



PUTUSAN

Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Gianyar yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

ANAK AGUNG GEDE TEMADJA, NIK 5104013112450149, Tempat / Tanggal

Lahir: Puri Bitera / tanggal 31 Desember 1945, Jenis Kelamin Laki-Laki, Agama Hindu, Status Perkawinan Kawin, Pekerjaan Pensiunan, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jl. Batuyang No. 19 X, Kel/Desa Batubulan, Kec. Sukawati, Kab. Gianyar, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;

ANAK AGUNG GEDE BAWA HARTAWAN, ST, NIK 5104032309690003,

Tempat / Tanggal lahir Gianyar / tanggal 23 September 1969, Jenis Kelamin Laki-Laki, Agama Hindu, Status Perkawinan Kawin, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Triwangsa Bitera, Kel/Desa Bitera, Kec. Gianyar, Kab. Gianyar, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;

Penggugat I dan Penggugat II dalam hal ini memberi kuasa kepada I Made Ardana, SH.,CIL.,CPL.,CPCLE, I Gede agus Yudi Suryawan, SH, M.Kn, Abdiel Bornneo P.K, S.H.,CPCLE, I Nyoman Budasna, SE., SH, NI Mede Rit Meidyana,SH, DW. KT. Kanca, SH dan Putu Komala Rita, SH., MH, Kesemuanya Advokat / Pengacara / Penasehat Hukum yang beralamat pada kantor LAW OFFICE I Made Ardana, SH.,CIL.,CPL.,CPCLE & Partners di Jalan Teuku Umar No. 121 Komplek Pertokoan Investama Blok V, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 01/LO-MA/Pdt/II/2021, tanggal 15 Februari 2021, selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat;

L a w a n:

1. KETUT ALIT NARIASIH DADU, S.H. (Notaris dan PPAT Kabupaten Gianyar), beralamat di Jl. Udayana No. 164, Ds. Buruan, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada A.A. Gde Anom Wedhaguna, S.H., I Made Gede Subagia, S.H, dan I Nyoman Agus Purnawan, S.H, Advokat yang

Halaman 1 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkantor di Kantor Advokat A.A. Gde Anom Wedhaguna, S.H & Parthers, beralamat di Jalan Raya Mas, Puri Saren Kelod Mas Ubud Gianyar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

2. dr. I MADE SUWITA, M.Kes., NIK 5104011707630002, Tanggal Lahir 17 Juli 1963, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Hindu, Pekerjaan Dokter, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Banjar Penida, Desa Batuan, Kec. Sukawati, Kab. Gianyar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ni Wayan Sukarni, S.H dan I Nyoman Pasek Gunawan, S.H, Advokat pada Kantor Advokat Ni Wayan Sukarni, SH & Rekan, alamat Jalan Gatot Subroto I Utara, Perumahan Taman Tegeh Sari Nomor 14 Gatsu Tengah, Denpasar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Juni 2021, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. WAWAN SETYO ANJAR LAKSONO, NIK 5104031705710004, Tempat / Tanggal Lahir Blitar / tanggal 17 Mei 1971, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jl. Manggis II No. 24, Kel/Desa Gianyar, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ngakan Kompang Dirga, S.H, Ngakan Putu Putra Aryana, S.H dan I Dewa Ayu Agung Dwi Astuti, S.H, Advokat pada Kantor Hukum N.K. Dirga & Partners, alamat Jalan DR. Ir Soekarno Nomor 99 Guliang Kawan-Bunutin, Bangli, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

4. ANAK AGUNG ALIT ASTAWA, NIK 5104033112610003, Tempat / Tanggal Lahir Gianyar / tanggal 31 Desember 1961, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Hindu, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Lingkungan Triwangsa, Kelurahan Bitera, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

5. ANAK AGUNG GEDE RAKA YASA, NIK 5104031212660002, Tempat / Tanggal Lahir Gianyar / 12 Desember 1966, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Hindu, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Lingkungan Triwangsa, Kelurahan Bitera, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

Halaman 2 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.

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)



6. ANAK AGUNG GEDE RAKA, NIK 5104030101620002, Tempat / Tanggal Lahir Gianyar / tanggal 01 Januari 1962, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Hindu, Pekerjaan Tentara Nasional Indonesia, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Lingkungan Triwangsa, Kelurahan Bitera, Kecamatan, Gianyar, Kabupaten Gianyar, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III;

7. ANAK AGUNG GEDE PUTERA, NIK 5104030202680001, Tempat / Tanggal Lahir Gianyar / tanggal 2 Pebruari 1968, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Hindu, Pekerjaan Pengawai Negeri Sipil, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Lingkungan Triwangsa, Kelurahan Bitera, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat IV;

8. ANAK AGUNG GEDE OKA NEGARA, BA, Umur ± 60 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Hindu, Pekerjaan Pensiunan, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Cempaka Putih Barat XI Gang IV No. 12, RT 06 RW 08, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat V;

9. ANAK AGUNG GEDE BAWA, NIK 5104033112560030, Tempat / Tanggal Lahir Gianyar / tanggal 31 Desember 1958, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Hindu, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Lingkungan Triwangsa, Kelurahan Bitera, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat VI;

10. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN GIANYAR, beralamat di Jl. Sahadewa No. 7 Komplek Civic Center Gianyar Bali, Kelurahan Gianyar, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Gusti Ngurah Darma Arta, S.SiT.,M.H, Anak Agung Istri Diah Mahadewi, S.H.,M.H, Anak Agung Ayu Nadia Andini Putri, S.H, Muhamad Ihsan Fausi, S.H, Dewa Putu Gede Krisna, S.H dan I Komang Adhi Wirawan, S.H, pegawainya yang beralamat di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar, Jalan Sahadewa Komplek Civic Centre Gianyar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Juni 2021, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat VII;



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Mei 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 21 Mei 2021 dalam Register Nomor 109/Pdt.G/2021/PN. Gin, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat dan keluarganya memiliki sebidang tanah milik dengan Sertifikat Hak Milik No. 04527 / Kelurahan Bitera, NIB: 22.05.01.08.07228, Surat Ukur No. 02079/Bitera/2014 tertanggal 09/01/2014 **seluas 2.058 M2** atas nama Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Raka Yasa, Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Gede Raka, Anak Agung Gede Putra, Anak Agung Gede Temadja, Anak Agung Gede Merta, yang terletak di Kelurahan Bitera, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali;
2. Bahwa Para Penggugat dan keluarganya berkeinginan untuk membagi tanah milik tersebut, sehingga Para Penggugat dan keluarganya mengadakan rapat (Paruman) sesuai dengan Surat Pernyataan tertanggal 10 Maret 2016 yang dibuat di Puri Tegehe Batubulan dan ditandatangani oleh Anak Agung Alit Astawa (Turut Tergugat I), Anak Agung Gede Raka Yasa (Turut Tergugat II), Anak Agung Gede Bawa (Turut Tergugat VI), Anak Agung Gede Raka (Turut Tergugat III), Anak Agung Gede Putra (Turut Tergugat IV), Anak Agung Gede Temadja (Penggugat I), Anak Agung Gede Merta (alm), maka Tanah milik tersebut dibagi menjadi beberapa bagian yaitu:
 - a. Anak Agung Gede Raka Yasa (Turut Tergugat II) bersama Anak Agung Gede Putera (Turut Tergugat IV) mendapat bagian 277 M2;
 - b. Anak Agung Alit Astawa (Turut Tergugat I) bersama Anak Agung Gede Bawa (Turut Tergugat VI) dan Anak Agung Gede Raka (Turut Tergugat III) mendapat bagian 400 M2;Catatan : 300 M2 milik penuh dari Anak Agung Alit Astawa (Turut Tergugat I) , Anak Agung Gede Bawa (Turut Tergugat VI) dan Anak Agung Gede Raka (Turut Tergugat III). Sisa 100 M2 Milik Bersama;

Halaman 4 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Anak Agung Gede Temadja (Penggugat I) bersama dengan Anak Agung Gede Merta (alm) mendapat pembagian 277 M2;
 - d. Kurang lebih 300 M2 digunakan untuk jalan;
 - e. Sisanya kurang lebih 800 M2 diberikan kepada Anak Agung Gede Temadja (Penggugat I) dan Anak Agung Gede Bawa Hartawan, ST.
(Penggugat II);
3. Bahwa untuk membagi tanah milik sesuai dengan Surat Pernyataan tertanggal 10 Maret 2016, maka Para Penggugat mengurusnya di kantor Tergugat I untuk memproses pemecahan Sertifikat Hak Milik No. 04527/ Kelurahan Bitera, NIB : 22.05.01.08.07228, Surat Ukur No. 02079/Bitera/2014 tertanggal 09/01/2014 seluas 2.058 M2 atas nama Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Raka Yasa, Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Gede Raka, Anak Agung Gede Putra, Anak Agung Gede Temadja, Anak Agung Gede Merta, terletak di Kelurahan Bitera Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali untuk dipecah menjadi 4 (empat) sertifikat hak milik;
4. Bahwa Tergugat I meminta biaya sebesar Rp 160.000.000,- (Seratus Enam Puluh Juta Rupiah) untuk menyelesaikan dan memproses pemecahan Sertifikat Hak Milik No. 04527/ Kelurahan Bitera, NIB : 22.05.01.08.07228, Surat Ukur No. 02079/Bitera/2014 tertanggal 09/01/2014 seluas 2.058 M2 atas nama Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Raka Yasa, Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Gede Raka, Anak Agung Gede Putra, Anak Agung Gede Temadja, Anak Agung Gede Merta, terletak di Kelurahan Bitera Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali untuk dipecah menjadi 4 (empat) sertipikat hak milik dan telah dibayar pada tanggal 26 Juni 2016;
5. Bahwa adanya Pembeli yang ingin membeli tanah Para Penggugat, sehingga Para Penggugat menjual bagian tanahnya dengan luas 260 M2 dari luas tanah kurang lebih 800 M2 sesuai **point 2 (dua) huruf e** Gugatan Para Penggugat diatas, dan Para Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk memproses jual beli tersebut didahulukan sehingga terbit sertifikat Hak Milik No. 4713/ Kelurahan Bitera, NIB :22.05.01.08.07874, Surat Ukur No. 02685 /Bitera /2016 tertanggal 04-11-2016 seluas 260 M2 atas nama I NYOMAN WIRA WIJAYA (Pembeli) yang terletak di Kelurahan Bitera,

Halaman 5 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.

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)



Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 520/2016 tertanggal 30 Desember 2016, sedangkan sisanya belum diproses menjadi sertifikat oleh Tergugat I menjadi atas nama Para Penggugat sesuai Surat Pernyataan tertanggal 10 Maret 2016;

6. Bahwa untuk seluruh biaya pemecahan sertifikat yang dijual seluas 260 M2 tersebut ditanggung I NYOMAN WIRA WIJAYA selaku Pembeli;

7. Bahwa Tergugat I juga sudah memproses Bagian Tanah menjadi 2 (dua) Sertipikat Hak Milik yaitu:

a. Sertipikat Hak Milik atas nama Anak Agung Gede Raka Yasa, Anak Agung Gede Putera seluas 277 M2 yang merupakan Bidang Tanah bagian dari Anak Agung Gede Raka Yasa dan Anak Agung Gede Putera sesuai dengan **point 2 (dua) huruf a gugatan Para Penggugat;**

b. Sertipikat Hak Milik atas nama Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Gede Raka seluas 400 M2 yang merupakan Bidang Tanah bagian dari Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Bawa dan Anak Agung Gede Raka sesuai dengan **point 2 (dua) huruf b gugatan Para Penggugat;**

8. Bahwa Tergugat I hanya menyelesaikan 3 (tiga) sertifikat dan belum menyelesaikan proses sertipikat tanah bagian Para Penggugat, sehingga Para Penggugat menanyakan kepada Tergugat I mengapa bagian tanah milik Para Penggugat belum diselesaikan, namun Tergugat I menjawab dengan alasan yang tidak jelas dan berbelit-belit, Para Penggugat telah berkali – kali menanyakan hal tersebut kepada Tergugat I dan tetap saja Tergugat I memberi alasan yang tidak jelas dan berbelit-belit;

9. Bahwa sekitar bulan Mei 2020 Para Penggugat didampingi Kuasa Hukum mendatangi Tergugat I untuk menanyakan proses pensertifikatan tanah bagian Para Penggugat sesuai dengan **point 2 (dua) huruf e** Gugatan Para Penggugat, kemudian **Tergugat I menyatakan tidak bisa diselesaikan dengan alasan yang tidak jelas;**

10. Bahwa saat itu Tergugat I memberikan fotocopy sertifikat hak milik sisa bagian tanah dari Para Penggugat yang belum diproses dan **ternyata sisanya seluas 678 M2**, Sertipikat Hak milik yang seharusnya diproses menjadi Sertipikat Hak Milik atas nama Para Penggugat (Anak Agung Gede Temadja selaku Penggugat I dan Anak Agung Gede Bawa Hartawan,ST selaku Penggugat II) yaitu :

Halaman 6 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik No. 4709/Kelurahan Bitera, NIB : 22.05.01.08.07870 Surat Ukur No.02681/Bitera/2016 Tertanggal 04/11/2016, Luas 678 m2 atas nama Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Raka Yasa, Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Gede Merta, Anak Agung Gede Raka, Anak Agung Gede Putra, Anak Agung Gede Temadja, terletak di Kelurahan Bitera Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali;

Dengan batas- batas:

Sebelah Utara : Tanah Milik Anak Agung Raka Yasa, Anak Agung Gede Putra;

Sebelah Timur : Telabah;

Sebelah Selatan : Tanah Milik Pande Budiana;

Sebelah Barat : Telabah;

yang selanjutnya disebut **OBJEK SENGKETA**;

