



PUTUSAN

Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tabanan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

MADE MARINI,

Perempuan, NIK : 510205711265018, Lahir di Buleleng 31-12-1965, Agama Hindu, Pekerjaan Ibu Rumah tangga, Bertempat tinggal di Kelurahan/Desa Dajan Peken, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Nyoman Agung Sariawan, SH., Ketut Ngurah Arjaya, SH., I Made Wira Nugraha, S.H., dan I Made Kumbara Yasa, SH., Para Advokat yang berkantor di Jalan Trenggana, No. 198, Anggabaya, Kelurahan Penatih, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Januari 2024, telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan tanggal 26 Pebruari 2024 Nomor 78/SKN/ PN Tab/2024, Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

M e l a w a n

1. Drs. I WAYAN SUKIADA, M.Pd,

Laki-laki, NIK: 5102053112610082,

Agama: Hindu, Pekerjaan: Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS), yang beralamat di Jalan Jalak Putih No.5, Kelurahan/Desa Dajan Peken, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Wayan Kirim, SH, I

Hal 1 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nyoman Karin, SH, I Gusti Agung Gede Kencana Putera, SH, Ni Made Ariswandani, A.Md, SH,MH, Para Advokat yang berkantor hukum "BALI TRI SEMAYA" beralamat di jalan Pulau Moyo No. 10 Denpasar Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan Nomor : 98/SKN/PN Tab/2024 tanggal 13 Maret 2024, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. NI WAYAN RESIANI, Perempuan, yang beralamat di Banjar Samuan Kangin, Carangsari, Kelurahan/Desa : Carangsari, Kecamatan Petang, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama I Gusti Putu Suena, SH, Advokat dan Konsultan Hukum dari "BAS TRISAKTI Law Office", yang berkantor di Jalan Gunung Tangkuban Perahu Perumahan Padang Lestari Blok O No. 14 Kerobokan Kaja, Kuta Utara, Badung berdasarkan surat kuasa tanggal 1 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan Nomor : 101/SKN/PN Tab/2024 tanggal 13 Maret 2024, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. I GUSTI KADE OKA, S.H., Selaku NOTARIS/PPAT yang beralamat Kantor di Jalan Gajah Mada No 135, Desa Delod Peken, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama I Gede Wena, SH, I Gede Putu Adi Mulyawan, SH, Advokat sama-sama berkantor di Kantor Advokat I GEDE WENA, SH & REKAN Jalan Bypass Munggu-Tanah Lot No. 99A Banjar Batan

Hal 2 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab

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)



Tanjung, Desa Cemagi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, berdasarkan surat kuasa tanggal 1 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan Nomor : 66/SKN/PN Tab/2024 tanggal 19 Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

4. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TABANAN., yang beralamat di Jalan Pulau Seribu No : 16, Desa Dauh Peken, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama I Gusti Ngurah Gede Darma Arta, S.SiT, MH, I Made Suardika, SH, Anak Agung Ayu Nadia Andina Putri, SH, Yolana Regga Eldika, SE, I Made Ari Sanjaya, SH berdasarkan surat kuasa tanggal 15 Februari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan Nomor : 72/SKN/PN Tab/2024 tanggal 21 Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT** ;

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah membaca surat gugatan, jawaban, replik dan duplik yang diajukan para pihak dalam perkara ini;

Setelah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan di persidangan;

Setelah mendengarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Pihak;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Hal 3 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Surat Gugatan tertanggal 7 Februari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan pada tanggal 12 Februari 2024 dibawah register Nomor 72/Pdt.G/2024/PN. Tab yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I adalah pasangan suami istri yang sah yang telah melangsungkan perkawinan pada Tanggal 11 September 1987 di Banjar Talibeng, Desa Talibeng, Kecamatan Sidemen, Kabupaten Karangasem, dipuput oleh rohaniawan Ida Pedande Gede Mayun Datah. Sesuai dngan Kutipan Akta Perkawinan Umat Hindu/Budha No : 26/1987 tertanggal 17 Oktober 1987.
2. Bahwa Penggugat dan Tergugat I setelah upacara Pernikahan, berapa saat kurang lebih selama 3 bulan tinggal di Karangasem, setelah itu tinggal di Singaraja bersama- sama, 4 (empat) Tahun kemudian pindah ke Br. Anyar Kediri Tabanan untuk melangsungkan bahtera rumah tangga sampai memiliki 2 orang anak yaitu : 1. LUH PUTU YUNITA DEWI, perempuan, tempat/tgl lahir: di Singaraja, 06 Juni 1987, sesuai dengan Surat Keterangan Lahir No.: 2174/1987 Tertanggal 29 September 1987 dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Buleleng. 2. MADE ERNA SUKMAYANI.
3. Bahwa setelah beberapa tahun melangsungkan perkawinan Penggugat dengan Tergugat I, dalam rangka menambah penghasilan Tergugat I didukung oleh Penggugat melakukan pekerjaan secara freelance pada Travel yang bernama Bahtera Sujud Anugerah (BSA), atas kerjasama yang baik dalam melakukan pekerjaan secara Freelance antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga beberapa tahun kemudian Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 14 Februari 2005 mampu mendirikan sebuah Perseroan Terbatas dengan nama PT. BALI SUKRESNA AYU (BSA) yang Akta Pendiannya dibuat di NOTARIS NI KETUT ARDANI, S.H. di Denpasar, Alamat Usaha di Jalan Jalak Putih No.5 Tabanan, dari hasil usaha dan atas kerjasama Penggugat dengan Tergugat I tersebut, pada tanggal 16 Agustus 2012

Hal 4 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab

Disclaimer

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



Penggugat dengan Tergugat I dapat membeli 2 (dua) bidang tanah dan rumah dari I WAYAN JABRA dilokasi yang sama yaitu :

3.1. Tanah dan Bangunan rumah seluas 100 M2 (seratus meter persegi) dengan SHM No: 08558, atas nama Drs. I Wayan Sukiada, M.Pd.,

3.2. Tanah dan Bangunan rumah dengan Luas 90 M2 (sembilan puluh meter persegi), No: SHM 08559 atas nama Drs. I Wayan Sukiada, M.Pd., yang berlokasi di Perumahan Tanah Bang Asri Persada, Blok A No 4, Banjar Tanah Bang, Desa Banjar Anyar, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali. Dengan batas – batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah/Rumah Milik Drs. I Wayan Sukiada M.Pd (Tergugat I)

Sebelah Timur : Jalan.lingkungan Perumahan

Sebelah Selatan : Rumah milik Ni Luh Sriati

Sebelah Barat : Saluran air .

Selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa (poin 3.2).

4. Bahwa tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari PENGGUGAT objek sengketa yang merupakan hak milik harta bersama tersebut telah berpindah tangan melalui Jual Beli menjadi atas nama **NI WAYAN RESIANI (Tergugat II)** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 1259/2019 pada tanggal 22-10-2019 yang dibuat oleh Notaris/PPAT **I GUSTI Kade Oka, S.H. (Tergugat III)** selaku Pejabat PPAT. Tanpa kehadiran Penggugat untuk memberikan persetujuan terhadap Akta Jual Beli tersebut.

