalui keterangan saksi-saksi dipersidangan, sehingga oleh karenanya terhadap Petitum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi terkait hal tersebut haruslah dinyatakan ditolak sebagaimana intisari Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 117.K/Sip/1975 tanggal 2 Juni 1971 menyatakan “ *suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak dapat menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya, dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang gannti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh Hakim*”;

Menimbang, bahwa demikian pula terhadap Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 19 .K/Sip/1983 tanggal 3 September 2003 menyatakan bahwa “ karena gugatan ganti rugi tidak dirinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima” dan Putusan mahkamah Agung RI Nomor:

Halaman 56 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

556.K/1980 tanggal 28 Mei 1983 menyatakan bahwa “ tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak”;

Menimbang, bahwa dengan demikian Petitem Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi angka 8 dan angka 9 tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitem Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi angka 10, yakni menyatakan hukum agar pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi tunduk dan taat terhadap putusan, oleh karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi berada di pihak Yang menang sedangkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berada di Pihak yang kalah, maka terhadap Petitem tersebut sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitem Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi angka 11, yakni Menyatakan hukum agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun pihak Tergugat ada melakukan upaya hukum verset/banding/kasasi, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Serta merta (uitvoerbaar bijvoorraad) telah diatur pelaksanaannya berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 3 tahun 2000 tentang Putusan serta merta;

Menimbang, bahwa dalam Surat Edaran tersebut menggaris bawahi atau menekankan terhadap putusan serta merta tidak dapat dijatuhkan, kecuali terhadap hal-hal sebagaimana yang telah ditentukan dalam angka 4, khususnya huruf f dalam surat edaran tersebut yang berbunyi “*gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan*”;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam angka 7 Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut mensyaratkan apabila putusan serta merta dijatuhkan/dikabulkan maka harus “*adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan tingkat Pertama*”;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta dipersidangan, dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang telah ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut, sehingga oleh karenanya terhadap petitem Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi angka 11 tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak;

Halaman 57 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dikabulkan sebagian, maka Penggugat Rekonvensi/Tegugat Konvensi berada di Pihak yang menang, sedangkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berada di pihak yang kalah sehingga sudah sepatutnya dibebankan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan, Pasal 1320 KUHPerdara serta Peraturan Perundang-Undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

- Menolak permohonan provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan perjanjian jual-beli tanggal 5 Juni 2019 antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat menurut hukum;
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

DALAM REKONVENSI;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum sebidang tanah seluas : 2,265 M2 (dua ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) yang dikenal terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor: 06695 /Dalung / 2011 Tanggal 25 / 04 / 2011 tercatat atas

Halaman 58 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama : I Ketut Rapi adalah sah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

3. Menyatakan hukum adalah sah dan tidak bertentangan dengan ketentuan Undang-undang atau Peraturan hukum yang berlaku dari tindakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang melakukan pemecahan bidang-bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 17158 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17159 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17160 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17161 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17162 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17163 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17164 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17165 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17166 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17167 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17168 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17169 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1770 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1771 / Dalung tercatat atas nama : I KETUT RAPI. Dari pemecahan dalam sertipikat Induk milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor: 06695 / Dalung / 2011 Tanggal 25 / 04 / 2011.
4. Menyatakan hukum adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan batal demi hukum terhadap Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang dibuat dibawah tangan pada tanggal 05 Juni 2019 antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam jual beli sebidang tanah seluas : 2,265 M2 (dua ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) yang dikenal terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor: 06695 / Dalung / 2011 Tanggal 25 / 04 / 2011 tercatat atas nama : I Ketut Rapi.
5. Menyatakan hukum adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan batal demi hukum terhadap Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang dibuat dibawah tangan pada tanggal 05 Juni 2019 antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam jual beli sebidang tanah seluas : 2,265 M2 (dua ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) yang dikenal terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor :

Halaman 59 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps



10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor: 06695 /Dalung / 2011 Tanggal 25 / 04 / 2011 tercatat atas nama : I Ketut Rapi.

6. Menyatakan hukum adalah tidak sah dan melawan hukum dari tindakan dan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah melakukan pengkavlingan terhadap bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluas : 2,265 M2 (dua ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) yang dikenal terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10837 / Desa Dalung. Surat Ukur Nomor: 06695 /Dalung / 2011 Tanggal 25 / 04 / 2011 ;
7. Menyatakan hukum adalah tidak sah dan bertentangan dengan ketentuan Undang-undang atau Peraturan hukum yang berlaku terhadap tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah menggugat pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi di Pengadilan Negeri Denpasar dari perkara a-quo. Berikut adalah sah dan bertentangan dengan ketentuan Undang-undang atau Peraturan hukum yang berlaku terhadap tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah melakukan tindakan Pemblokiran di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung terhadap bidang-bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagaimana yang diuraikan dalam sertipikat - sertipikat tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi diantaranya : Sertipikat Hak Milik Nomor : 17158 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17159 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17160 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17161 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17162 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17163 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17164 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17165 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17166 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17167 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17168 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17169 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1770 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1771 / Dalung tercatat atas nama : I KETUT RAPI Sertipikat Hak Milik Nomor : 17158 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17159 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17160 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17161 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17162 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17163 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17164 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17165 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17166 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17167 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17168 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 17169 / Dalung. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1770 / Dalung.

Halaman 60 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik Nomor : 1771 / Dalung tercatat atas nama : I KETUT RAPI;

8. Menyatakan hukum agar pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tunduk dan taat terhadap Putusan Pengadilan;
9. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 816.000,-(delapan ratus enam belas ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Rabu tanggal 24 Juni 2020, oleh kami, Dr. I Wayan Gede Rumega, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, I Gusti Ngurah Putra Atmaja, SH.,MH., dan I Ketut Kimiarsa, SH.,MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps tanggal 07 November 2019, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 24 Juni 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Ambrosius Gara, S.H.MH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dihadiri pula oleh kuasa hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I G.N. Putra Atmaja, S.H.,M.H.,

Dr. I Wayan Gede Rumega, S.H., M.H.

I Ketut Kimiarsa, S.H.,M.H.,

Panitera Pengganti,

Ambrosius Gara, S.H., M.H.

Halaman 61 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1122/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	:Rp.	50.000,-
3. Panggilan	:Rp.	700.000,-
4. PNBP	:Rp.	20.000,-
5. PS	:Rp.	—
6. Redaksi	:Rp.	10.000,-
7. Meterai	:Rp.	6.000,-
8. Biaya Sumpah	:Rp.	—

Jumlah :Rp. 816.000,-

(delapan ratus enam belas ribu rupiah)