11. Bahwa berdasarkan hal tersebut ternyata Tergugat I tidak memenuhi kewajibannya, yaitu Tergugat I seharusnya memproses pemecahan Sertifikat Hak Milik No. 04527/ Kelurahan Bitera, NIB : 22.05.01.08.07228, Surat Ukur No. 02079/Bitera/2014 tertanggal 09/01/2014 seluas 2.058 M2 atas nama Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Raka Yasa, Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Gede Raka, Anak Agung Gede Putra, Anak Agung Gede Temadja, Anak Agung Gede Merta, terletak di Kelurahan Bitera Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali untuk dipecah menjadi 4 (empat) sertifikat hak milik, namun Tergugat I hanya menyelesaikan 3 (tiga) sertifikat hak milik dan 1 (satu) sertifikat hak milik yang merupakan tanah bagian dari Para Penggugat belum diproses menjadi Sertipikat Hak Milik atas nama Para Penggugat (Anak Agung Gede Temadja dan Anak Agung Gede Bawa Hartawan,ST);

12. Bahwa pengurusan sertipikat dari tanah bagian milik Para Penggugat (tanah a quo) akan diproses oleh Tergugat I menjadi Sertipikat Hak Milik atas nama Para Penggugat dan dijanjikan selesai pada tahun 2016 oleh Tergugat I, namun Tergugat I tidak menyelesaikan proses pensertipikatan tanah a quo tersebut, maka Para Penggugat melalui kuasa hukum melaporkan Tergugat I di Polda Bali berdasarkan laporan No. LP/298/VII/2020/BALI/SPKT pada hari sabtu, tanggal 11 Juli 2020;

Halaman 7 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa atas tindakan Tergugat I yang tidak menyelesaikan proses pensertipikatan tanah a quo maka Para Penggugat melalui kuasa hukumnya juga memberikan Somasi I / Teguran Hukum I pada tanggal 27 Agustus 2020, Somasi II / Teguran Hukum II pada tanggal 01 September 2020 dan Somasi III / Teguran Hukum III pada tanggal 07 September 2020 kepada Tergugat I, kemudian Tergugat I **MENJAWAB** dengan surat **tertanggal 09 September 2020** yang pada pokoknya menjelaskan : Bahwa **Sertifikat No. 4709/Kelurahan Bitera, NIB : 22.05.01.08.07870 Surat Ukur No.02681/Bitera/2016 Tertanggal 04/11/2016, Luas 678 m2** terletak di Kelurahan Bitera Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali;

Dengan batas- batas:

Sebelah Utara : Tanah Milik Anak Agung Raka Yasa, Anak Agung Gede Putra;

Sebelah Timur : Telabah;

Sebelah Selatan : Tanah Milik Pande Budiana;

Sebelah Barat : Telabah;

Adalah **OBJEK SENGKETA** yang **DIPROSES BALIK NAMA KE ATAS NAMA : dr. I MADE SUWITA, M.Kes (Tergugat II)** sesuai dengan Akta Perjanjian Nomor : 26, Kuasa Nomor : 27 keduanya tertanggal 23 Desember 2016, dan Akta Jual Beli No.521/2016 tertanggal 23 Desember 2016 yang kemudian sertifikat tersebut telah diserahkan dan diambil oleh dr. I MADE SUWITA, M.Kes (Tergugat II);

14. Bahwa atas Jawaban Tergugat I sesuai surat tertanggal 09 September 2020, maka Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Surat Permintaan Salinan Dokumen tertanggal 11 September 2020, yang isinya Para Penggugat meminta agar Tergugat I Menyerahkan/Memberikan Objek Sengketa, salinan Akta Perjanjian Nomor : 26, Kuasa Nomor : 27 keduanya tertanggal 23 Desember 2016, dan Akta Jual Beli No.521/2016 tertanggal 23 Desember 2016 tersebut tetapi Tergugat I tidak menanggapi / menjawab dari surat tersebut;

15. Bahwa **Penggugat I (Anak Agung Gede Temadja)** tidak pernah menandatangani Akta Perjanjian Nomor : 26, Kuasa Nomor : 27 keduanya tertanggal 23 Desember 2016, dan Akta Jual Beli No.521/2016 tertanggal 23 Desember 2016;

Halaman 8 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



16. Bahwa Para Penggugat tidak pernah menerima Salinan / fotocopy Akta Perjanjian Nomor : 26, Kuasa Nomor : 27 keduanya tertanggal 23 Desember 2016, dan Akta Jual Beli No.521/2016 tertanggal 23 Desember 2016, dengan demikian Tergugat I terbukti sengaja menutup-nutupi / menyembunyikan isi dari Akta Perjanjian Nomor : 26, Kuasa Nomor : 27 keduanya tertanggal 23 Desember 2016, dan Akta Jual Beli No.521/2016 tertanggal 23 Desember 2016;

17. Bahwa sampai Gugatan ini diajukan Tergugat I tidak memberikan/menyerahkan Salinan Dokumen yang diminta oleh Para Penggugat sesuai Surat Permintaan Salinan Dokumen tertanggal 11 September 2020 bahkan Tergugat I tidak menjawab ataupun menanggapi surat tersebut sehingga Tergugat I patut dianggap tidak Beritikad Baik dan Tergugat I secara tidak langsung membenarkan bahwa **Khususnya Penggugat I tidak pernah menandatangani Akta Perjanjian Nomor : 26, Kuasa Nomor : 27 keduanya tertanggal 23 Desember 2016, dan Akta Jual Beli No.521/2016 tertanggal 23 Desember 2016;**

18. Bahwa disamping adanya Akta Perjanjian Nomor : 26, Kuasa Nomor : 27 keduanya tertanggal 23 Desember 2016, dan Akta Jual Beli No.521/2016 tertanggal 23 Desember 2016, juga ada **Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor : 39, tertanggal 15 Agustus 2016** yang termuat dalam Perjanjian Nomor : 40, tertanggal 15 – 8 – 2016 (Lima Belas Agustus Tahun Dua Ribu Enam Belas) yang dibuat dihadapan Tergugat I, sedangkan sesuai fakta khususnya Penggugat I tidak pernah menandatangani Akta Perjanjian tersebut dan salinannya pun tidak pernah diberikan oleh Tergugat I;

19. Bahwa dengan tidak ditandatangani khususnya oleh Penggugat I sehingga dengan demikian Tergugat I telah lalai dalam menjalankan tugas jabatannya karena telah melanggar ketentuan pada Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menentukan: *“Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib membacakan Akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk Pembuatan Akta wasiat dibawah tangan dan ditandatangani saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris”.*

Halaman 9 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



Bahwa Tergugat I juga melanggar ketentuan pada Pasal 44 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menentukan:

“Segera setelah Akta dibacakan, Akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya”.

Dengan demikian akta tersebut cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

20. Bahwa Tergugat I telah menyerahkan/memberikan dan atau membantu Tergugat II untuk mensertipikatkan Objek Sengketa yang diproses menjadi atas nama dr. I Made Suwita, M.Kes. (Tergugat II) berdasarkan **Akta Perjanjian dan Kuasa yang Cacat Hukum, Tidak Sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat**, dengan demikian Tergugat I telah melakukan tindakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechtmatige Daad)**;

21. Bahwa Tergugat II **tidak berhak** menerima dan/atau meminta serta menguasai **Objek Sengketa** karena Tergugat II mengetahui dengan jelas khususnya Penggugat I tidak pernah menandatangani Akta Perjanjian Nomor : 26, Kuasa Nomor : 27 keduanya tertanggal 23 Desember 2016, dan Akta Jual Beli No.521/2016 tertanggal 23 Desember 2016;

22. Bahwa tindakan Tergugat II yang menerima dan/atau meminta serta menguasai **Objek Sengketa** untuk diproses menjadi sertifikat atas nama dr. I Made Suwita, M.Kes (Tergugat II) adalah perbuatan yang telah merugikan Para Penggugat selaku pemilik yang sah atas Obyek Sengketa yang merupakan suatu **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechtmatige Daad)**;

23. Bahwa atas tindakan dari Tergugat I yang telah memproses balik nama ke atas nama Tergugat II dan menyerahkan **Objek Sengketa** kepada Tergugat II serta Tergugat II menerima dan menguasai objek sengketa tanpa dasar hukum yang jelas dengan demikian Para Penggugat **KEBERATAN dan SANGAT DIRUGIKAN** atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

24. Bahwa Tergugat III telah mendirikan bangunan diatas tanah objek sengketa a quo tanpa hak yang jelas dan tidak memiliki dasar hukum serta tanpa seijin dari Para Penggugat, dengan demikian Tergugat III telah

Halaman 10 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



melakukan tindakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechtmatige Daad)**;

25. Bahwa telah cukup alasan untuk dijadikan dasar hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya dapat mempertimbangkan serta menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT (TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III) merupakan suatu **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang telah diperluas pengertiannya menjadi membuat sesuatu dan tidak membuat sesuatu (melalaikan sesuatu) yaitu:

- a. Adanya suatu perbuatan dan melanggar hak orang lain;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum dan bertentangan dengan kewajiban hukum dari yang melakukan perbuatan itu;
- c. Adanya kerugian bagi korban atau adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian;
- d. Bertentangan dengan kesusilaan maupun asas – asas pergaulan kemasyarakatan mengenai kehormatan orang lain atau barang orang lain;

Yang termasuk dalam perbuatan melawan hukum nyata-nyata dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

- Melanggar hak subjektif orang lain;
- Bertentangan dengan kewajiban hukum;
- Terjadinya kerugian bagi korban, dalam hal ini PARA PENGGUGAT;

26. Bahwa KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN GIANYAR, didudukkan sebagai Turut Tergugat VII karena merupakan pihak yang telah mencatat pendaftaran objek sengketa yang diproses balik nama menjadi atas nama Tergugat II;

27. Bahwa oleh karena perkara ini ada keterkaitan dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat V (ahli waris Anak Agung Gede Merta), Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII maka mohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan Para Turut Tergugat agar tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;

28. Bahwa untuk menjamin agar gugatan **PARA PENGGUGAT** tidak disia-siakan, dan agar tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar kepada

Halaman 11 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



PARA PENGGUGAT, maka dengan ini **PARA PENGGUGAT** mohon kepada Ketua/Majelis hakim Pengadilan Negeri Gianyar yang memeriksa dan mengadili perkara ini meletakkan sita jaminan (*Revindicatoir Beslag*) terhadap obyek *perkara a quo* yaitu:

Sertifikat Hak Milik No. 4709/Kelurahan Bitera, NIB : 22.05.01.08.07870 Surat Ukur No.02681/Bitera/2016 Tertanggal 04/11/2016, Luas 678 m² atas nama Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Raka Yasa, Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Gede Merta, Anak Agung Gede Raka, Anak Agung Gede Putra, Anak Agung Gede Temadja terletak di Kelurahan Bitera Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali;

Dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah Milik Anak Agung Raka Yasa, Anak Agung Gede Putra;

Sebelah Timur : Telabah;

Sebelah Selatan : Tanah Milik Pande Budiana;

Sebelah Barat : Telabah;

29. Bahwa Para Penggugat juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun dilakukan upaya hukum baik, banding, kasasi, verzet, dan sebagainya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Gianyar untuk memanggil Para Pihak guna diperiksa dan diputus perkaranya dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan SAH dan Berharga Surat Pernyataan tertanggal 10 Maret 2016 yang dibuat di Puri Tegehe Batubulan dan ditandatangani oleh Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Raka Yasa, Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Gede Raka, Anak Agung Gede Putra, Anak Agung Gede Merta, Anak Agung Gede Temadja;
3. Menyatakan Para Penggugat selaku pemilik yang SAH atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 4709/Kelurahan Bitera, NIB: 22.05.01.08.07870 Surat Ukur No.02681/Bitera/2016 Tertanggal 04/11/2016, Luas 678 m² atas nama Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Raka Yasa, Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Gede Merta, Anak Agung Gede

Halaman **12** dari **54** Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Raka, Anak Agung Gede Putra, Anak Agung Gede Temadja terletak di Kelurahan Bitera Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali;

Dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Milik Anak Agung Raka Yasa, Anak Agung Gede Putra;

Sebelah Timur : Telabah;

Sebelah Selatan : Tanah Milik Pande Budiana;

Sebelah Barat : Telabah;

4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

5. Menyatakan Tidak Sah Akta Perjanjian Nomor: 26, Kuasa Nomor : 27 keduanya tertanggal 23 Desember 2016, dan Akta Jual Beli No.521/2016 tertanggal 23 Desember 2016 untuk Sertipikat Hak Milik No. 4709/Kelurahan Bitera, NIB : 22.05.01.08.07870 Surat Ukur No.02681/Bitera/2016 Tertanggal 04/11/2016, Luas 678 m2 terletak di Kelurahan Bitera Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali;

Dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah Milik Anak Agung Raka Yasa, Anak Agung Gede Putra;

Sebelah Timur : Telabah;

Sebelah Selatan : Tanah Milik Pande Budiana;

Sebelah Barat : Telabah;

adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

6. Menyatakan Tidak Sah Akta Perjanjian Nomor: 40 tertanggal 15 Agustus 2016 dan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor : 39 tertanggal 15 Agustus 2016 untuk Sertipikat Hak Milik No. 4709/Kelurahan Bitera, NIB : 22.05.01.08.07870 Surat Ukur No.02681/Bitera/2016 Tertanggal 04/11/2016, Luas 678 m2 terletak di Kelurahan Bitera Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali.

Dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah Milik Anak Agung Raka Yasa, Anak Agung Gede Putra;

Sebelah Timur : Telabah;

Sebelah Selatan : Tanah Milik Pande Budiana;

Halaman 13 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.