5. Bahwa Penggugat mengetahui telah terjadinya Jual Beli Tanah sengketa sewaktu Penggugat datang ke lokasi tanah/obyek sengketa pada tanggal 15 Januari 2023, Penggugat melihat secara langsung pada Sertifikat, bahwa telah berganti nama dan tanah/objek sengketa tersebut telah ditempati oleh Tergugat II bersama keluarganya dan juga menurut pengakuan Tergugat II telah membeli obyek sengketa dari Tergugat I berdasarkan akta jual beli nomor 1259/2019 pada

Hal 5 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



tanggal 22-10-2019 di buat oleh I GUSTI KADE OKA, S.H. Selaku NOTARIS/PPAT di Kabupaten Tabanan.

6. Bahwa terjadinya Jual Beli tanah sengketa secara diam-diam, karena Penggugat yang telah lama ditinggalkan oleh Tergugat I tanpa alasan yang jelas dengan etikad yang tidak baik tanpa memberitahukan dimana keberadaannya, sehingga Penggugat berusaha mendapatkan informasi dari teman-teman Tergugat I, faktanya informasi yang didapatkan antara Tergugat I dan Tergugat II diduga ada hubungan cinta yang terlarang, maka terjadinya proses akta jual beli objek sengketa yang tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku menimbulkan kerugian bagi Penggugat akibat adanya persekongkolan, karena dalam proses pembuatan Akta Jual-Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II tanpa melibatkan dan memberitahukan kepada Penggugat sebagai istri yang sah.
7. Bahwa sebagai Istri yang Sah dari **Tergugat I** seharusnya setiap terjadi perbuatan jual beli atau peralihan suatu hak terhadap benda bergerak maupun tidak bergerak harus sepengetahuan dan persetujuan bersama karena itu disebut sebagai Harta Bersama sebagaimana diatur dalam **Pasal 36 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan**, yang bunyinya sebagai berikut :
“ Mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak “
8. Bahwa atas perbuatan membuat Akta Jual Beli tanah dan bangunan rumah antara Tergugat I dengan Tergugat II tanpa sepengetahuan dan seijin dari **Penggugat** selaku istri yang sah berdasarkan Akta Perkawinan No. 26/1987 tertanggal 17 Oktober 1987 sah secara hukum sesuai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan adalah suatu Tindakan **Perbuatan Melawan Hukum** (onrecht matigedaag) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang merugikan pihak Penggugat sebagai istri yang sah.

Hal 6 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



9. Bahwa atas pembuatan jual-beli yang oleh Tergugat I dengan Tergugat II **diduga dilakukan** dengan memalsukan tanda tangan Penggugat oleh Tergugat I dalam proses jual-beli tersebut dan dengan secara melawan Hukum sudah sepatutnya Akta Jual-Beli atau akta notaris yang dibuat di Kantor Notari/PPAT I GUSTI KADE OKA, S.H. (Tergugat III) yang beralamat di Jalan Gajah Mada nomor 135 Tabanan adalah tidak sah atau cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat beserta akibat – akibat hukumnya, sehingga mengakibatkan batal demi hukum.
10. Bahwa perubahan nama pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 08859 berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 1259/2019 tertanggal 22 Oktober 2019 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan menjadi atas nama **NI WAYAN RESIANI (Tergugat II)** Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 08559 dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
11. Bahwa atas perbuatan Tergugat I yang telah melakukan tindakan Jual-Beli kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat, maka Penggugat mengalami kerugian baik secara materiil/formil maupun immateriil dengan rincian sebagai berikut :
 - a) **Kerugian Materiil harga rumah dengan harga saat ini Rp 600.000.000 (enam ratus juta rupiah)**
 - b) **kerugian immateriil rasa malu dan tekanan batin yang di derita setelah diketahui rumah tersebut telah berpindah tangan Rp 400.000.000 (empat ratus juta rupiah)****jadi jumlah kerugian secara keseluruhan baik materiil dan immateriil adalah sejumlah Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).**
12. Bahwa, untuk menjamin gugatan Penggugat agar obyek sengketa tersebut di atas tidak dipindah tangankan dengan cara di jual, digadaikan ataupun dijaminkan oleh para Tergugat, maka Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Bapak Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan untuk dapat meletakkan sita jaminan

Hal 7 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



(Conservatoir Beslaag) pada tanah dan bangunan yang dijadikan obyek sengketa tersebut.

13. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat didukung oleh bukti – bukti yang sah, maka sudah sepatutnyalah gugatan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Voraad) kendatipun para Tergugat mengajukan Verzet, Banding, maupun Kasasi.

Berdasarkan atas uraian-uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah secara hukum perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat I, sesuai dengan Kutipan Akta Perkawinan Umat Hindu/Budha No : 26/1987 tertanggal 17 Oktober 1987 yang dipuput oleh Ida Pedande Gede Mayun Datah.
3. Menyatakan sah secara hukum dari perkawinan Penggugat dengan Tergugat I melahirkan 2(dua) orang anak masing-masing bernama :
 1. Luh Putu Yunita Dewi, Perempuan, tempat dan tanggal lahir : Singaraja, 06 Juni 1987, sesuai dengan SURAT KETERANGAN LAHIR No. : 2174/1987 Tanggal 29 September 1987 dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Buleleng;
 2. Made Erna Sukmayani, Perempuan, tempat tanggal lahir : Tabanan, 1 Juni 1994;
4. Menyatakan sah secara hukum tanah dan bangunan rumah dengan Luas 90 M2 (sembilan puluh meter persegi), dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 08559 atas nama Drs. I Wayan Sukiada, M.Pd., yang berlokasi di Perumahan Tanah Bang Asri Persada, Blok A No 4, Banjar Tanah Bang, Desa Banjar Anyar, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, dengan batas – batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah/Rumah Milik Drs. I Wayan Sukiada, M.Pd

Hal 8 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



(Tergugat I).

Sebelah Timur : Jalan lingkungan Perumahan.

Sebelah Selatan : Rumah milik Ni Luh Sriati .

Sebelah Barat : Saluran air .

Adalah harta bersama/guna kaya Penggugat dan Tergugat I.

5. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Para Tergugat yaitu :

Tergugat I, Tergugat II, yang melakukan tindakan perbuatan Jual-Beli tanah sengketa di kantor Notaris/PPAT I Gusti Kade Oka, S.H. (Tergugat III) secara diam-diam tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat (selaku istri yang sah dari Tergugat I) adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH)/(Onrecht Matigedaag) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

6. Menghukum Para Tergugat, baik Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar secara tanggung renteng ganti kerugian materiil dan moril sejumlah Rp.1.000.000.000. (satu milyar rupiah) kepada Penggugat, atas kerugian yang ditimbulkan atas Jual Beli tanah sengketa yang tidak sah, juga karena Penggugat tidak bisa memanfaatkan tanah sengketa untuk disewakan agar bisa digunakan untuk kebutuhan hidup sehari-hari Penggugat.

7. Menghukum Tergugat II atau siapapun juga yang menempati objek sengketa tersebut tanpa hak hukum yang jelas untuk mengosongkan selanjutnya menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik bila perlu dengan bantuan pihak yang berwajib yaitu Aparat Kepolisian Negara Republik Indonesia.

8. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta akibat-akibat hukumnya Jual-Beli atas tanah sengketa seluas 90 M2 (sembilan puluh meter persegi) yang berlokasi di **Perumahan Tanah Bang Asri Persada, Blok A No 4, Banjar Tanah Bang, Desa Banjar Anyar, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan Provinsi Bali.**

Dengan batas – batas sebagai berikut :

Hal 9 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



Sebelah Utara : Tanah/ Rumah Milik Penggugat dan Drs. I Wayan Sukiada, M.Pd (Tergugat I) yang juga pasangan suami-istri.

Sebelah Timur : Jalan lingkungan Perumahan

Sebelah Selatan : Rumah milik Ni Luh Sriati

Sebelah Barat : Saluran air.

9. Menyatakan sebagai hukum sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap tanah sengketa seluas 90 m² (sembilan puluh meter persegi) Perumahan Tanah Bang Asri Persada, Blok A No 4, Banjar Tanah Bang, Desa Banjar Anyar, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, dengan batas – batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah/Rumah milik Penggugat dan Drs. I Wayan Sukiada, M.Pd (Tergugat I).

Sebelah Timur : Jalan Lingkungan Perumahan.

Sebelah Selatan : Rumah milik Ni Luh Sriati.

Sebelah Barat : Saluran air.

Yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tabanan.

10. Memerintahkan kepada Turut Tergugat agar tidak melakukan pencatatan mutasi perubahan nama tanah sengketa hak milik atas nama NI WAYAN RESIANI (Tergugat II) kepada pihak siapapun juga sampai adanya putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap.

11. Menghukum Para Tergugat, baik Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar secara tanggung renteng segala akibat biaya yang timbul dalam perkara ini

Dan atau

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan untuk Penggugat datang dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya tersebut di atas, Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat datang kuasanya tersebut di atas;

Hal 10 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, sebelum Majelis Hakim memeriksa perkara ini, atas permintaan para pihak Majelis telah menunjuk Hakim Mediator **Gusti Lanang Indra Panditha, S.H., M.H.**, untuk mengupayakan penyelesaian perkara ini secara damai melalui Mediasi, sesuai penetapan penunjukan Hakim Mediator tertanggal 13 Maret 2024 ;

Menimbang, bahwa ternyata upaya damai yang dilaksanakan oleh Hakim Mediator tidak berhasil mendamaikan para pihak atau dengan kata lain tidak mencapai titik temu antara para pihak untuk berdamai, hal ini sesuai dengan surat dari Hakim Mediator tertanggal 4 April 2024, perihal Laporan Hasil Mediasi;

Menimbang, bahwa karena tidak tercapai perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat, maka pemeriksaan ini dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat dan Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dan tetap pada surat gugatannya tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Jawaban secara elektronik tertanggal 7 Mei 2024, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I terlebih dahulu menyatakan menolak dengan tegas dalil-dalil atau argumentasi hukum yang dikemukakan Penggugat pada Gugatannya tertanggal 7 Februari 2024, kecuali yang nyata-nyata telah diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
2. Bahwa terhadap dalil posita Penggugat tersebut Nomor 1, Tergugat I membenarkan.
3. Bahwa dalil posita Penggugat tersebut No.2 tidak semuanya benar, karena anak pertama yang bernama LUH PUTU YUNITA DEWI sudah kawin keluar dan anak yang No.2 bernama MADE ERNA SUKMAYANI kawin keceburin.
4. Bahwa Tergugat I membantah terhadap dalil posita gugatan Penggugat tersebut No.3 karena semuanya tidak benar. Tergugat I

Hal 11 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab

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)



bekerja pada Travel Bahtera Sujud Anugerah (BSA), sampai berhasil punya PT. Bali Sukresna Ayu (BSA) dan berhasil membeli 2(dua) bidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya masing-masing : Sertipikat Hak Milik Nomor : 08558 atas nama Drs.I Wayan Sukiada,M.Pd., luas tanah 100 M2 dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 08559 atas nama Drs.I Wayan Sukiada,M.Pd., luas tanah 90 M2 berlokasi di Perumahan Tanah Bang Asri Persada, Blok A No.4 Banjar Tanah Bang, Desa Banjar Anyar, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan adalah semuanya atas usaha dan kerja keras, hasil keringat sendiri Tergugat I, sama sekali tidak ada bantuan atau kerja sama dengan Penggugat karena Penggugat sudah punya usaha sendiri yang hasilnya sama sekali tidak pernah diberitahukan kepada Tergugat I. Hubungan rumah tangga sudah sejak tahun 1997 tidak harmonis, tinggal serumah di Jalan Jalak Putih No.5 Tabanan tapi pisah kamar tempat tidur, tetapi masih tetap ada komonikasi dalam hal kepentingan tertentu.

5. Bahwa menanggapi dan atau menjawab dalil posita gugatan Penggugat No.4, Tergugat I membantah karena faktanya Tergugat I menjual tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 08559 atas nama Drs.I Wayan Sukiada,M.Pd., luas tanah 90 M2 berlokasi di Perumahan Tanah Bang Asri Persada, Blok A No.4 Banjar Tanah Bang, Desa Banjar Anyar, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan kepada pembeli NI WAYAN RESIANI (Tergugat II) dengan etikad baik yaitu telah mengikuti aturan hukum dan prosedur yang benar dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Gusti Kade Oka,SH di Tabanan serta atas sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat sebagaimana disebutkan dalam Akta Jual Beli Nomor : 1259/2019 tertanggal 22-10-2019.

6. Bahwa dalil posita Gugatan Penggugat No.5 tidak perlu Tergugat I tanggapi karena tidak tahu kejadian tersebut.

7. Bahwa dalil posita Gugatan Penggugat No.6, Tergugat I bantah tegas karena dalil tersebut tidak beralasan hukum, tidak benar terjadi Jual Beli tanah sengketa secara diam-diam, melainkan terjadi dihadapan Pejabat

Hal 12 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



Pembuat Akta Tanah (PPAT) I GUSTI KADE OKA,SH yang berkantor di Jalan Gajah Mada Nomor 135 Tabanan sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor : 1259/2019 tertanggal 22-10-2019 atas nama NI WAYAN RESIANI. Tidak mendasar Penggugat mengatakan tidak tahu keberadaan Tergugat I, melainkan Penggugat tahu persis pada waktu itu Tergugat I berada di Amlapura sedang membangun rumah di kampung halaman. Bahwa tidak ada sama sekali Tergugat I ada hubungan cinta terlarang dengan siapapun juga. Jual beli terjadi atas dasar adanya kesepakatan antara penjual dengan pembeli, bukan atas dasar persengkolan dan telah sesuai dengan aturan hukum.

8. Bahwa dalil posita gugatan Penggugat No.7, Tergugat I tanggapi dengan membenarkan seperti itu karena diatur dalam undang-undang dan Tergugat I telah melaksanakan apa yang diatur dalam undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 khususnya pasal 36 Ayat 1, Tergugat I bertindak atas Persetujuan dan Kuasa dari Penggugat.