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)



Sebelah Barat : Telabah;

adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang menguasai/menduduki atau memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan/mengembalikan kepada Para Penggugat jika perlu dengan bantuan Kepolisian / Aparat Negara yaitu Sertipikat Hak Milik No. 4709/Kelurahan Bitera, NIB : 22.05.01.08.07870 Surat Ukur No.02681/Bitera/2016 Tertanggal 04/11/2016, Luas 678 m2 atas nama Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Raka Yasa, Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Gede Merta, Anak Agung Gede Raka, Anak Agung Gede Putra, Anak Agung Gede Temadja terletak di Kelurahan Bitera Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali.

Dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah Milik Anak Agung Raka Yasa, Anak Agung Gede Putra;

Sebelah Timur : Telabah;

Sebelah Selatan : Tanah Milik Pande Budiana;

Sebelah Barat : Telabah;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan atau siapa saja yang menguasai/menduduki atau memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan/mengembalikan kepada Para Penggugat yaitu sebidang tanah sesuai Sertipikat Hak Milik No. 4709/Kelurahan Bitera, NIB : 22.05.01.08.07870 Surat Ukur No.02681/Bitera/2016 Tertanggal 04/11/2016, Luas 678 m2 atas nama Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Raka Yasa, Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Gede Merta, Anak Agung Gede Raka, Anak Agung Gede Putra, Anak Agung Gede Temadja terletak di Kelurahan Bitera Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali.

Dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Milik Anak Agung Raka Yasa, Anak Agung Gede Putra;

Sebelah Timur : Telabah;

Sebelah Selatan : Tanah Milik Pande Budiana;

Sebelah Barat : Telabah;

Halaman 14 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun, jika perlu dengan bantuan Kepolisian / Aparat Negara;

9. Menyatakan SAH peletakkan sita jaminan (*Revindicatoir Beslag*) terhadap obyek perkara *a quo* yaitu :

Sertifikat Hak Milik No. 4709/Kelurahan Bitera, NIB : 22.05.01.08.07870 Surat Ukur No.02681/Bitera/2016 Tertanggal 04/11/2016, Luas 678 m2 atas nama Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Raka Yasa, Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Gede Merta, Anak Agung Gede Raka, Anak Agung Gede Putra, Anak Agung Gede Temadja terletak di Kelurahan Bitera Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali;

Dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Milik Anak Agung Raka Yasa, Anak Agung Gede Putra;

Sebelah Timur : Telabah;

Sebelah Selatan : Tanah Milik Pande Budiana;

Sebelah Barat : Telabah;

10. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII, dan/atau siapa saja untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau;

Apabila Yang Mulia Pengadilan Negeri Gianyar cq Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, Kami mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku dan tiada memihak (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat VII masing-masing menghadap kuasanya, akan tetapi untuk Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1

Halaman 15 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.

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)



Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Astrid Anugrah, S.H., M.Kn Hakim pada Pengadilan Negeri Gianyar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 September 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Para Penggugat tersebut, yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Para Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan jawabannya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat I menyatakan bahwa hanya menanggapi gugatan Para Penggugat yang berkaitan dengan Tergugat I selaku Notaris/PPAT;
2. Bahwa benar Para Penggugat telah menjual bagian tanahnya dengan luas 260 M2 kepada I NYOMAN WIRA WIJAYA berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 520/2016 tertanggal 30 Desember 2016, proses jual beli tersebut dibuat dihadapan Tergugat I selaku Notaris/PPAT;

Sebelum penandatanganan (diterbitkan) Akta Jual Beli Nomor : 520/2016 tertanggal 30 Desember 2016 antara Para Penjual yakni termasuk Penggugat II serta Penggugat I yang diwakili oleh Penggugat II berdasarkan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 21, tanggal 16 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Tergugat I selaku Notaris/PPAT dengan Pembeli I NYOMAN WIRA WIJAYA telah membuat Perjanjian Nomor : 22; perjanjian jual beli atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4713/Kelurahan Bitera, Surat Ukur tanggal 4 November 2016, Nomor : 02685/Bitera/2016, Luas 260 M2 atas nama Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Raka Yasa, Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Gede Merta, Anak Agung Gede Raka, Anak Agung Gede Putra, Anak Agung Gede Temadja;

Disamping itu Para Penjual yakni termasuk Penggugat II serta Penggugat I yang diwakili oleh Penggugat II berdasarkan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 21, tanggal 16 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Tergugat I selaku Notaris/PPAT telah membuat dan menandatangani Surat Kuasa Nomor : 23 berkaitan dengan atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4713/Kelurahan Bitera, Surat Ukur tanggal 4 November 2016,

Halaman 16 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



Nomor : 02685/Bitera/2016, Luas 260 M2 atas nama Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Raka Yasa, Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Gede Merta, Anak Agung Gede Raka, Anak Agung Gede Putra, Anak Agung Gede Temadja;

3. Bahwa tidak benar apa yang disampaikan Para Penggugat pada point 15 yang menyatakan bahwa Penggugat 1 (Anak Agung Gede Temadja) tidak pernah menandatangani Akta Perjanjian Nomor : 26 dan Kuasa Nomor : 27, tertanggal 23 Desember 2016 serta Akta Jual Beli Nomor : 521/2016, tertanggal 23 Desember 2016;

Terhadap apa yang disampaikan Para Penggugat tersebut diatas dapat Tergugat I tanggapi sebagai berikut :

Bahwa Para Penggugat telah nyata-nyata menjual tanah obyek sengketa kepada Pihak Tergugat II, hal ini didasarkan pada bukti adanya Perjanjian Nomor : 26, tanggal 23 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Tergugat I selaku Notaris/PPAT ; Perjanjian Jual Beli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 04527/Kelurahan Bitera, Surat Ukur tanggal 9 Januari 2014, Nomor : 02079/Bitera/2014, luas 2.058 M2 atas nama Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Raka Yasa, Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Gede Putra, Anak Agung Gede Temadja, Anak Agung Gede Merta, dan adanya Surat Kuasa Menjual Nomor 27, tanggal 23 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Tergugat I selaku Notaris/PPAT;

Penggugat II bersama Penjual Lainnya termasuk Penggugat I yang diwakili oleh Pengggugat II berdasarkan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 21, tanggal 16 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Tergugat I selaku Notaris/PPAT membuat dan menandatangani Perjanjian Nomor : 26 dan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor : 27, tanggal 23 Desember 2016;

Bahwa berdasarkan Perjanjian Nomor : 26 dan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor : 27, tanggal 23 Desember 2016 antara Para Penjual termasuk Penggugat II dan Penggugat I (Anak Agung Gede Temadja) yang diwakili oleh Penggugat II berdasarkan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor : 21 bersama Tergugat II membuat Akat Jual Beli Nomor 521/2016, tertanggal 30 Desember 2016, yang dibuat dihadapan Tergugat I selaku Notaris/PPAT;

Bahwa Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor : 21, tanggal 16 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Tergugat I selaku Notaris/PPAT antara Penggugat I (Anak Agung Gede Temadja) yang menyerahkan kuasa kepada Penggugat II

Halaman 17 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



(Anak Agung Gede Bawa Hartawan, S.T) berkaitan atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 04527/Kelurahan Bitera, Surat Ukur tanggal 9 Januari 2014, Nomor : 02079/Bitera/2014, luas 2.058 M2 atas nama Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Raka Yasa, Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Gede Rak, Anak Agung Gede Putra, Anak Agung Temadja, Anak Agung Gede Merta, terletak di Kelurahan Bitera, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali adalah merupakan Akta Otentik; Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor : 21, tanggal 16 Desember 2016 adalah merupakan Akta Otentik karena telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan "*suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat*";

Bahwa Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 21, tanggal tanggal 16 Desember 2016 oleh Penggugat II sebagai dasar untuk bertindak mewakili Penggugat I dalam Perjanjian Nomor : 26 dan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor : 27, tanggal 23 Desember 2016, serta pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor : 521/2016, tertanggal 30 Desember 2016 dalam perjanjian jual beli tanah antara Para Penjual termasuk Penggugat II dan Penggugat I (Anak Agung Gede Temadja) yang diwakili oleh Penggugat II dengan Tergugat II yang dibuat dihadapan Tergugat I selaku Notaris/PPAT, telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagai mana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka perjanjian jual beli tanah yang di buat oleh Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat II tersebut diatas adalah sah dan mengikat serta berlaku undang-undang bagi para pihak yang membuatnya yaitu Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat II (Pasal 1338 KUHPerdara);

Bahwa Perjanjian Nomor : 26 dan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor : 27, tanggal 23 Desember 2016, serta Akta Jual Beli Nomor : 521/2016, tertanggal 30 Desember 2016 telah memenuhi ketentuan Undang-undang RI Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) yang menyebutkan:

"Peralihan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melauai jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindaahaan hak lainnya kecuali pemindaahaan hak melalui lelang,

Halaman 18 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



hanya dapat didaftarkanm jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Bahwa dalam Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor : 21, tanggal tanggal 16 Desember 2016, yang mana Penggugat I telah secara nyata dan tegas menyerahkan Kuasa kepada Penggugat II untuk melakukan tindakan hukum sesuai kepentingan Penggugat I, dengan demikian maka Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor : 21 telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku yakni telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1792 KUHPerdata yang berbunyi *“Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya untuk dan atas namanya untuk menyelesaikan urusan”;*

Bahwa menurut pendapat Dr. Herlien Budiono, S.H. dalam bukunya Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Hal. 271 sampai dengan Hal. 274 yang menyatakan : *“Bahwa unsur-unsur dari pemberian kuasa adalah:*

1. *Persetujuan;*
2. *Memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa; dan*
3. *Atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan;*

Pertama-pertama, haruslah unsur persetujuan dan syarat untuk sahnya suatu perjanjian, sebagaimana telah diuraikan di dalam butir 1 diatas, haruslah dipenuhi;

Unsur kedua, yaitu “memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa”menunjukkan adanya pihak pemberi kuasa dan pihak penerima kuasa yang telah disetujui oleh para pihak;

Unsur ketiga, dimana penerima kuasa melakukan tindakan hukum tersebut demi kepentingan dan untuk atas nama pemberi kuasa, baik yang dirumuskan secara umum maupun dinyatakan dengan kata-kata yang tegas; Penerima kuasa diberi wewenang untuk mewakili pemberi kuasa. Akibatnya, bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa merupakan tindakan hukum dari pemberi kuasa.....dst....”;

Dengan berpedoman pada pendapat tersebut diatas, berkaitan dengan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor : 21, bahwa Penggugat I menyetujui memberikan kuasa kepada Penggugat II untuk menyelenggarakan suatu urusan, konkritnya Penggugat II melakukan tindakan hukum atas

Halaman 19 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



persetujuan Penggugat I dalam membuat dan menandatangani Perjanjian Nomor : 26 dan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor : 27, tanggal 23 Desember 2016, serta pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor : 521/2016, tertanggal 30 Desember 2016;

4. Bahwa tidak benar apa yang di sampaikan Para Penggugat pada point 16, 17, 18, dan 19 yang menyatakan "*bahwa dengan tidak menandatangani khususnya oleh Penggugat I dengan demikian Tergugat I telah lali dalam menjalankan tugas jabatannya karena telah melanggar ketentuan pada Pasal ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris....dst....*".

Terhadap apa yang disampaikan Para Penggugat tersebut diatas dapat Tergugat 1 tanggapi sebagai berikut :

Bahwa salah satu kewajiban yang wajib dan harus dilakukan oleh Notaris adalah melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap, hal ini tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c dan d, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris., yang bunyinya sebagai berikut:

"Pasal 16 ayat (1) huruf c : "melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta";

Pasal 16 ayat (1) huruf d : "mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta";

Jadi sangat tidak mungkin Tergugat I dalam menjalankan tugasnya sebagai seorang Notaris yang terikat dengan Undang-undang Tentang Jabatan Notaris, dalam membuat sebuah Akta Otentik : Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 21, tanggal tanggal 16 Desember 2016 oleh Penggugat II sebagai dasar untuk bertindak mewakili Penggugat I dalam Perjanjian Nomor : 26 dan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor : 27, tanggal 23 Desember 2016, serta pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor : 521/2016, tertanggal 30 Desember 2016 yang menyebabkan peralihan hak, tidak menyuruh Para Pengggugat (penghadap) meletakkan / membubuhkan tandatangan pada Akta yang dibuat oleh Tergugat I;

Disamping itu sebelum Akta Jual Beli Nomor : 521/2016, tertanggal 30 Desember 2016 ditandatangani Tergugat I sudah membacakan dan menjelaskan hal-hal yang berkaitan dengan Akta dan pihak-pihak yang

Halaman 20 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



berhubungan dan tercantum Akta, maksud dibacakan dan dijelaskannya hal-hal yang berkaitan dengan Akta dan pihak-pihak yang berhubungan dan tercantum Akta agar Para Pihak mengerti dan jelas akan maksud dan tujuan hal-hal apa yang dituangkan dalam Akta, setelah mengerti baru Para Pihak menandatangani Akta tersebut, dengan demikian maka Tergugat I telah menjalankan tugasnya sebagai Notaris/PPAT sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris; Bahwa berdasarkan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 21, tanggal tanggal 16 Desember 2016 oleh Penggugat II sebagai dasar untuk bertindak mewakili Penggugat I dalam Perjanjian Nomor : 26 dan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor : 27, tanggal 23 Desember 2016, serta pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor : 521/2016, tertanggal 30 Desember 2016, dihadapan Tergugat I selaku Notaris/PPAT tidak ada memaksa, menekan dan merekayasa Akta Jual Beli tersebut sehingga Akta Jual Beli tersebut dibuat telah memenuhi prosedur dan sesuai tata cara menurut peraturan perundang-undangan, dan oleh karenanya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum, berkaitan dengan pembuatan (penerbitan) Akta Jual Beli Nomor : 521/2016, tertanggal 30 Desember 2016;

5. Bahwa Tergugat I menolak apa yang disampaikan oleh Para Penggugat dalam dalil gugatannya pada point 28 dan 29:

Bahwa oleh karena Akta jual beli tersebut dibuat berdasarkan prosedur dan sesuai tata cara menurut peraturan perundang-undangan maka Akta Jual Beli tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat, maka permohonan pihak Para Penggugat dalam dalil gugatannya yang mohon diletakkan sita jaminan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 4709/Kelurahan Bitera, NIB : 22.05.01.0807870, Surat ukur Nomor : 02681/Bitera/2016, tertanggal 04-11-2016, luas 678 M2 atas nama Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Raka Yasa, Anak Agung Bawa, Anak Agung Gede Merta, Anak Agung Gede Raka, Anak Agung gede Putra, Anak Agung Gede Temadja, terletak di kelurahan Bitera Kecamatan Gianyar, Kcamatan Gianyar, Provinsi Bali.

Dengan batas-batas :

Sebelah utara : Tanah Milik Anak Agung Raka Yasa, Anak Agung Gede Putra;

Halaman 21 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Telabah;
Sebelah Selatan : Tanah Milik Pande Budiana;
Sebelah Barat : Telabah;

serta permohonan agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun dilakukan upaya hukum baik, banding, kasasi, vernet (Uit Voorbar Bij Voorrad) ditolak serta dikesampingkan;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara.

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

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

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Para Penggugat tersebut, Tergugat II mengajukan jawabannya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT, terkecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II;
2. EKSEPSI ERROR IN PERSONA;

Bahwa dari posita dan petitum gugatan ternyata materi pokok gugatan Para Penggugat adalah tentang hubungan waris mewaris antara PARA PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT VI, sehingga sepatutnya urusan waris mewaris tersebut TIDAK MELIBATKAN pihak ketiga, in casu TERGUGAT II tidak mempunyai hubungan keluarga sehingga tidak terkait hubungan waris mewaris tersebut, tidak pula ada perselisihan hukum dengan PARA PENGGUGAT;

Bahwa menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No. 4K/Rup/1958 tgl. 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa :
“untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah syarat mutlak

Halaman 22 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara” ;

dengan demikian gugatan perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada TERGUGAT II adalah gugatan yang salah alamat / ERROR IN PERSONA;

3. EKSEPSI PERSONA STANDI IN JUDICIO;

Bahwa PARA PENGGUGAT telah melepaskan haknya atas obyek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 521/2016 tertanggal 30 Desember 2016 yang dibuat Notaris/PPAT Ketut Alit Nariasih Dadu, SH Notaris di Gianyar;

Bahwa pelepasan hak milik tersebut dibuktikan dengan adanya TANDA TANGAN dan PARAF PARA PENGGUGAT pada Akta Jual Beli Nomor: 521/2016 tertanggal 30 Desember 2016 tersebut;

Dengan Akta Jual Beli tersebut adalah sebagai bentuk terjadinya peralihan hak atas obyek sengketa tersebut maka PARA PENGGUGAT tidak memiliki LEGAL STANDING dalam mengajukan gugatan a quo kepada TERGUGAT II;

Vide : Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21-8-1974 No. 565 K/Sip/1973, yang menyatakan : *“gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak penggugat atas obyek sengketa tidak jelas” ;*

4. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL;

Bahwa dari posita dan petitum gugatan terbukti masalah pokok gugatan sebetulnya adalah adanya permasalahan internal PARA PENGGUGAT dengan Keluarganya (Para Ahli Waris lainnya) / PARA TURUT TERGUGAT I sampai VI, serta TERGUGAT I / Notaris yang mengurus permasalahan warisan tersebut, sehingga seharusnya gugatan aquo sebagai gugatan pembagian waris bukan gugatan perbuatan melawan hukum, oleh sebab itu maka gugatan PARA PENGGUGAT menjadi tidak jelas dan kabur, karena tidak jelas dalam posita gugatan a quo keterkaitan TERGUGAT II dengan PARA PENGGUGAT;

Berdasarkan dalil-dalil eksepsi tersebut diatas sudah sepatutnya gugatan PARA PENGGUGAT ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard / NO);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi adalah menjadi satu kesatuan dengan pokok perkara;

Halaman 23 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



2. Bahwa TERGUGAT II tidak akan menanggapi dalil PARA PENGGUGAT satu-persatu, tetapi pada pokoknya saja yang berkaitan dengan TERGUGAT II dan menolak untuk selain dan selebihnya;

3. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT, terkecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II;

4. Bahwa pada dalil posita gugatan angka 13, ditanggapi sebagai berikut:
Bahwa sebelum dilakukan proses jual beli obyek sengketa antara PARA PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI dengan TERGUGAT II semua persyaratan yang diperlukan SUDAH TERPENUHI sehingga kemudian dibuatlah Akta Perjanjian No. 26, Kuasa No. 27 dan Akta Jual Beli No. 521/2016 tertanggal 23 Desember 2016 dengan obyeknya tanah SHM No. 4709/Kelurahan Bitera, NIB: 22.05.01.08.07870, Surat Ukur Tgl. 04-11-2016 No. 02681/Bitera/2016, Luas 678 M2 di Kantor Notaris/PPAT Ketut Alit Nariasih Dadu, SH Notaris di Gianyar, dengan dihadiri dan akta-akta ditanda tangani oleh PARA PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI dengan TERGUGAT II, dengan demikian jual beli atas obyek sengketa TELAH DILAKUKAN sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;

5. Bahwa dalam posita gugatan angka 15, 17, 19 dan 21 aquo yang pada pokoknya menguraikan tentang PENGGUGAT I (Anak Agung Gede Temadja) tidak pernah menandatangani akta-akta terkait jual beli tersebut dalil posita tersebut sama sekali tidak benar oleh karenanya TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil gugatan tersebut;

Bahwa di dalam Akta Jual Beli Nomor: 521/2016 tersebut pada halaman 4, dengan tegas dan jelas menyebutkan, pada pokoknya:

*"Tuan Anak Agung Bawa Hartawan, ST menurut keterangannya dalam melakukan perbuatan hukum ini bertindak berdasarkan Akta Surat Kuasa Untuk Menjual No. 21 tertanggal 16 Desember 2016 yang dibuat oleh saya, Notaris, yang salinan resminya dilekatkan pada warkah akta ini **sehingga sah untuk dan atas nama mewakili: Tuan Anak Agung Gede Temadja dan bertindak untuk dan atas nama diri sendiri**" ;"*

Bahwa berdasarkan klausule yang tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor: 521/2016 tersebut PENGGUGAT I (Anak Agung Gede Temadja) maka PENGGUGAT I secara formalitas hukum telah ikut serta memberi persetujuan dan menandatangani akta jual beli tersebut,

Halaman 24 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



in casu:

memberikan Kuasa Menjual kepada PENGGUGAT II (Anak Agung Bawa Hartawan, ST) untuk melakukan tindakan hukum menjual obyek sengketa; Dengan demikian terbukti dalil PARA PENGGUGAT tersebut adalah dalil yang mengada-ada, yang membuktikan terdapat ETIKAD TIDAK BAIK untuk mengambil kembali obyek sengketa yang sudah dijualnya, oleh sebab itu sepatutnya dalil-dalil tersebut ditolak dengan tegas, supaya tidak menjadi preseden buruk ke depan dimana penjual dapat menarik dan meminta Kembali barang-barang yang sudah dijualnya secara sah;

6. Bahwa proses jual beli obyek sengketa kepada TERGUGAT II sudah sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku maka berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 tahun 2012 di dalam butir ke-IX yang menyebutkan bahwa: “” Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)”;

Berdasarkan apa yang telah diuraikan tersebut diatas dimana telah terbukti PARA PENGGUGAT mempunyai ETIKAD TIDAK BAIK untuk mengambil kembali obyek sengketa yang sudah dijualnya kepada TERGUGAT II, maka sudah sepatutnya gugatan PARA PENGGUGAT ditolak seluruhnya;

Untuk selain dan selebihnya TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil gugatan PARA PENGGUGAT karena tidak ada relevansinya dengan TERGUGAT II ; Berdasarkan dalil-dalil JAWABAN TERGUGAT II tersebut diatas, Mohon Yang Mulia Majelis Hakim pimpinan sidang yang memeriksa perkara a quo berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II seluruhnya;
- Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima;

II. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

MOHON PUTUSAN YANG SEADIL-ADILNYA (*Ex Aequo Et Bono*) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Para Penggugat tersebut, Tergugat III mengajukan jawabannya sebagai berikut:

Halaman 25 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, Kecuali hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Untuk dalil gugatan Para Penggugat halaman 6 poin nomor 1 dapat diberikan jawaban sebagai berikut: Bahwa benar Para Penggugat dan keluarganya mempunyai tanah apakah sesuai atau tidak dengan sertipikat hak milik No. 04527/ Kelurahan Bitera, NIB. 22.05.01.08.07228, Surat Ukur No. 02079/Bitera/2014 tertanggal 09/01/2014 seluas 2.058 M2 atas nama Anak Agung Alit Astawa Dkk seperti gugatan poin ini, Tergugat III tidak mengetahui secara pasti, akan tetapi luas tanah **2.058 M2** yang didalilkan oleh Para Penggugat tersebut adalah penggabungan dua kepemilikan yaitu milik Para Penggugat dan Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat VI sesuai Petok D luasnya ± 1250 M2 dan Milik Bapak Wirasudi luasnya ± 7000 M2 yang di gabungkan menjadi satu dan/atau dikapling oleh Dewa Lepek dan setelah proses pensertipikatan tanah milik Para Penggugat dan Para Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat VI luasnya menjadi ± 1.050 M2 dan itupun dibagi oleh Para Penggugat dan Para Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat VI menjadi 3 bagian karena orang tua dari Para Penggugat dan Para Tergugat I s/d Turut Tergugat VI bersaudara 3 sehingga 1/3 nya merupakan bagian dari Para Penggugat luasnya ± 350 M2 dan bukan luasnya 678 M2 seperti pada dalil gugatan Para Penggugat poin nomor 10 sedangkan bagian dari Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat VI adalah 2/3 nya dan masing-masing sudah disertipikatkan oleh Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat VI, sehingga untuk dalil gugatan Para Penggugat selanjutnya menjadi tidak benar, dengan demikian sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat ditolak;
3. Untuk dalil gugatan Para Penggugat halaman 12 poin nomor 24 dapat diberikan jawaban sebagai berikut: Bahwa Tergugat III mendirikan bangunan bukan tanpa hak yang jelas dan bukan tidak memiliki dasar hukum yang jelas akan tetapi Tergugat III mendirikan bangunan karena sudah membeli dari yang bernama Dewa Agung tahun 2013 sedangkan Dewa Agung membeli dari Dewa Lepek yang seorang pengembang. Bahwa Tergugat III sebelum membeli tanah yang sekarang Tergugat III bangun dan tempati sudah bertanya dan sudah mendapat penjelasan dan ketegasan dari Notaris KETUT ALIT NARIASIH DADU, SH., (Tergugat I) bahwa tanah tersebut tidak

Halaman 26 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



bermasalah dan oleh karena tanah tersebut Tergugat III akan dipakai jaminan di PT. BPR. SARI WERDHI SEDANA, selanjutnya Notaris KETUT ALIT NARIASIH DADU, SH., (Tergugat I) mengeluarkan Surat Keterangan dengan Nomor: 1408/Not/2013, Perihal: **Sedang Dalam Proses** tertanggal 14 Nopember 2013 dan dengan adanya surat tersebut Pihak PT. BPR. SARI WERDHI SEDANA mengeluarkan cavernut sehingga dari Tahun 2013 sampai sekarang Tergugat III membayar angsuran di PT. BPR. SARI WERDHI SEDANA akan tetapi sampai sekarang sertipikat tersebut belum diproses oleh Tergugat I jadi dan malah timbul masalah yang semestinya tidak Tergugat III alami, kalau seperti ini dimana Tergugat III sebagai orang kecil dan pekerjaan hanya sebagai tukang servis kompor meminta perlindungan?, yang **sepatutnya pembeli yang beritikad baik dilindungi**, dengan demikian sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat ditolak;

Berdasarkan atas uraian jawaban gugatan tersebut diatas, bersama ini Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Para Penggugat membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Bila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat VII mengajukan jawabannya sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat VII menolak secara tegas dalil-dalil dari Gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas;
2. Bahwa perlu Turut Tergugat VII jelaskan sesuai dengan catatan pada buku tanah Hak Milik Nomor 4709/Kelurahan Bitera luas 678 m2 masih tercatat atas nama Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Raka Yasa, Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Gede Merta, Anak Agung Gede Raka, Anak Agung Gede Putra, Anak Agung Gede Temadja yang merupakan hasil Pemecahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 4527/Desa Bitera dengan luas 2.058 m2 atas nama Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Raka Yasa,

Halaman 27 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anak Agung Gede Merta, Anak Agung Gede Raka, Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Gede Putra, Anak Agung Gede Temadja;

3. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 4709/Kelurahan Bitera luas 678 m² atas nama Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Raka Yasa, Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Gede Merta, Anak Agung Gede Raka, Anak Agung Gede Putra, Anak Agung Gede Temadja terbit pada tanggal 2 Desember 2016;

4. Bahwa Turut Tergugat selaku lembaga Administrasi Negara dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 4709/Kelurahan Bitera, dengan luas 678 m² atas nama Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Raka Yasa, Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Gede Merta, Anak Agung Gede Raka, Anak Agung Gede Putra, Anak Agung Gede Temadja, telah memperhatikan dan melaksanakan ketentuan-ketentuan perundang-undangan baik yang bersifat prosedural/formal maupun yang bersifat material atau substansial serta sesuai dengan kewenangan Turut Tergugat VII Sehingga dalam proses penerbitan Sertipikat milik atas tanah yang tersebut diatas telah sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan;

5. Bahwa untuk selain dan selebihnya Turut Tergugat VII tidak menanggapi karena merupakan dalil-dalil dari gugatan Penggugat serta tidak ada Relevansinya dengan Turut Tergugat VII;

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

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

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

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Para Tergugat maupun Turut Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 21 Oktober 2021 dan terhadap replik tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat VII mengajukan dupliknya tertanggal 27 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

Halaman 28 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 5104010101420007 atas nama ANAK AGUNG GEDE TEMADJA, LETKOL PUR, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor: 5104012202100002 atas nama Kepala Keluarga ANAK AGUNG GEDE TEMADJA, LETKOL. Pur, tertanggal 01-04-2021, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 5104032309690003 atas nama ANAK AGUNG GEDE BAWA HARTAWAN, ST, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor: 5104032710090005 atas nama Kepala Keluarga ANAK AGUNG GEDE BAWAHARTAWAN, ST, tertanggal 22-03-2021, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Silsilah Keturunan (A. A. KT. Alit Ceramcam) Puri Kaleran Bitra, Kelurahan Bitra, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, oleh AA GDE TEMADJA LETKOL (PURN), tertanggal 07 Desember 2001, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Kutipan Akta Kematian atas nama I Dewa Gede Merta Nomor: 5104-KM-26112019-0019, tanggal 26-11-2019, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 154/LT/XI/2021, tanggal 1 Nopember 2021 dari Kepala Lingkungan Triwangsa, Kelurahan Bitera, Kecamatan Gianyar, Kab. Gianyar, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Pernyataan / Surat Kuasa tertanggal 10 Maret 2016 yang ditandatangani oleh Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Raka Yasa, Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Gede Raka, Anak Agung Gede Putera, Anak Agung Gede Temadja, Anak Agung Gede Merta (alm), selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 04527 / Kelurahan Bitera, NIB: 22.05.01.08.07228, Surat Ukur No. 02079 / BITERA / 2014 tertanggal 09/01/2014 seluas 2.058 M2 atas nama Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Raka Yasa, Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Gede Raka, Anak Agung Gede Putra, Anak Agung Gede Temadja, Anak Agung Gede Merta, terletak di Kelurahan Bitera Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Kwitansi tertanggal 24 Juni 2016, selanjutnya diberi tanda P-10;

Halaman 29 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.