9. Bahwa menanggapi dalil posita Gugatan Penggugat No.8 adalah tidak benar dan tidak ada Tergugat I melakukan suatu tindakan melanggar hukum, karena faktanya jual beli tanah dan bangunan rumah antara Tergugat I dengan Tergugat II sepengetahuan, seijin, persetujuan dan kuasa dari Penggugat.

10. Bahwa dalil posita gugatan Penggugat No.9, Tergugat I bantah karena tidak beralasan hukum, dimana faktanya Tergugat I tidak ada sama sekali memalsukan tanda tangan Penggugat dalam proses jual beli dan dengan secara melawan hukum, sehingga tidak beralasan hukum Akta Jual Beli yang mana, apalagi Akta Notaris yang mana dibuat di Kantor Notaris/PPAT I GUSTI KADE OKA,SH (Tergugat III) adalah tidak sah atau cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat beserta akibat-akibat hukumnya, sehingga mengakibatkan batal demi hukum.

11. Bahwa menanggapi dalil posita Gugatan Penggugat tersebut No.10, menurut Tergugat I, tindakan Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 08559 atas nama NI

Hal 13 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



WAYAN RESIANI (Tergugat II) sudah benar karena pendaftarannya didasarkan Akta Jual Beli Nomor 1259/2019 tertanggal 22 Oktober 2019 yang sah secara hukum.

12. Bahwa menanggapi dalil posita Gugatan Penggugat No.11, dimana dalil posita tersebut tidak berdasarkan alasan yang sah, karena terbukti Tergugat I melakukan tindakan Jual Beli kepada Tergugat II adalah atas sepengetahuan, persetujuan dan Kuasa dari Penggugat yang hasil penjualannya atas persetujuan Penggugat dipergunakan untuk menservice rumah tempat tinggal di Jame Tabanan, sehingga dalil Penggugat mengalami kerugian baik secara materiil/formil tidak beralasan dan harus ditolak seluruhnya.

13. Bahwa menanggapi dalil posita Gugatan Penggugat tersebut No.12, mengenai sita jaminan terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa, supaya tidak dikabulkan karena obyek sengketa dijual dan dibeli dengan etiked baik sesuai ketentuan undang-undang yang berlaku.

14. Bahwa menanggapi dalil posita Gugatan Penggugat tersebut No.13, mengenai Uit voorbaar bij voraad tidak berdasarkan hukum karena sesuai Surat Edaran Makamah Agug Nomor : 03 Tahun 1971 tanggal 17 Mei 191, Mahkamah Agung melarang Pengadilan Tingkat Pertama menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu.

Bahwa berdasarkan segala uraian jawaban Tergugat I tersebut diatas, mohon kepada Yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya adalah sebagai berikut :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

A T A U;

Apabila Mejelis Hakim yang memeriksa perkara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono)

Hal 14 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan Jawaban tertanggal 7 Mei 2024, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana tercantum dalam surat gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas Tergugat II akui kebenarannya dalam surat jawaban ini;
2. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dalam angka 1 sampai dengan angka 3, Tergugat II tidak menanggapi karena menurut Tergugat II hal itu merupakan kewenangan Tergugat I untuk menanggapi;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dalam 4 yang menyatakan jual-beli objek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 1259/2019 yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Kade Oka, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tanpa kehadiran Penggugat untuk memberikan persetujuan terhadap jual-beli tersebut dengan tegas Tergugat II tolak dengan alasan didalam akta jual-beli tersebut dengan tegas disebutkan Tergugat I menjual objek sengketa kepada Tergugat II dengan telah mendapat persetujuan dari Penggugat selaku istri sah dari Tergugat I. Didalam Akta Jual-Beli Nomor: 1259/2019 tersebut dengan tegas dan terang benderang Tergugat I selaku penjual disebutkan sebagai berikut: ***"Menurut keterangannya didalam melakukan tindakan hukum ini telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yang bernama Nyonya MADE MARINI, kelahiran Buleleng, pada tanggal 31 Desember 1965, Warga Negara Indonesia, pekerjaan mengurus rumah tangga, bertempat tinggal bersama-sama dengan suaminya tersebut diatas, demikian sebagaimana ternyata dari Surat Kuasa dan Persetujuan tertanggal 28 September 2019, yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, selaku pen jual"***. Berdasarkan penjelasan ini adalah beralasan hukum gugatan Penggugat dalam hal ini haruslah dinyatakan ditolak;

Hal 15 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab

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)



4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dalam angka 6 dengan tegas Tergugat II tolak kebenarannya. Penggugat menyatakan antara Tergugat I dan Tergugat II ada hubungan cinta yang terlarang, hal ini hanya merupakan ilusi semata dari Penggugat tanpa didukung bukti-bukti yang valid. Tergugat II mengetahui kalau Penggugat membuat laporan kemana-mana mengenai ilusinya tersebut namun sampai dengan saat ini laporan-laporan tersebut tidak dapat ditindaklanjuti atau tidak dapat diproses lebih lanjut secara hukum karena tidak didukung oleh bukti-bukti yang cukup;

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dalam angka 6 selebihnya dengan tegas Tergugat II tolak pula kebenarannya. Penggugat menyatakan proses jual beli objek sengketa tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku karena tanpa melibatkan dan memberitahukan kepada Penggugat sebagai istri yang sah, adalah pernyataan yang tidak benar karena sesuai dengan penjelasan Tergugat II dalam angka 3 diatas sudah sangat terang benderang dinyatakan proses jual beli objek sengketa dimaksud sudah mendapat persetujuan dari Penggugat selaku istri sah dari Tergugat I. Dengan demikian gugatan Penggugat dalam hal ini pula adalah beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak;

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dalam angka 7 dan 8 dengan tegas Tergugat II tolak. Penggugat mendalilkan telah terjadi perbuatan melawan hukum atas jual-beli objek sengketa karena tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat selaku istri sah Tergugat I, dapat Tergugat II bantah dalil Penggugat tersebut sebagaimana telah Tergugat II jelaskan dalam uraian tersebut diatas, dan didalam akta jual beli dimaksud jelas pula disepakati harga atas objek sengketa dan telah dibayar lunas oleh Tergugat II selaku pembeli. Dengan demikian prinsip terang dan tunai dalam proses jual-beli objek sengketa telah dipenuhi sehingga dalil gugatan Penggugat dalam hal ini telah tidak terbukti oleh karenanya gugatan Penggugat dalam hal ini secara hukum harus dinyatakan ditolak pula;

Hal 16 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dalam angka 9 dan 10 dengan tegas Tergugat II tolak. Penggugat mendalilkan akta jual-beli atas objek sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena Penggugat menduga dalam proses jual-beli dimaksud Tergugat I memalsukan tanda tangan Penggugat. Sepanjang pengetahuan Tergugat II hal ini hanya sebatas dugaan yang tidak dapat dibuktikan kebenarannya secara hukum, kekuatan hukum dugaan tidak dapat dipakai alasan hukum untuk membatalkan suatu perbuatan hukum yang sudah sah secara hukum, dengan demikian adalah beralasan hukum pula gugatan Penggugat dalam hal ini dinyatakan ditolak;