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)



- 11.** Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 04711 / Kelurahan Bitera, NIB: 22.05.01.08.07872 Surat Ukur No. 02683/BITERA/2016 tertanggal 04-11-2016 Luas 277 M2 atas nama Anak Agung Gde Raka Yasa, Anak Agung Gede Putra, selanjutnya diberi tanda P-11;
- 12.** Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 04712/Kelurahan Bitera, NIB: 22.05.01.08.07873 Surat Ukur No. 02684/BITERA/2016 tertanggal 04-11-2016 Luas 400 M2 atas nama Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Gede Raka, selanjutnya diberi tanda P-12;
- 13.** Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 04709 / Kelurahan Bitera, NIB : 22.05.01.08.07870 Surat Ukur No.02681/BITERA/2016 tertanggal 04/11/2016, Luas 678 m2 atas nama Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Raka Yasa, Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Gede Merta, Anak Agung Gede Raka, Anak Agung Gede Putra, Anak Agung Gede Temadja, terletak di Kelurahan Bitera, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, selanjutnya diberi tanda P-13;
- 14.** Fotokopi Resume Mediasi Perkara No.109/Pdt.G/2021/PN.Gin., tanggal 2 September 2021, selanjutnya diberi tanda P-14;
- 15.** Fotokopi Resume Mediasi Perkara No.109/Pdt.G/2021/PN.Gin., tanggal 2 September 2021, selanjutnya diberi tanda P-15;
- 16.** Fotokopi Resume Mediasi Perkara No.109/Pdt.G/2021/PN.Gin., tanggal 2 September 2021, selanjutnya diberi tanda P-16;
- 17.** Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 520 / 2016 Lembar Ketiga tertanggal 30 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Ketut Alit Nariasih Dadu, SH, selanjutnya diberi tanda P-17;
- 18.** Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 04713/ Kelurahan Bitera, NIB: 22.05.01.08.07874, Surat Ukur No. 02685 /BITERA/2016 tertanggal 04-11-2016 seluas 260 M2 atas nama I NYOMAN WIRA WIJAYA yang terletak di Kelurahan Bitera, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, selanjutnya diberi tanda P-18;
- 19.** Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 22 Mei 2020 yang dibuat oleh ANAK AGUNG GEDE BAWA HARTAWAN, ST, diberi tanda P-19;
- 20.** Fotokopi Surat Kuasa tertanggal 27 Mei 2020, selanjutnya diberi tanda Bukti P.20;

Halaman 30 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



21. Fotokopi Surat Tanda Bukti Laporan Nomor: TBL/298/VII/2020/BALI/SPKT tertanggal 11 Juli 2020, selanjutnya diberi tanda P-21;
22. Fotokopi Surat Nomor: B/707/VII/2020/Ditreskrimum, Perihal: pemberitahuan perkembangan hasil penelitian laporan tertanggal 15 Juli 2020, selanjutnya diberi tanda P-22;
23. Fotokopi Surat Somasi I / Teguran Hukum I dengan Nomor: 20/LO-MA/SOM/VIII/2020 kepada Notaris / PPAT KETUT ALIT NARIASIH DADU, S.H., tertanggal 27 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda P-23;
24. Fotokopi Bukti Tanda Terima Surat Nomor: 20/LO-MA/SOM/VIII/2020, tanggal 27 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda P-24;
25. Fotokopi Surat Somasi II / Teguran Hukum II dengan Nomor: 21/LO-MA/SOM/IX/2020 kepada Notaris / PPAT KETUT ALIT NARIASIH DADU, S.H., tertanggal 01 September 2020, selanjutnya diberi tanda P-25;
26. Fotokopi Bukti Tanda Terima Surat Nomor: 21/LO-MA/SOM/IX/2020, tertanggal 01 September 2020, selanjutnya diberi tanda P-26;
27. Fotokopi Surat Somasi III / Teguran Hukum III (Terakhir) dengan Nomor: 24/LO-MA/SOM/IX/2020 kepada Notaris / PPAT KETUT ALIT NARIASIH DADU, S.H., tertanggal 07 September 2020, selanjutnya diberi tanda P-27;
28. Fotokopi Bukti Tanda Terima Surat Nomor: 24/LO-MA/SOM/IX/2020, tertanggal 07 September 2020, selanjutnya diberi tanda P-28;
29. Fotokopi Surat tertanggal 09 September 2020 dari Notaris / PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) KETUT ALIT NARIASIH DADU, S.H., selanjutnya diberi tanda P-29;
30. Fotokopi Surat Nomor: 33/SRT/LO-MA/IX/2020 tentang Permintaan Salinan Dokumen kepada KETUT ALIT NARIASIH DADU, S.H. selaku Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tertanggal 11 September 2020, selanjutnya diberi tanda P-30;
31. Fotokopi Bukti Tanda Terima Surat Nomor: 33/SRT/LO-MA/IX/2020, tertanggal 11 September 2020, selanjutnya diberi tanda P-31;
32. Fotokopi Surat Nomor: 32/SRT/LO-MA/IX/2020 tertanggal 11 September 2020 Perihal: Permohonan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik atas Tanah dan Keberatan Proses Balik Nama ke atas Nama Dr. I MADE SUWITA, M.Kes Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sertifikat No. 4709/Kelurahan Bitera, NIB : 22.05.01.08.07870 Surat Ukur No.

Halaman 31 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



02681/Bitera/2016 tertanggal 04/11/2016, Luas 678 m2 terletak di Kel. Bitera, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Gianyar, selanjutnya diberi tanda P-32;

33. Fotokopi Bukti Tanda Terima Surat Nomor: 32/SRT/LO-MA/IX/2020 tertanggal 11 September 2020, selanjutnya diberi tanda P-33;

34. Fotokopi Surat Nomor: MP.01.02/1912-51.04.600/X/2020 tertanggal 07 Oktober 2020 dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Gianyar, selanjutnya diberi tanda P-34;

35. Fotokopi Kwitansi Pembayaran PNPB untuk keperluan Pemblokiran Sertipikat Hak Milik Atas Tanah No. 04709/Kelurahan Bitera, tanggal 20 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda P-35;

36. Fotokopi Surat Nomor: 39/SRT/IX/LO-MA/2021 tertanggal 17 September 2021, kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gianyar, Hal : Permohonan Warkah, selanjutnya diberi tanda P-36;

37. Fotokopi Bukti Tanda Terima Surat Nomor: 39/SRT/IX/LO-MA/2021 tentang Permohonan Warkah, selanjutnya diberi tanda P-37;

38. Fotokopi Surat Nomor: HP.02.02/4105-51.04/X/2021 tertanggal 07 Oktober 2021 dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Gianyar yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali, diberi tanda P-38;

39. Fotokopi Salinan Warkah, selanjutnya diberi tanda P-39;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-34 dan P-39 berupa fotokopi dari fotokopi, tidak dapat diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Para Penggugat mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Saksi I Made Karta, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa masalah Penggugat dan Tergugat bermula dari pembagian waris yang kemudian menjadi sengketa waris;
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara persis permasalahan yang terjadi dalam perkara ini. yang saksi ketahui saksi mengantar Anak Agung Gede Merta untuk menghadiri sebuah rapat di rumah / di Puri

Halaman 32 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



Anak Agung Gede Temadja (Penggugat I), di Puri Tegehe, Batubulan dan saksi mendengar dalam rapat tersebut membahas mengenai pembagian waris;

- Bahwa sepengetahuan saksi yang mendapatkan bagian dalam pembagian waris ada 7 (tujuh) orang, pada saat itu saksi melihat masih dalam pembagian waris;

- Bahwa setahu saksi, yang mendapatkan pembagian waris yaitu Anak Agung Gede Merta, Anak Agung Gede Temadja (Penggugat I), Anak Agung Gede Bawa Hartawan, S.T. (Penggugat II), Anak Agung Alit Astawa (Turut Tergugat I), Anak Agung Gede Raka Yasa (Turut Tergugat II), Anak Agung Gede Raka (Turut Tergugat III) dan Anak Agung Gede Putera (Turut Tergugat IV);

- Bahwa saksi mengetahui bahwa yang mendapatkan pembagian waris adalah ketujuh orang tersebut karena saksi tidak asing lagi di Puri / di keluarga tersebut, terutama di keluarga Anak Agung Gede Merta, dan setiap hari saksi ke sana;

- Bahwa saksi mengantar Anak Agung Gede Merta ke sebuah rapat di rumah / di Puri Anak Agung Gede Temadja (Penggugat I), di Puri Tegehe, Batubulan pada tahun 2016, sore hari pukul 16.00 WITA saksi sudah sampai di rumah / di Puri Anak Agung Gede Temadja (Penggugat I) tersebut;

- Bahwa pada saat saksi sampai di rumah / di Puri Anak Agung Gede Temadja (Penggugat I), di Puri Tegehe, Batubulan dalam rangka pertemuan keluarga tersebut, saksi melihat yang hadir adalah Anak Agung Gede Merta, Anak Agung Gede Temadja (Penggugat I), Anak Agung Gede Bawa Hartawan, S.T. (Penggugat II), Anak Agung Alit Astawa (Turut Tergugat I), Anak Agung Gede Raka Yasa (Turut Tergugat II), Anak Agung Gede Raka (Turut Tergugat III) dan Anak Agung Gede Putera (Turut Tergugat IV);

- Bahwa Anak Agung Gede Merta memiliki hubungan keluarga dengan Anak Agung Gede Temadja (Penggugat I);

- Bahwa saat itu saksi kebetulan duduk tidak jauh dari tempat rapat tersebut karena saksi sebagai pengantar. Saksi duduk di samping dan walaupun saksi tidak ikut dalam rapat, saksi dapat mendengar apa

Halaman 33 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



yang mereka bicarakan yaitu tentang pembagian waris, oleh karena itu mereka rapat di Puri Tegehe, Batubulan;

- Bahwa yang saksi dengar dalam rapat tersebut hanya masalah pembagian waris pada intinya, mengenai kesepakatan dan perjanjian, saksi tidak mengetahuinya;

- Bahwa pembagian waris yang dibicarakan yaitu sebidang tanah berbentuk tegalan yang lokasinya saksi ketahui berada di Jalan Gang Pepaya di sebelah Rumah Sakit Umum Daerah Sanjiwani, Gianyar;

- Bahwa saksi sering ke lokasi tanah tersebut karena saksi diajak oleh Anak Agung Gede Merta untuk mengantarnya, dimana dulu pada saat saksi ke tanah tersebut, di atas tanah tersebut ada bangunan rumah setengah jadi dan masih ada sampai sekarang, ada pohon kelapa dan bermacam-macam pepohonan;

- Bahwa saksi tidak tahu persis siapa pemilik tanah dan bangunan rumah setengah jadi tersebut;

- Bahwa batas-batas tanah tersebut yaitu: Sebelah Timur berbatasan dengan: Sungai/bendungan, Sebelah Barat berbatasan dengan: Sungai/bendungan, Tanah tersebut berada di antara sungai-sungai tersebut;

- Bahwa tanah yang dibahas saat itu adalah tanah tegalan di Jalan Pepaya Kelurahan Bitera, Kab Gianyar dengan batas-batas tanah tersebut yaitu:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Sungai/bendungan;

- Sebelah Barat berbatasan dengan : Sungai/bendungan;

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Aliran Sungai/bendungan;

- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah, namun saya tidak tahu nama pemiliknya;

- Bahwa yang saksi dengar di dalam rapat di Puri Tegehe tersebut mengenai pembagian luas tanahnya: Anak Agung Gede Merta dan Anak Agung Gede Temadja mendapat tanah seluas 2,77 (dua koma tujuh puluh tujuh) are. Anak Agung Gede Bawa Hartawan, S.T. dan Anak Agung Alit Astawa dan Anak Agung Gede Raka mendapat tanah seluas 4 (empat) are. Anak Agung Gede Raka Yasa dan Anak Agung Gede Putera mendapat tanah seluas 2,77 (dua koma tujuh puluh tujuh) are

Halaman 34 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



dan sisa dari tanah tersebut diserahkan kepada Anak Agung Gede Temadja dan Anak Agung Gede Bawa Hartawan, S.T.;

- Bahwa Anak Agung Gede Temadja (Penggugat I) dan Anak Agung Gede Bawa Hartawan, S.T. (Penggugat II) ada hubungan keluarga, yaitu Paman dengan Keponakan. Anak Agung Gede Bawa Hartawan, S.T. adalah anak kandung dari Anak Agung Gede Merta;
- Bahwa antara Anak Agung Gede Temadja (Penggugat I) dan Anak Agung Gede Bawa Hartawan, S.T. (Penggugat II) dengan Anak Agung Alit Astawa (Turut Tergugat I), Anak Agung Gede Raka Yasa (Turut Tergugat II), Anak Agung Gede Raka (Turut Tergugat III), Anak Agung Gede Putera (Turut Tergugat IV), Anak Agung Gede Oka Negara, BA. dan Anak Agung Gede Bawa (Turut Tergugat VI) memiliki hubungan keluarga yaitu dari keluarga Puri (dari Leluhurnya);
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah yang dibagi-bagi tersebut diperoleh darimana;
- Bahwa Anak Agung Gede Merta meninggal dunia pada tahun 2017. Pada saat menghadiri rapat pembagian waris, Anak Agung Gede Merta sudah sangat sepuh sekali;
- Bahwa saksi dengar dari pembicaraan di rapat, bahwa yang mendapatkan sisa dari pembagian waris tersebut diberikan kepada Anak Agung Gede Bawa Hartawan, S.T. (Penggugat II) dan Anak Agung Gede Temadja (Penggugat I);

Menimbang, bahwa Para Penggugat mengajukan ahli bernama Dr. I Gede Surata, S.H., M.Kn, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan pendapat sebagai berikut:

- Bahwa ahli adalah Dosen Fakultas Hukum Universitas Panji Saksi;
- Bahwa berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara, yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Kalau menurut ahli, perjanjian adalah suatu kehendak yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih untuk melakukan perbuatan hukum yang mengandung akibat hukum;
- Bahwa jika perjanjian digunakan sebagai dasar jual beli, tergantung apakah perjanjian tersebut sudah berakhir atau sudah tidak diperlukan lagi, lalu ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB);

Halaman 35 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



- Bahwa surat kuasa adalah peralihan hak dan kewajiban dari Pemberi Kuasa kepada Penerima Kuasa. Karena pemberian hak dan kewajiban tersebut dilakukan oleh kedua belah pihak, maka kedua belah pihak harus berhadapan dan diwujudkan dalam bentuk penandatanganan (apabila Surat Kuasa di bawah tangan). Jika Kuasa Otentik harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Notaris;
- Bahwa setiap perbuatan hukum yang dilakukan untuk melakukan tindakan hukum yang berakibat hukum, harus ditandatangani oleh kedua belah pihak dan secara hukum, jika untuk jual beli, minimum Kuasanya dilakukan di hadapan Notaris. Jika ada salah satu pihak tidak hadir, artinya *contrario*, Majelis Hakim yang memiliki kewenangan untuk menyimpulkan karena Ahli tidak boleh memberikan jawaban berupa kesimpulan. Syaratnya, kedua belah pihak harus ada bertandatangan di hadapan Notaris;
- Bahwa apabila sertipikat tersebut diterbitkan berdasarkan Akta Jual Beli (AJB), jika AJBnya tidak sah, maka otomatis tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk menerbitkan sebuah sertipikat karena Sertipikat adalah Salinan Buku Tanah yang dijahit dengan Surat Ukur dengan ukuran yang ditentukan oleh Undang-Undang, namun jika AJBnya tidak sah, maka tidak boleh didaftarkan di Kantor Pertanahan;
- Bahwa jika Surat Kuasa Menjual diberikan hanya untuk menjual 2 (dua) are, maka calo tersebut hanya mempunyai hak untuk menjual tanah seluas 2 (dua) are saja. Jika menjual secara keseluruhan, maka selebihnya dari 2 (dua) are tersebut bukanlah hak dari Penerima Kuasa yaitu calo. Jika dibuatkan di hadapan Pejabat Umum dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), semestinya ditanya terlebih dahulu, Surat Kuasa Khusus tersebut kekhususannya untuk menjual seluas berapa are ? Jika memang 2 (dua) are, maka kewenangan dari penerima kuasa hanya 2 (dua) are saja yang dijual. Jika dijual lebih dari 2 (dua) are, bukan tanggung jawab dari Pemberi Kuasa, tetapi Penerima Kuasa yang bertanggung jawab terhadap apa yang dijual, tanpa masuk di dalam Kuasa tersebut;
- Bahwa jika objeknya berbeda dari apa yang tertuang dalam Surat Kuasa, maka di luar dari tanggung jawab Pemberi Kuasa;
- Bahwa apabila AJBnya tidak sah, maka seharusnya tidak boleh didaftarkan secara *recht cadaster* karena *recht cadaster* menjamin kepastian hukum. Jika kepastian hukum terhadap AJBnya saja tidak ada, bagaimana

Halaman 36 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



bisa menerbitkan Sertipikat untuk menjamin kepastian hukum dari Sertipikat itu sendiri. Didaftarkan saja tidak bisa, apabila AJBnya tidak sah;

- Bahwa renvoi adalah perubahan yang dilakukan dalam suatu akta sebelum Akta tersebut ditandatangani (sesuai dengan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014). Apabila nama subjek dalam suatu AJB tersebut salah, lalu tidak direnvoi oleh Pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT, maka AJB tersebut berlaku terhadap nama yang tertulis di dalam AJB tersebut (nama yang tidak direnvoi). Contoh, nama Ahli I GEDE SURATA, namun ditulis di AJB I GEDE SUARTA, lalu tidak direnvoi, maka yang terikat di dalam AJB tersebut adalah I GEDE SUARTA, bukan I GEDE SURATA;

- Bahwa jika minuta Akta belum dikeluarkan aslinya, maka dapat dilakukan Berita Acara dengan perbaikan, tetapi jika Asli Akta sudah dikeluarkan, maka ada Berita Acara Pembetulan Akta. Apabila Sertipikat sudah keluar, maka menjadi tanggung jawab pejabat yang membuat Akta tersebut dalam hal ini PPATnya karena pada saat didaftarkan, Kantor Pertanahan melakukan pengecekan kepada PPAT, apakah nama Subjeknya sudah benar atau belum ?

- Bahwa Jika terjadi kesalahan nama pada akta maka akta tersebut ditarik terlebih dahulu atau dibatalkan oleh Pejabat yang membuat Akta tersebut, kemudian memohon kepada Kantor Pertanahan agar Sertipikat yang diterbitkan itu dibatalkan terlebih dahulu karena ada kekeliruan dalam Akta. Setelah dibatalkan, baru dibuatkan Akta ulang (jika dilakukan melalui mediasi non litigasi);

- Bahwa PPAT yang bersangkutan dapat memohon pembatalan Sertipikat kepada Kantor Pertanahan (BPN). Jika tidak dimohonkan pembatalan Sertipikat, maka Sertipikat tersebut bisa dibuatkan Akta baru dan lahir Sertipikat baru lagi, sehingga dikhawatirkan akan ada 2 (dua) Sertipikat yang berbeda, namun objeknya sama, sehingga akan menjadi konflik berikutnya. Tetapi jika litigasi, maka pembatalan Sertipikat harus melalui Pengadilan;

- Bahwa apabila AJB belum diterbitkan aslinya, masih bisa direnvoi / diperbaiki, tetapi jika sudah terbit aslinya, maka dibuatkan Berita Acara Pembetulan Akta (sepanjang belum didaftarkan). Jika sudah didaftarkan, apalagi sudah terbit Sertipikatnya, maka akibat hukumnya Sertipikatnya berbeda antara yang dimaksud oleh orang yang dimasukkan ke dalam AJB dengan fakta yang sudah dimasukkan dalam AJB;

Halaman 37 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



- Bahwa syarat-syarat penerbitan Sertipikat dari AJB yang sah adalah:
 - Pertama : Sertipikat harus dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan akan mencocokkan antara Sertipikat dengan Buku Tanah. Jika Sertipikat dengan Buku Tanah sudah cocok, maka Kantor Pertanahan akan memberikan cap bahwa Sertipikat sudah sesuai dengan Buku Tanah;
 - Kedua : Setelah Sertipikat yang sudah dicap sesuai dengan Buku Tanah didapat dari Kantor Pertanahan, maka PPAT meminta identitas dari Para Pihak, baik Penjual maupun Pembeli. Identitasnya berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami isteri dari Penjual (jika sudah kawin), KTP dan Kartu Keluarga (KK) dari pembeli. Jika identitasnya sudah lengkap, baru kemudian dibuatkan AJB. Dalam pembuatan AJB, yang pertama ditanyakan kepada pembeli, apakah pembeli sudah mengetahui atau tidak lokasi tanah yang sudah dibeli? dengan serta merta batas-batas, dan sebagainya. Jika pembeli sudah mengetahui, maka tidak perlu lagi dijelaskan lebih lanjut oleh PPAT. Tetapi jika pembeli belum mengetahui lokasi tanah serta batas-batas, dan sebagainya, maka harus dilakukan Pemeriksaan di tempat, apakah benar tanah ini yang dijual ?. Jika Pembeli sudah mengerti tentang identitas tanah tersebut, barulah ditanyakan kepada penjual apakah di tanah tersebut ada masalah / sengketa atau tidak ? (misalnya tanah tersebut tidak digadaikan, tidak dijual hasilnya, dan sebagainya). Jika penjual menyatakan bahwa tanah tidak bermasalah/ sengketa, maka pertanyaan kedua PPAT adalah apakah sudah dibayar atau belum ? karena ada pembeli yang mengatakan sudah dibayar, namun penjual mengatakan belum dibayar dan juga terkadang penjual diancam oleh pembeli agar mengatakan bahwa pembayaran tanah tersebut sudah lunas karena AJB baru dapat ditandatangani apabila sudah dilakukan pembayaran lunas dan penjual mengaku telah menerima secara penuh hasil penjualannya. Setelah AJB ditandatangani, AJB dibuat rangkap 3 (tiga), dengan rincian 1 (satu) rangkap untuk Kantor Pertanahan, 1 (satu) rangkap untuk arsip negara yang disimpan oleh PPAT dan 1 (satu) rangkap Turunan Akta yang akan diterima oleh pembeli. Setelah semua proses dilalui, maka jika pembeli memberikan Kuasa kepada PPAT untuk mengurus ke Kantor Pertanahan, si pembeli memberikan Kuasa kepada PPAT, baru setelah itu PPAT

Halaman 38 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



mendaftarkan ke Kantor Pertanahan. Jika pembeli tidak memberikan Kuasa kepada PPAT, maka Akta dan Warkah selanjutnya diserahkan kepada pembeli dan pembeli membawa AJB tersebut ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan. Setelah di Kantor pertanahan, sudah didaftarkan secara *recht cadaster* dan mendapatkan bukti pendaftaran, maka semuanya menjadi kewenangan Kantor Pertanahan, termasuk apabila si pembeli ragu dengan Sertipikatnya, misalnya tertuang luas tanahnya 30 (tiga puluh) are, namun setelah dilihat di lokasi meragukan/tidak sesuai, maka pembeli dapat meminta pengukuran ulang dan menjadi tanggung jawab Kantor Pertanahan. Jika hasil ukurnya lebih dari pada angka yang tertuang di Sertipikat, maka apabila tidak lebih dari 10 (sepuluh) persen, luasnya bisa ditambah menjadi 1 (satu) di Sertipikat, tetapi apabila lebih dari 10 (sepuluh) persen, maka si pembeli mengajukan permohonan kepada negara dengan membayar pemasukan kepada negara. Jika hasil ukurnya kurang daripada angka yang tertuang di dalam Sertipikat, maka si pembeli/ penjual akan ditanya oleh Kantor Pertanahan, apakah pembeli/ penjual menerima ukuran tanah yang kurang tersebut? Jika pembeli/ penjual menerima ukuran tanah yang kurang tersebut, maka mereka membuat Surat Pernyataan menerima hasil ukur, tetapi jika mereka tidak menerima, maka Kantor Pertanahan meminta untuk menyelesaikan permasalahan tersebut sampai selesai, baru kemudian dapat diproses. Jika sudah selesai permasalahannya, barulah kemudian Kantor Pertanahan akan memproses Sertipikat dengan jalan membalik nama dari penjual kepada pembeli. Setelah dibalik nama, selanjutnya Sertipikat dikeluarkan dan diberikan kepada pembeli melalui :

1. Jika pembeli memberi Kuasa kepada PPAT untuk mengurus Sertipikat, maka PPAT yang mengambil Sertipikat tersebut di Kantor Pertanahan, selanjutnya pembeli mengambil Sertipikat di Kantor PPAT,
2. Jika pembeli yang mendaftarkan sendiri untuk mengurus Sertipikatnya, begitu Sertipikat selesai, maka si pembeli langsung mengambil Sertipikat tersebut ke Kantor Pertanahan;

- Bahwa pembayaran belum tentu dilakukan di hadapan Notaris/ PPAT karena tidak sedikit ruang PPAT dengan ruang tunggu berbeda. Kalau ahli sendiri, yang boleh masuk ke dalam ruangan PPAT adalah orang-orang atau pihak-pihak yang bersangkutan, pihak yang lainnya tidak diperbolehkan