8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dalam angka 11 dengan tegas Tergugat II tolak. Penggugat mendalilkan telah terjadi proses jual-beli objek sengketa tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat sehingga menimbulkan kerugian materiil sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus jutarupiah) sebagai harga objek sengketa, dan kerugian imateriil sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah). Terhadap dalil gugatan Penggugat yang menyatakan proses jual-beli objek sengketa tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat telah Tergugat II bantah sebagaimana penjelasan-penjelasan diatas sehingga tidak perlu lagi Tergugat II uraikan disini. Dalam akta jual-beli tersebut sangat jelas tertera harga objek sengketa, tidak seperti ilusi Penggugat dengan menyebutkan harga Rp 600.000.000,- (enam ratus jutarupiah) tanpa bukti yang jelas. Demikian pula terhadap kerugian imateriil sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang jelas-jelas merupakan ilusi semata dari Penggugat tanpa dapat dibuktikan jumlah angka riil atau nyata bagaimana dasar penghitungan kerugian imateriil tersebut. Berdasarkan penjelasan ini sudah sangat jelas dapat dinyatakan secara hukum gugatan Penggugat dalam hal ini haruslah dinyatakan ditolak;

9. Bahwa didalam sidang mediasi Penggugat mengusulkan untuk membagi hasil penjualan atas objek sengketa yaitu sejumlah Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dibagi menjadi 4 (empat) bagian

Hal 17 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



yaitu Penggugat mendapat 1 (satu) bagiannya. Hal ini dipertegas dalam resume mediasi yang diusulkan oleh Penggugat tertanggal 20 Maret 2024 Penggugat mengusulkan agar hasil penjualan atas objek sengketa sejumlah Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dibagi menjadi 4 (empat) bagian yaitu Penggugat, Tergugat I, Luh Putu Yunita Dewi (anak pertama Penggugat dan Tergugat I), Made Erna Sukmayani (anak kedua Penggugat dan Tergugat I). Dalam hal ini dapat diketahui Penggugat mengakui sah proses jual-beli atas objek sengketa tersebut, terbukti dari pernyataan Penggugat untuk meminta bagian dari hasil penjualan objek sengketa. Kalau proses jual-beli objek sengketa tidak sah maka tidak akan ada uang hasil penjualan atas objek sengketa yang mau dibagi oleh Penggugat;

10. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dalam angka 12 dengan tegas Tergugat II tolak. Penggugat memohon untuk dapat diletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap objek sengketa adalah tanpa dasar yang jelas oleh karena dalil-dalil Penggugat telah Tergugat II bantah secara keseluruhan sebagaimana penjelasan-penjelasan tersebut diatas. Dengan demikian gugatan Penggugat dalam hal ini secara hukum dapat dinyatakan ditolak;

11. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dalam angka 13 dengan tegas Tergugat II tolak. Penggugat mendalilkan gugatannya didukung oleh bukti-bukti yang sah sehingga menyatakan sepatutnyalah **gugatan????** ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu. Tidak perlu lagi Tergugat uraian alasan-alasannya terlebih lagi sudah dengan jelas dan tegas telah Tergugat II jelaskan dalam uraian-uraian diatas, maka secara hukum gugatan Penggugat dalam hal ini dapat dinyatakan ditolak;

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Hal 18 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan hukum Tergugat II adalah pembeli yang beretikaad baik;
3. Menyatakan hukum sah dan mengikat Akta Jual Beli Nomor: 1259/2019 tanggal 22 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Gusti Kade Oka, SH;
4. Menyatak hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 8559/Banjar Anyar, yang terletak di Desa Banjar Anyar, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali yang dikelurkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Tabanan sah milik Tergugat II beserta segala akibat hukumnya;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya dan patut (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan Jawaban tertanggal 7 Mei 2024, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat III pada pokoknya menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat tertanggal 7 Pebruari 2024 yang berkaitan dengan Tergugat III, kecuali yang diakuinya secara tegas-tegas ;
2. Bahwa tergugat III tidak menanggapi dalil gugatan Penggugat poin 1 dan 2, karena memang benar antara Tergugat I dengan Penggugat adalah hubungan suami isteri sebagaimana keterangan tergugat I pada Tergugat III ;
3. Bahwa memang benar berdasarkan pengakuan tergugat I pada tergugat III, dimana tanah yang akan dijual belikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah tanah guna kaya (tergugat I dan Penggugat) ;
4. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat poin 4 dan 5, yang benar adalah Penggugat telah

Hal 19 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab

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)



menanda tangani persetujuan jual beli tanah yang dilakukan oleh Tergugat I tertanggal 28 September 2019 ;

5. Bahwa Tergugat III tidak menanggapi gugatan Penggugat poin 6 dan 7 yang berkaitan dengan adanya dugaan hubungan cinta yang terlarang, karena tidak ada kaitannya dengan tergugat III ;

6. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas gugatan Penggugat poin 8, 9 dan 10, karena yang benar adalah proses jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai Penjual dengan Tergugat II sebagai pembeli telah sesuai dengan prosedur hukum yang benar, dimana Penggugat tidak hadir dalam transaksi jual beli tanah tersebut karena menurut keterangan Tergugat I dimana Penggugat ada kesibukan dan telah menanda tangani surat persetujuan jual beli tanah yang dilakukan oleh Tergugat I tertanggal 28 September 2019, dimana menurut aturan yang berlaku apabila isteri berhalangan hadir pada saat transaksi jual beli diperbolehkan asalkan membuat surat persetujuan jual beli tanah kepada suaminya ;

7. Bahwa Tergugat I selaku Penjual dan tergugat II selaku Pembeli telah melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan berkaitan dengan transaksi jual beli tanah, kemudian masing masing menunjukkan dan menyerahkan dokumen-dokumen sebagai berikut :

- a. Tergugat I menunjukkan sertifikat tanah yang akan di jual beli dihadapan Tergugat III ;
- b. Identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) penjual yang telah dicocokkan dengan nama yang tercantum dalam sertifikat yaitu atas nama tergugat I, serta Foto copy KTP dari isteri ;
- c. Identitas diri berupa Kartu keluarga (KK) dari penjual maupun pembeli ;

8. Bahwa setelah dilakukan penelitian tentang kelengkapan dokumen yang diperlukan untuk meneruskan pembuatan akta Jual

Hal 20 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



beli (AJB) atas tanah tersebut, maka Tergugat III meminta terlebih dahulu untuk melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan yaitu :

- a. Bukti pembayaran lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah tersebut sampai tahun terakhir ;
- b. Pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) berupa surat Setoran Pajak (SSP) yang telah Tergugat III siapkan dan telah ditandatangani oleh Tergugat I sebagai penjual ;
- c. Pembayaran Pajak Pembelian yang dibayar oleh pembeli berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan (SSB) yang telah ditanda tangan oleh Pembeli (Tergugat II) ;
- d. Identitas diri Tergugat II (sebagai pembeli) berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) ;
- e. Identitas dari Tergugat I dan isteri (sebagai Penjual) berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) ;

Bahwa setelah dokumen yang diperlukan telah lengkap maka para pihak yaitu Tergugat I sebagai Penjual dan Tergugat II sebagai pembeli dapat menandatangani Blanko Akta Jual beli (AJB) ;

9. Bahwa setelah ditandatangani Akta Jual Beli maka terbitlah akta jual beli No. 1259/2019 tertanggal 22 Oktober 2019, sehingga dengan akta ini turut tergugat mengeluarkan sertipikat tanah atas nama tergugat II (sebagai Pembeli), sehingga jual beli terhadap tanah sengketa adalah sah karena telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku ;

10. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas gugatan Penggugat poin 11, 12 dan poin 13 yang berkaitan dengan kerugian, Conservatoir Beslaag dan Uit Voorbaar Bij Voraad yang dimohonkan Penggugat karena proses jual beli tanah yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai Penjual dengan Tergugat II sebagai pembeli telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, sehingga dengan demikian tuntutan penggugat tersebut sudah patut dan adil untuk ditolak ;

Hal 21 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



11. Bahwa terhadap hal-hal selain dan selebihnya dari gugatan penggugat tidak perlu Tergugat III tanggap, disamping ditolak juga tidak berdasar ;

----- Bahwa berdasarkan hal-hal yang terurai diatas Tergugat III mohon kehadiran yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Tabanan Cq yang terhormat Majelis Hakim Pimpinan Sidang pada Pengadilan Negeri Tabanan yang memeriksa dan mengadili Perkara ini agar berkenan kiranya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa akta jual beli No. 1259/2019 tertanggal 22 Oktober 2019 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU : Apabila Pengadilan Negeri Tabanan berpendapat lain, maka Tergugat III mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 7 Mei 2024, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa gugatan Pembantah dalam Perkara ini adalah KABUR (Obscuur Libels), karena pada posita dan petitum gugatan tidak ada hubungan dan tuntutan yang jelas dengan atau kepada Turut Tergugat sehingga **gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.**

Hal 22 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



3. Bahwa pada gugatan Penggugat adalah salah Pihak (**ERROR IN PERSONA**) Karena semata-mata mengenai persoalan antara Penggugat dengan Tergugat, dan Turut Tergugat hanya melaksanakan tugas Pendaftaran Tanah berdasarkan atas ketentuan yang berlaku dan menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat khususnya kepada Turut Tergugat sehingga Gugatan Penggugat patut ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Turut Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;

2. Bahwa gugatan Penggugat adalah semata-mata mengenai persoalan antara Penggugat dan Tergugat dan Turut Tergugat hanya melaksanakan tugas pendaftaran tanah berdasarkan atas ketentuan yang berlaku dan menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat khususnya kepada Turut Tergugat.

3. Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan:

-Sertipikat Hak Milik No. 08559/Desa Banjar Anyar, Surat Ukur No. 05219/Banjar Anyar/2011,tgl 28/07/2011

- Luas 90 M2, atas nama NI WAYAN RESIANI, yang terletak di Desa Banjar Anyar, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan

4. Bahwa dalil – dalil Gugatan Penggugat selain dan selebihnya hanya merupakan dalil – dalil Penggugat semata yang sepenuhnya menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikannya dipersidangan dan oleh karenanya bukan menjadi ranah atau kewenangan Turut Tergugat untuk menanggapi dan juga Turut Tergugat tidak membenarkan.

BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DI ATAS, TURUT TERGUGAT MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK

Hal 23 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



MENGABULKAN DAN MENERIMA EKSEPSI TURUT TERGUGAT DAN MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA, DENGAN AMARNYA SEBAGAI BERIKUT:

DALAM EKSEPSI

Menerima Eksepsi Turut Tergugat

DALAM POKOK PERKARA :

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

Dalam peradilan yang baik, sekiranya Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa kemudian terjadi jawab menjawab antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat, di mana pihak Penggugat telah mengajukan replik secara elektronik tertanggal 21 Mei 2024, dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat mengajukan duplik secara elektronik tertanggal 28 Mei 2024 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

- 1.-----Fotokopi Kutipan Akta Perkawinan Umat Hindu Nomor 26/1987 tanggal 17 Oktober 1987 antara Drs. I Wayan Sukiada dengan Made Marini, yang menikah di Talibeng tanggal 11 September 1987, diberi tanda P-1;
- 2.- -Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 5102057112650181 atas nama Made Marini, diberi tanda P-2;
- 3.---Fotokopi Kartu Keluarga No. 5102051903087090 atas nama I Made Kepala Keluarga Drs. I Wayan Sukiada, M.Pd., dengan Made Marini diberi tanda bukti P-3;
- 4.-----Fotokopi Berita Acara Penutupan Kasus Nomor B.13.400.2.3/232/UPTD PPA/D.SP3A, tanggal 22 April 2024, pada

Hal 24 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya mengenai pengaduan Penggugat terhadap Tergugat I atas kekerasan psikis dan penelantaran, diberi tanda P-4 ;

5.-----Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Nomor : STP/146/VI/2024/SPKT/Polres TBN/Polda Bali pada pokoknya tentang pengaduan Penggugat tentang pemalsuan tanda tangan, diberi tanda P-5 ;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti P-2 sampai dengan P-5 tersebut telah bermaterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya di mana semua bukti sesuai asli, kecuali bukti P-1 adalah fotokopi dari fotokopi sehingga tidak ada aslinya namun semua bukti surat tersebut telah dinazegelen ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat di persidangan mengajukan bukti saksi sebanyak 2 (dua) orang yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1.-----Saksi I GUSTI MADE SUGIARTA ;

-----Bahwa Penggugat dan Tergugat I adalah suami isteri ;

-- -Bahwa perkawinan Penggugat dengan Tergugat I sama-sama masih bujang ;

-- -Bahwa Penggugat dan Tergugat punya anak dua perempuan, akan tetapi nama anak mereka saksi tidak tahu ;

-----Bahwa anaknya yang pertama sudah kawin keluar ke suraberata punya anak satu sudah bercerai, sekarang sudah kawin lagi dan anak yang keddua sudah kawin predewa yang ngambil juga kawin keluar ;

- Bahwa dikeluarga Penggugat dan Tergugat I tidak ada penerus laki-laki ;

-----Bahwa Penggugat dengan Tergugat I belum bercerai ;

-Bahwa Tergugat I punya selingkuhan, namanya saksi tidak tahu dan tinggal di Tanah Bang ;

-----Bahwa Tergugat I sendiri yang bilang punya selingkuhan ;

-- -Bahwa istri sahnya dari Tergugat I rumahnya di Jambe di Jalan Jalak putih No. 2 ;

Hal 25 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab

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)