Halaman 39 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



masuk ke dalam ruang PPAT, tetapi di ruang tunggu ada tindakan-tindakan yang lain, agar para pihak melakukan tindakan sesuai dengan petunjuk pihak ketiga dan hal tersebut sering terjadi. Oleh karena itu, PPAT selalu menanyakan kepada Para Pihak, apakah pembayarannya sudah lunas atau belum? kalau memang mereka mengatakan sudah lunas, maka PPAT menuangkan ke dalam Akta bahwa menurut keterangan penjual, tanah yang diperjualbelikan telah dibayar lunas oleh pembeli dan diterima penuh oleh penjual;

- Bahwa PPAT atau Pejabat Notaris menuangkan suatu pengakuan ke dalam sebuah Akta. Apabila pengakuan penjual dan pembeli mengatakan pembayaran sudah lunas, dan sebagainya, maka PPAT atau Pejabat Notaris menuangkan ke dalam Akta bahwa menurut pengakuan penjual, bahwa jual beli ini telah dilakukan secara lunas dan sudah diterima penuh oleh penjual, sehingga segala sesuatu yang terjadi di luar ruang PPAT, PPAT tidak perlu tahu;

- Bahwa dalam pembagian tanah waris dan jika memang sisa tanah tersebut dijanjikan oleh Keluarga Besar menjadi atas nama salah satu keluarga, kemudian belum diselesaikan kewajibannya oleh PPAT, maka yang dilakukan adalah Hak Tagih kepada PPAT untuk menagih Sertipikat sesuai dengan pernyataan bahwa sisa tanahnya adalah milik orang atau keluarga tersebut;

- Bahwa jika yang mempunyai Hak atas tanah tersebut adalah 2 (dua) orang, maka yang bertandatangan di dalam AJB adalah kedua orang tersebut. PPAT tidak boleh melanjutkan proses jual beli, apabila salah satu dari pemilik tanah tersebut tidak bertandatangan di dalam Akta;

- Bahwa jika pemilik tanah tersebut ada 2 (dua) orang, namun hanya 1 (satu) orang yang bertandatangan di dalam AJB, maka tidak dapat dilanjutkan proses pembuatan AJBnya, apalagi didaftarkan di Kantor Pertanahan. Semestinya Kantor Pertanahan tidak mau menerima karena akan dicocokkan dengan Sertipikat. Di Sertipikatnya atas nama 2 (dua) orang, namun di AJBnya hanya 1 (satu) orang yang tanda tangan, sehingga mustahil untuk dilanjutkan prosesnya;

- Bahwa objek Hak Kepemilikan tanah beralih sejak saat setelah penandatanganan AJB karena pada saat dibacakannya AJB tersebut, PPAT menyatakan kepada kedua belah pihak, bahwa sejak penandatanganan Akta

Halaman 40 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



ini, Saudara penjual wajib menyerahkan Objek jual beli kepada pembeli dan pembeli berhak untuk menerima Objek yang diperjualbelikan. Apabila penjual ada keinginan untuk masuk ke Objek jual beli tersebut, maka harus meminta izin kepada pembeli, sehingga secara yuridis, pada saat penandatanganan AJB, Objek Sengketa sudah beralih kepada pihak pembeli;

- Bahwa walaupun belum diSertipkatkan, pada saat penandatanganan AJB tersebut, maka Objek Sengketa sudah beralih kepada pihak pembeli karena yang membuat peralihan hak tersebut adalah AJB, sedangkan Sertipikat adalah bukti kepemilikan hak;

- Bila ada pendaftaran sertifikat tanah dan Kantor Pertanahan baru mengetahui ada permasalahan, apabila di Kantor Pertanahan ada pemblokiran dari pihak yang berkeberatan. Jika ada pemblokiran, maka Kantor Pertanahan mempunyai kewenangan : 1. Memanggil kedua belah pihak untuk menyelesaikan permasalahan dan menanyakan masalahnya mengapa diblokir, 2. Kantor Pertanahan melihat bukti-buktinya. Jika permasalahan tidak bisa diselesaikan di Kantor Pertanahan, maka si pemblokir diwajibkan untuk mengajukan Gugatan ke Pengadilan dan diberikan waktu selama 90 (sembilan puluh) hari. Jika dalam waktu 90 (sembilan puluh) belum ada Gugatan di Pengadilan, maka Kantor Pertanahan dapat mengeluarkan Sertipikat atas pendaftaran yang dilakukan oleh yang bersangkutan;

- Bahwa apabila Notaris membuat pernyataan bahwa tanah tersebut tidak bermasalah dan bisa diproses sesegera mungkin dan akan dikembalikan/diserahkan setelah proses selesai, maka tanggung jawabnya ada pada Notaris tersebut;

- Bahwa surat ada 2 (dua) jenis yaitu Surat di bawah tangan dan Surat Otentik. Jika surat di bawah tangan, maka harus dibuktikan keabsahannya melalui pembuktian, tetapi jika surat tersebut merupakan Akta Otentik, maka mempunyai pembuktian yang sempurna, yang artinya surat tersebut sah. Kesempurnaan Akta Otentik ada 3 (tiga) yaitu Lahiriah, Formal dan Material, tetapi jika dibuat pernyataan dengan diberi nomor, dan sebagainya, tetapi sifatnya di bawah tangan, maka harus dibuktikan keabsahannya melalui pembuktian;

Halaman 41 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



- Bahwa setiap surat yang diterima oleh 2 (dua) belah pihak itu, keabsahannya tergantung pada pembuktian. Apabila kedua belah pihak menerima dan menyatakan tidak ada masalah, maka surat tersebut sah-sah saja, tetapi jika nanti ada permasalahan kemudian pembuktiannya ternyata tidak benar, maka Majelis Hakim yang menilai;

- Bahwa pelunasan pembayaran pembelian tanah cukup dengan pengakuan dari pihak yang bersangkutan di depan Notaris, tidak perlu memperlihatkan kuitansi pelunasan atau cek atau bukti transfer;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi dan ahli, Para Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat menyatakan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor: 21, tanggal 16 Desember 2016, selanjutnya diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Akta Perjanjian Nomor: 26, tanggal 23 Desember 2016, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ketut Alit Nariasih Dadu, S.H., selanjutnya diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor: 27, tanggal 23 Desember 2016, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ketut Alit Nariasih Dadu, S.H., selanjutnya diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 521/2016, tanggal 30 Desember 2016, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ketut Alit Nariasih Dadu, S.H., selanjutnya diberi tanda T.I-4;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 04709/Kelurahan Bitera, NIB : 22.05.01.08.07870, Surat Ukur tanggal 04-11-2016 No. 02681/BITERA/2016, Luas 678 M2, atas nama: Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Raka Yasa, Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Gede Merta, Anak Agung Gede Raka, Anak Agung Gede Putra, Anak Agung Gede Temadja, terletak di Kelurahan Bitera, Kec. Gianyar, Kab. Gianyar, selanjutnya diberi tanda T.II-1;



2. Fotokopi Tanda Terima, tertanggal 29 Juli 2020, selanjutnya diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 521/2016 Lembar Ketiga, tanggal 30 Desember 2016 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ketut Alit Nariasih Dadu, SH Notaris di Gianyar, selanjutnya diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi Akta Perjanjian No. 26, tanggal 23 Desember 2016 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ketut Alit Nariasih Dadu, SH Notaris di Gianyar, selanjutnya diberi tanda T.II-4;
5. Fotokopi Surat Kuasa Untuk Menjual No. 27, tanggal 23 Desember 2016 yang dibuat Notaris/PPAT Ketut Alit Nariasih Dadu, SH Notaris di Gianyar, selanjutnya diberi tanda T.II-5;
6. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Pendaftaran Peralihan Hak – Jual Beli Hak Milik 04709 – Bitera, Berkas No. 11475/2021 BPN Kabupaten Gianyar tertanggal 4 Juni 2021, selanjutnya diberi tanda T.II-6;
7. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD – BPHTB) atas tanah luas 678 M2, di Kelurahan Bitera, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, tertanggal 30 Desember 2016, selanjutnya diberi tanda T.II-7;
8. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tahun 2016, selanjutnya diberi tanda T.II-8;
9. Fotokopi Print Out Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, selanjutnya diberi tanda T.II-9;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T.II-1, T.II-2, T.II-4, T.II-5, T.II-8 dan T.II-9, berupa fotokopi dari fotokopi, tidak dapat diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat II mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Saksi Ida Bagus Nyoman Darmalara, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada masalah tanah, yang berada di Kelurahan Bitera, Gianyar, seluas 687 m² (enam ratus delapan puluh tujuh meter persegi), dengan batas-batas: Sebelah Timur berbatasan dengan parit, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah

Halaman 43 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



milik orang, namun saksi tidak tahu milik siapa, sebelah Barat berbatasan dengan parit, sebelah Utara berbatasan dengan jalan;

- Bahwa setahu saksi, tanah tersebut milik Tergugat II yang diperoleh dengan cara membeli pada tahun 2016;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat II mendapatkan tanah tersebut dengan cara membeli karena Tergugat II pernah memperlihatkan surat-surat tanah yang dibelinya tersebut kepada saksi berupa Akta Jual Beli (AJB) dan Sertipikat tanah, namun saksi tidak membacanya secara rinci;
- Bahwa Tergugat II pernah mengatakan kepada saksi bahwa tanah tersebut sudah dibayar lunas oleh Tergugat II dan saksi melihat AJBnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi, sertipikat tanah tersebut masih dalam proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi atas nama Tergugat II;
- Bahwa saksi mengenali bukti T-14 karena saksi dulu pernah melihat dan membacanya;

2. Saksi I Dewa Nyoman Sedana Ermadu, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat ada masalah tanah yang berada di Kelurahan Bitera, Gianyar;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa: Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Hak Milik (tanah kosong), namun saksi tidak mengetahui siapa pemiliknya, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Hak Milik (tanah kosong), namun saksi tidak mengetahui siapa pemiliknya, sebelah Timur berbatasan dengan sungai, sebelah Barat berbatasan dengan sungai;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi objek sengketa;
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa tersebut saat ini adalah milik Tergugat II;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa tersebut milik Tergugat II karena saksi diberitahu oleh Tergugat II;
- Bahwa saksi diberitahu oleh Tergugat II bahwa tanah sengketa tersebut adalah milik dari Tergugat II setelah melakukan pengikatan Akta Jual Beli (AJB) di Notaris, pada tahun 2016, di Kantor Koperasi Merta

Halaman 44 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



Husada, di sebelah Rumah Sakit Sanjiwani, Gianyar, di tempat saksi bekerja;

- Bahwa setahu saksi yang menguasai tanah sengketa saat ini adalah Tergugat II;
- Bahwa setahu saksi tidak ada bangunan yang berdiri di atas tanah sengketa. Tanah sengketa berupa tanah kosong yang ditumbuhi semak-semak dan pepohonan;
- Bahwa setahu saksi, tanah yang dibeli oleh Tergugat II pada saat itu sudah bersertipikat karena saksi pernah ditunjukkan Sertipikat atas tanah tersebut pada waktu bertemu di Koperasi;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi, Para Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat menyatakan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat III telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Keterangan No. 1408/Not/2013, tanggal 14 Nopember 2013, Perihal sedang dalam proses, yang dibuat oleh Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu, SH., selanjutnya diberi tanda T.III-1;
2. Fotokopi Perjanjian Kredit No.PT./SWS/201302002/11/2013, tanggal 15 November 2013, antara PT BPR "SARI WERDHI SEDANA" Blahbatuh Gianyar dengan WAWAN SETYO ANJAR LAKSONO, selanjutnya diberi tanda T.III-2;
3. Fotokopi Perjanjian Kredit No. 201601599/KRD/IX/2016, tanggal 3 September 2016, antara NI WAYAN MULIASTI, SE, selaku Direktur Utama PT. BPR Sari Werdhi Sedana dengan WAWAN SETYO ANJAR LAKSONO, selanjutnya diberi tanda T.III-3;
4. Fotokopi Buku Angsuran Kredit PT. BPR Sari Werdhi Sedana, atas nama Wawan Setyo Anjar Laksono, selanjutnya diberi tanda T.III-4;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat III mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Saksi I Dewa Gede Agung Suparta, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



- Bahwa tanah yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah tanah yang ditempati oleh Tergugat III, yang mana Tergugat III membeli tanah tersebut dari saksi tahun 2013;
- Bahwa saksi mendapatkan tanah tersebut dengan cara membeli dari Pak Dewa Lepek, orang asli Gianyar, sebagai pengkavling;
- Bahwa saksi mau membeli tanah dari Dewa Lepek meskipun tidak ada bukti-bukti yang ditunjukkan oleh Dewa Lepek atas tanah tersebut karena saksi ingin memiliki tanah di Kota Gianyar. Dan saksi berani membeli tanah dari Dewa Lepek karena saksi diajak oleh Dewa Lepek ke Notaris yang bernama Ketut Alit Nariasih Dadu, S.H., di Buruan. Saat di Kantor Notaris tersebut saksi tanyakan dan kata karyawan dari Notaris (nama saksi tidak tahu persis), tanah tersebut aman tidak ada masalah, sehingga saksi berani membeli tanah tersebut;
- Bahwa saksi sudah menjual tanah tersebut kepada Tergugat III karena saat itu saksi sedang butuh uang karena anak saksi mau kuliah dan ingin membeli sepeda motor, dan Tergugat III butuh tanah, sehingga tanah tersebut saksi jual kepada Tergugat III;
- Bahwa tanah tersebut belum ada Sertipikatnya, masih berupa Akta Jual Beli (AJB);
- Bahwa saksi dan Tergugat III melakukan jual beli tanah tersebut di Kantor Notaris KETUT ALIT NARIASIH DADU, S.H. di Buruan, dimana saksi dan Tergugat III ada bertemu dengan Notaris KETUT ALIT NARIASIH DADU, S.H. pada saat melakukan jual beli tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut belum dibayar lunas oleh Tergugat III kepada saksi, Tergugat III masih berhutang kepada saksi;
- Bahwa tanah yang saya jual kepada Tergugat III seluas 1 (satu) are 40 (empat puluh) meter tersebut terletak di Kelurahan Bitera, di dekat kali, di sebelah Barat Rumah Sakit Sanjiwani;
- Bahwa pada saat saksi membeli tanah tersebut dari Dewa Lepek, kemudian menjualnya kepada Tergugat III, semua proses jual beli tersebut dilakukan tanpa Sertipikat atas tanahnya;
- Bahwa saksi tidak tahu ada berapa kavling tanah yang berada di sekitar tanah saksi. Saksi hanya tahu kavlingan tanah saksi saja. Tanah saksi ada 2 (dua) kavling;

Halaman 46 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



- Bahwa di sekitar lokasi tanah tersebut saksi melihat kavlingan tanah yang lain lagi selain kavlingan tanah saksi yaitu kavlingan tanah milik Pak Made Suradnya. Hanya ada 3 (tiga) kavling saja di sekitar lokasi tanah tersebut, tanah Made Suradnya berdampingan dengan tanah kavling milik saksi;
 - Bahwa saksi membeli tanah tersebut dari Dewa Lepek pada bulan lupa, tahun 2011 sebanyak 2 (dua) kavling, seluas 1 (satu) are 40 (empat puluh) meter, seharga Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
 - Bahwa saksi menandatangani AJB di hadapan staf dari Notaris KETUT ALIT NARIASIH DADU, S.H. yang menyetik AJB tersebut dan bukan di hadapan Notaris;
 - Bahwa saksi melakukan pembayaran atas tanah tersebut di rumah Dewa Lepek dengan lunas menggunakan uang tunai;
 - Bahwa saksi menjual tanah tersebut kepada Tergugat III sekitar bulan November tahun 2013;
 - Bahwa transaksi jual beli tanah antara saksi dengan Tergugat III dilakukan pada bulan November tahun 2013, di Rumah Kost Tergugat III di Bitera, bukan di Notaris. Di Rumah Kost Tergugat III tersebut saksi menerima uangnya;
 - Bahwa saksi menjual 2 (dua) kavling tanah tersebut kepada Tergugat III seharga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
2. Saksi I Dewa Ketut Ngurah Wargana, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah mengurus tanah yang ada di Bitera dari tahun 1998, saat itu masih berupa pipil, sampai dengan tahun 2010;
- Bahwa Pipil tersebut atas nama Alm. Dewa Anom;
- Bahwa yang pertama kali menyuruh saksi untuk mengurus tanah yang ada di Bitera tersebut adalah Anak Agung Bawa, S.T.;
- Bahwa pipil tanah yang saksi urus atas perintah dari Anak Agung Bawa, S.T. tersebut seluas 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi) atau 10,5 (sepuluh koma lima) are, atas nama Dewa Anom;
- Bahwa saksi mengurus pipil atas perintah dari Anak Agung Bawa, S.T. tersebut sudah atas persetujuan semua Ahli Waris (3 (tiga) Ahli Waris) antara lain, menurut silsilah keluarga yang saksi catat : Ahli

Halaman 47 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



Waris pertama : Anak Agung Gede Raka Yasa, Anak Agung Gede Putra,
Ahli Waris kedua : Anak Agung Gede Merta (alm) dan Anak Agung Gede
Temadja, Ahli Waris Ketiga : Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Alit
Astawa dan Anak Agung Gede Raka;

- Bahwa tanah yang awalnya seluas 1.050 m² (seribu lima puluh
meter persegi) ditambah 8 (delapan) are karena ada pendamping yang
mempunyai hak penyanding. Jika kita mengurus pipil menjadi Sertipikat,
maka harus mencari pendamping, karena pendamping tersebut
mempunyai hak penyanding dan penggarap, kita harus mohon kepada
pendamping. Jumlah itulah yang kita satukan menjadi jumlah
keseluruhannya yaitu 20 (dua puluh) are;

- Bahwa ketiga Ahli Waris menyetujui dan meminta saksi untuk
memenuhi kewajiban saksi sebagai Developer, untuk membangun
jembatan, memproses Sertipikat dan membuat jalan karena tanah
tersebut tidak memiliki akses jalan, sehingga saksi yang memohon
kepada pemilik tanah yang di sebelah Utara, agar diberikan akses jalan;

- Bahwa yang mengurus proses penerbitan Sertipikat tanah
tersebut adalah saksi sendiri. Pada tanggal 02 Oktober 2010, saksi
membayar sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) untuk
pengurusan Sertipikat, namun Sertipikatnya belum selesai dan masih
dalam proses karena jual belinya menurut Notaris bernama Ibu Dadu,
dilakukan di bawah tangan;

- Bahwa saksi pernah menjual bagian tanah yang saksi dapatkan
kepada orang lain sebanyak 1 (satu) kavling. Tanah penggarap dan
penyanding yang berada di sebelah Utara memiliki lahan seluas 7 (tujuh)
are. Karena saksi memohon kepada mereka dan mengatakan ingin
membiayai pembangunan jembatan, begitu juga biaya pengurusan
Sertipikat dan biaya as jalan, maka saksi akan jual dan saksi pindahkan
lahan ke Selatan. Sisa lahan seluas 2,77 (dua koma tujuh puluh tujuh)
are yang dimiliki oleh si penggarap dan penyanding, bukan milik saksi,
tetapi saksi sudah membicarakan hal tersebut kepada penggarap dan
penyanding;

- Bahwa saksi pernah menjual tanah seluas 1 (satu) are 40
(empat puluh) meter kepada Dewa Gede Agung dari Sidan, Bangli;

Halaman 48 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak ada dijanjikan uang oleh Anak Agung Gede Bawa untuk mengurus surat-surat atas tanah tersebut, tetapi apabila saksi telah memenuhi kewajiban saksi sebagai makelar tanah untuk membuat jembatan, akses jalan masuk dan Sertipikat, maka saksi yang memiliki sisa lahannya;
- Bahwa awalnya Ahli Waris mendapatkan pembagian masing-masing seluas 3 (tiga) are. Karena jalannya sempit maka saksi memohon ke Puri agar pembagian tanahnya dikurangi supaya jalannya besar, sehingga saksi ukur kembali;
- Bahwa di Puri, saksi berbicara dan bertemu dengan semua Ahli Waris yaitu Anak Agung Gede Raka Yasa; Anak Agung Gede Putra; Anak Agung Gede Merta (alm) dan Anak Agung Gede Temadja diwakili oleh Anak Agung Gede Bawa, S.T.;
- Bahwa yang mengatakan bahwa Anak Agung Gede Bawa, S.T. dalam pertemuan tersebut mewakili Anak Agung Gede Merta (alm) dan Anak Agung Gede Temadja adalah keseluruhan keluarga besar Ahli Waris yaitu Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Alit Astawa dan Anak Agung Gede Raka;
- Bahwa sertipikat tersebut nantinya atas nama 1 (satu) orang dari masing-masing Ahli Waris, yaitu Anak Agung Gede Raka Yasa, Anak Agung Gede Putera, diwakili oleh Anak Agung Gede Raka Yasa, dst, yang mana pembagian Ahli Waris :
 - Anak Agung Gede Raka Yasa dan Anak Agung Gede Putra mendapat bagian 2,77 (dua koma tujuh puluh tujuh) are;
 - Anak Agung Gede Merta (Alm), Anak Agung Gede Temadja mendapat bagian 2,77 (dua koma tujuh puluh tujuh) are;
 - Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Raka mendapat bagian 4 (empat) are;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengapa Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Alit Astawa dan Anak Agung Gede Raka mendapat bagian 4 (empat) are karena pembagian tersebut diserahkan kepada Ahli Waris;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa, sebelah Utara berbatasan dengan Hak Penyanding atas nama pemilik Pak Mangku I Made Damia, sebelah Timur berbatasan dengan sungai/telabah, sebelah Barat

Halaman 49 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



berbatasan dengan sungai/telabah, sebelah Selatan berbatasan dengan Hak Milik Pande Budiana;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi, Para Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat menyatakan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat VII telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor: 04527/Kelurahan Bitera atas nama Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Raka Yasa, Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Gede Raka, Anak Agung Gede Putra, Anak Agung Gede Temadja, Anak Agung Gede Merta, selanjutnya diberi tanda TT.VII-1;
2. Fotokopi Surat Ukur Nomor: 02079/BITERA/2014 tanggal 09-01-2014, atas sebidang tanah terletak di Kelurahan Bitera, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, Luas 2058 M2 (Dua Ribu Lima Puluh Delapan Meter Persegi), selanjutnya diberi tanda TT.VII-2;
3. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor: 04709/Kelurahan Bitera atas nama Anak Agung Gede Putra, Anak Agung Gede Raka, Anak Agung Gede Bawa, Anak Agung Gede Merta, Anak Agung Alit Astawa, Anak Agung Gede Raka Yasa, Anak Agung Gede Temadja, selanjutnya diberi tanda TT.VII-3;
4. Fotokopi Surat Ukur Nomor: 02681/BITERA/2016 tanggal 04-11-2016, atas sebidang tanah terletak di Kelurahan Bitera, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, Luas 678 m2 (Enam Ratus Tujuh Puluh Delapan Meter Persegi), selanjutnya diberi tanda TT.VII-4;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kejelasan tentang objek sengketa maka berdasarkan ketentuan yang berlaku, pada hari Selasa tanggal 28 Desember 2021 telah dilakukan pemeriksaan setempat, dimana mengenai hasil pemeriksaan setempat tersebut selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa, para pihak mengajukan kesimpulan masing-masing tanggal 11 Januari 2022;

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;

Halaman 50 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari eksepsi Tergugat II adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi / tangkisan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Gugatan error in persona;
- Penggugat tidak memiliki legal standing;
- Gugatan Penggugat kabur (Obscure Libel);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang menyatakan gugatan error in persona dan Penggugat tidak memiliki legal standing menurut Majelis Hakim eksepsi tersebut sudah menyangkut pokok perkara yang tidak dapat dipertimbangkan tersendiri tanpa memeriksa dan mempertimbangkan pokok perkara, sehingga eksepsi tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang menyatakan gugatan kabur, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Penggugat adalah pemilik tanah sengketa yang diperoleh dari warisan;
- Bahwa setelah dicermati lebih lanjut dalil Para Penggugat ternyata hanya Penggugat I yang mendalilkan tidak pernah menjual maupun memberikan kuasa untuk menjual tanah sengketa;
- Bahwa Penggugat I mendalilkan tidak pernah menandatangani Akta Perjanjian Nomor 26 tanggal 23 Desember 2016, Surat Kuasa Nomor 27 tanggal 23 Desember 2016 dan Akta Jual Beli Nomor 521/2016 tanggal 23 Desember 2016;
- Bahwa sebaliknya Penggugat II tidak mendalilkan hal yang sama dengan Penggugat I sehingga dengan demikian dalil gugatan saling bertentangan satu sama lain;
- Bahwa selain itu Para Penggugat dalam posita maupun petitum gugatan meminta agar Akta Perjanjian Nomor 26 tanggal 23 Desember 2016, Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 27 tanggal 23 Desember 2016 dan Akta Jual Beli Nomor 521/2016 tanggal 23 Desember 2016 dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat akan tetapi Para Penggugat

Halaman 51 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.

Disclaimer

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



dalam dalil gugatannya tidak menyebutkan secara jelas siapa penerima kuasa maupun pihak penjual dalam akta jual beli tersebut;

- Bahwa Para Penggugat juga meminta Akta Perjanjian Nomor 40 tertanggal 15 Agustus 2016 dan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 39 tertanggal 15 Agustus 2016 dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat akan tetapi Para Penggugat dalam dalil gugatannya tidak menyebutkan secara jelas siapa penerima kuasa maupun pihak penjual dalam akta perjanjian tersebut;

- Bahwa sebaliknya Tergugat I menyatakan Penggugat I telah memberi kuasa kepada Penggugat II untuk menjual tanah sengketa dan atas kuasa tersebut Penggugat II telah menjual tanah sengketa. Bahwa dalil Tergugat tersebut ternyata dikuatkan dengan bukti T.I-1 sampai dengan bukti T.I-4 dan sama dengan bukti T.II-3 sampai dengan T.II-5;

- Bahwa oleh karena itu Penggugat I dengan Penggugat II mempunyai kepentingan hukum yang berbeda;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Para Penggugat kabur dan oleh karenanya eksepsi Tergugat II beralasan untuk dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat seperti diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II dikabulkan maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3534 K/Sip/1984 tanggal 29 Pebruari 1986), maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima, maka Para Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 162 RBg serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 52 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp5.001.000,00 (lima juta seribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar pada hari Senin tanggal 24 Januari 2022 oleh kami A.A. Putu Putra Ariyana, S.H. sebagai Hakim Ketua, Diah Astuti, S.H., M.H dan Erwin Harlond Palyama, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 25 Januari 2022 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim Anggota, dibantu oleh Dewa Ayu Agung Ari Astidewi, S.H. Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat VII tanpa di hadir Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V.

Hakim hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Diah Astuti, S.H., M.H.

A.A. Putu Putra Ariyana, S.H.

Erwin Harlond Palyama, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Dewa Ayu Agung Ari Astidewi, S.H.

Perincian biaya perkara:

- | | | |
|-------------------------------|----|--------------|
| 1. Biaya Pendaftaran | Rp | 30.000,00 |
| 2. Biaya ATK | Rp | 50.000,00 |
| 3. Biaya panggilan | Rp | 4.031.000,00 |
| 4. PNBP | Rp | 120.000,00 |
| 5. Biaya Pemeriksaan setempat | Rp | 750.000,00 |

Halaman 53 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Redaksi	Rp	10.000,00
7. Materai	Rp	10.000,00

J u m l a h + _____
Rp5.001.000,00 (lima juta seribu rupiah).

Halaman 54 dari 54 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2021/PN.Gin.