- -Bahwa Penggugat yang mengatakan bahwa Tergugat I punya rumah di Tanah Bang ;
- Bahwa yang punya tanah di Tanah bang adalah Tergugat I tetapi mau dijual oleh Tergugat I dan tanda tangan Penggugat sudah dipalsukan ;
- -Bahwa saksi mengetahui tanda tangan Penggugat dipalsukan dari cerita Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah sudah dibalik namakan sertifikat tanah atau belum ;
- -Bahwa saksi belum pernah melihat sertifikat tanahnya yang di tanah bang ;
- Bahwa Penggugat keberatan karena tidak dapat apa-apa terhadap tanahnya yang di tanah bang itu dikasi selingkuhan dari Tergugat I ;
- Bahwa tujuannya Tergugat I tanah tersebut di jual oleh Tergugat I tetapi Penggugat tidak pernah tanda tangani penjualan ;
- Bahwa Penggugat tidak pernah tanda tangan sehingga keinginannya dari Penggugat adalah menuntut suaminya supaya kembali ;
- Bahwa keinginan dari Penggugat terhadap rumah yang ditanah bang supaya tanah dan bangunan yang ditanah bang itu dibagi dua supaya sama-sama enak ;
- Bahwa saksi tidak pernah ke lokasi tanah bang hanya tahu saja lokasinya di tanah bang ;
- Bahwa saksi juga tidak tahu batas-batasnya ;
- Bahwa dulu pekerjaan Tergugat I adalah guru SMEA sekarang punya usaha Trevel ;
- Bahwa hasil membeli tanah dari usaha travelnya ;
- Bahwa Tergugat I sendiri yang mengelola travel kalau Penggugat punya lain usahanya ;
- Bahwa usaha travel dimulai sejak Tergugat I pension ;

Hal 26 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



- Bahwa saksi tidak pernah melihat Penggugat membantu usaha travel, yang saksi tahu masing-masing punya usaha ;

-Bahwa Penggugat tidak pernah menceritakan kepada Saksi jika Penggugat sering membantu usaha trevel itu supaya berjalan lancar ;

-----Bahwa rumah saksi dengan rumah Penggugat berdekatan hanya berbatasan jalan saja dan jaraknya hanya selebar jalan ;

-----Bahwa Penggugat tidak tinggal bersama dengan Tergugat I kurang lebih sudah ada 10 (sepuluh) tahun ;

-----Bahwa kadang-kadang semenjak punya pacar Tergugat I jarang datang kerumah di Jame ;

-----Bahwa Tergugat I sudah punya pacar sekitar sepuluh tahun sampai empat belas tahun

-----Bahwa saksi sering bertemu dengan Penggugat ;

-- Bahwa Tergugat I sudah keluar dari Desa Adat di Jame tetapi dinasnya masih ;

---Bahwa saksi dengar langsung dari Penggugat bahwa ia tidak pernah diberi nafkah oleh Tergugat I ;

----Bahwa saksi tidak tahu kapan Penggugat dan Tergugat I beli obyek sengketa saksi tahu katanya akan mau dijual ;

-----Bahwa saksi tahu tanda tangan Penggugat palsu dari cerita Penggugat ;

----Bahwa saksi dapat melihat surat yang diduga ditanda tangan palsu ;

---Bahwa saksi tahu bedanya tanda tangan Penggugat dan yang di akta jual beli itu palsu ;

----Bahwa Penggugat usaha barang jenis wastra Merajan kasur dan kain-kain dijual ke Buleleng karena rumah Penggugat di Buleleng ;

-----Bahwa kalua barang yang dibawa ke Buleleng sudah laku pulang ke Jame lagi cari barang ke Klungkung atau ke Gianyar

Hal 27 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



lagi dibawa ke Bebeleng sehingga ada hasil dari berjualan dan hasilnya digunakan sendiri untuk hidup sehari-hari Penggugat ;

-----Bahwa Penggugat katanya punya mobil bagus katanya dia sudah punya rumah di Kediri tetapi sudah dijual oleh anaknya dan uangnya diambil sendiri oleh anaknya ;

----Bahwa Tergugat I tinggal di Jalak putih No 5 tetapi sekarang sudah di Tanah Bang ;

-----Bahwa saksi mendapat cerita dari Penggugat bahwa tanda tanganya dipalsukan oleh suaminya dan saksi ditunjukkan di HP Penggugat ;

-- Bahwa saksi membenarkan bukti surat T.I-3 berupa surat yang diduga tanda tangan palsu ;

----Bahwa Tergugat I mengundurkan diri dari desa adat Jambe ;

-----Bahwa Tegugat I asalnya dari Karangasem ;

-----Bahwa ditunjukkan foto surat yang tanda tangan baru satu mingguan ini ;

2.-----Saksi I GEDE MADE SUKAYADNYA ;

-----Bahwa saksi tidak ada hubungan dengan para pihak tetapi dengan Tergugat II sebagai warga saya karena dia tinggal di wilayah saksi ;

----Bahwa saksi sebagai Kepala Wilayah di Banjar Tanah Bang ;

-----Bahwa saksi mengetahui tanah yang di Tanah Bang ;

-----Bahwa Penggugat dan Tergugat I adalah suami isteri ;

-----Bahwa Tergugat II dari Carangsari Petang kecamatan Abian semal Badung ;

-----Bahwa saksi kurang tahu kenapa Tergugat II bisa tinggal di Tanah Bang ;

--Bahwa setelah saksi jadi Kawil baru saksi kenal Tergugat II dan dia sudah tinggal disana ;

-----Bahwa dari pengakuan Tergugat II kepada saksi rumah yang ditempati adalah miliknya ;

Hal 28 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



- Bahwa saksi tidak menanyakan sejauh itu apakah asalnya dari beli, hibah atau warisan ;
- Bahwa awalnya ketemu dengan Tergugat II dan ketemu juga dengan Tergugat I di Tanah Bang ;
- Bahwa sekitar tahun 2014 saksi pernah menemukan Tergugat I dan Tergugat II tinggal satu rumah ;
- Bahwa Tergugat II tidak tercatat sebagai penduduk asli hanya sebagai warga pendatang ;
- Bahwa yang saksi tahu rumah Tergugat I ada satu rumah yang saksi tahu rumahnya disebelah Selatan rumahnya menghadap keselatan ;
- Bahwa saat menemukan Tergugat I dan Tergugat II satu rumah saksi tidak Tanya apakah mereka kakak adik atau suami istri ;
- Bahwa saksi berpikir karena mereka sudah berumur mereka adalah suami istri ;
- Bahwa saksi tidak memperhatikan perilaku Tergugat I dan Tergugat II saksi dating hanya untuk mendata penduduk dan saat itu diserahkan fotokopi KTP dari Tergugat II yang statusnya kawin ;
- Bahwa saksi saat itu hanya melihat Tergugat I dan Tergugat II saja ;
- Bahwa saksi pernah datang lagi ke rumah di Tanah Bang pada malam hari itupun atas dasar laporan dari Masyarakat ada warga luar datang kelokasi mencari suaminya ;
- Bahwa yang mencari suaminya dalah Penggugat dan saksi ikut kesana ;
- Bahwa saat itu Penggugat dan saksi tidak menemukan Tergugat I ;
- -Bahwa waktu itu digeledah oleh polisi dari polsek Kediri untuk mencari suaminya tidak ditemukan ;
- Bahwa setelah berkembang, saksi baru tahu bahwa laki-laki yang dimaksud adalah Tergugat I ;

Hal 29 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



-----Bahwa kami sampai mencari ke plafon tapi tidak ketemu ;

- Bahwa selanjutnya saksi dicari oleh Penggugat ke Kantor Desa diminta tolong untuk memantau siapa tahu suaminya ada disana disuruh telepon Penggugat selama pemantauan saksi tidak pernah ketemu dengan Tergugat I ;

-----Bahwa awalnya memang saksi tahu satu rumahnya setelah Penggugat bilang rumah itu disengketakan dan saksi cek ternyata disebelah Utaranya rumah atas nama Tergugat I ;

-----Bahwa saksi juga mencari ke rumah yang di utara tetapi kosong;

----Bahwa menurut pengakuan Tergugat II yang disebelah utara atas nama Tergugat I ;

-----Bahwa saksi tidak pernah mengecek ke BPN tetapi kalau sertifikat yang rumah disengketakan saksi pernah diperlihatkan atas nama Tergugat II dari jual beli dengan Tergugat I ;

- Bahwa setahu saksi Tergugat II bekerja sebagai guru SMA atau SMP I Mengwi ;

-----Bahwa saksi tidak tahu status Tergugat II PNS atau tidak ;

--Bahwa kalau Tergugat I pekerjaannya PNS dan saksi tahunya dari Tergugat II ;

--Bahwa keterangan Penggugat, Tergugat I punya usaha Travel di rumahnya di Jambe ;

-----Bahwa saksi pernah ke rumah Penggugat di Jambe ;

----Bahwa tida ada plang usaha travel di rumah Jambe tersebut ;

----Bahwa setelah kejadian tersebut saksi tidak pernah bertemu dengan Tergugat I hanya bertemu dengan Tergugat II dna anaknya ;

---Bahwa menurut informasi dari Penggugat rumah yang ada di Tanah Bang itu disengketakan dan saksi diminta sebagai saksi karena saksi pernah mengantar untuk meyakinkan apakah memang betul rumah itu atas nama hak milik dari Tergugat II ;

Hal 30 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



-----Bahwa saksi diperlihatkan SHM oleh Tergugat II dan atas namanya ;

-----Bahwa saksi tidak tahu apa yang dipermasalahkan di Pengadilan ;

-----Bahwa saksi tahu asal usul dari tanah tersebut atas awalnya nama Pak Wayan Gabra, kemudian Pak Sukiada kemudian terakhir baru baru atas nama Tergugat II ;

-----Bahwa saksi tidak sempat melihat perolehannya ;

-----Bahwa saksi mengetahui batas batas dari obyek sengketa disebelah Utara Rumah atas nama Pak Sukiada, Sebelah Timur Jalan, sebelah Selatan Hak milik Luh Seriasi dan Sebelah Barat Selokan air ;

-----Bahwa pekerjaan Tergugat I adalah PNS dan punya usaha travel tetapi saksi tidak tahu usaha tersebut dari kapan ;

-----Bahwa saksi di SK kan menjadi kelian dinas sejak Februari 2014 ;

-----Bahwa saksi pernah datang 2 (dua) kali ke rumahnya Penggugat yang di Jambe ;

-----Bahwa saksi datang dalam rangka setelah malam penggrebakan Penggugat datang ke kantor Desa setelah cerita-cerita Penggugat mengatakan membuat sendiri rantasan untuk dijual ke Singaraja dan dititip ke took-toko ;

-----Bahwa saksi melihat banyak kain-kain di rumah Penggugat ;

-----Bahwa ketika itu saksi tidak ada melihat siapa siapa kecuali Penggugat ;

-----Bahwa saksi tahu Penggugat dengan Tergugat I sudah lama pisah ranjang dari pengakuan Penggugat sekitar tahun 2004 sudah sepuluh tahun ;

-Bahwa saat saksi datang ke tanahnya yang disengketakan saat saat itu saksi didampingi wakil Kelian Adat Tanah Bang, anggota pecalang beserta Penggugat dan anaknya ;

Hal 31 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



- Bahwa saksi tahu Penggugat dan Tergugat I adalah suami istri sah saat saksi mengambil rantasan yang saksi pesan di sana Penggugat dapat cerita dan menunjukkan Akta Perkawinan ;
- Bahwa saksi juga tahu Penggugat dan Tergugat I punya anak ;
- Bahwa saat saksi datang ke tanah yang menjadi sengketa anaknya Penggugat dan Tergugat I yang bernama Putu ikut ;
- Bahwa anaknya sempat cerita saat penggrebakan bahwa ibunya sudah lama ditinggal oleh tergugat I ;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat berupa Akta Perkawinan;
- Bahwa sebelum saksi menjabat sebagai kepala wilayah Tahun 2014 Tergugat II sudah tinggal di Tanah Bang ;
- Bahwa sebelum dikapling tanah itu tanah tegalan dan Pak Wayan Jabra langsung yang mengkapling tanah tersebut ;
- Bahwa penggrebakan Tahun 2015 ;
- Bahwa yang saksi lihat lihat di SHM hanya lembar yang ada Namanya yang paling atas saksi lihat Namanya I Wayan Jabra setelah itu Pak Sukiada dan yang terakhir Tergugat II ;
- Bahwa kalau jual belinya saksi tidak dapat menanyakan ke Tergugat II tetapi saksi sempat tanya ini Ibu yang beli tanah ini dan dia mengatakan ya ;
- Bahwa saksi bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat II sebelum penggrebakan karena melakukan pendataan penduduk pendatang, kebetulan pada saat itu masih berlaku kipem karena PNS tidak boleh kena kipem kalau status di KTP guru masih bisa kenakan kipem makanya saat itu Tergugat II saja yang diambil datanya ;
- Bahwa setiap pendataan Tergugat II yang rutin datang ke saksi ;
- Bahwa saksi dapat melihat anaknya Tergugat II ada dirumah karena ada anak bayi ;

Hal 32 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



-- Bahwa sempat sebulan yang lalu saksi ditunjukkan surat sama Penggugat dia mengatakan ini pak surat pernyataan yang ditanda tangani palsu, itu dibilang sama Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 5102053112610082 atas nama Drs. I Wayan Sukiada, M.Pd. diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 5102051903087090 atas nama Drs. I Wayan Sukiada, M.Pd., diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Nop 51.02.040.015.021.0438.0. atas nama Drs. I Wayan Sukiada, M.Pd. diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 1259/2019, tanggal 22 Oktober 2019 atas nama Ni Wayan Resiani, diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Nomor STP/200/XII/SPKT/Polres Tbn/Polda Bali tanggal 11 Desember 2023 yang pada pokoknya mengenai laporan pencurian, diberi tanda TI-5;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti TI -1, T.I-4 dan T.I-5 tersebut dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti T.I-3 dan T.I-4 adalah fotokopi tanpa asli namun semua bukti surat telah bermaterai cukup ;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 1259/2019, tanggal 22 Oktober 2019, yang dibuat dihadapan I Gusti Made Oka, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, di Tabanan diberi tanda T.II-1;

Hal 33 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 8559/ Desa Banjar Anyar, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan Provinsi Bali atas nama Ni Wayan Resiani, diberi tanda T.II-2;

3. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 5103041505090005 atas nama I Nyoman Suastama, diberi tanda T.II-3

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti T.II-1 sampai dengan T.II-3 tersebut telah bermaterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya di mana semua bukti sesuai asli dan semua bukti surat telah bermaterai cukup;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 1259/2019, tanggal 22 Oktober 2019, diberi tanda T.III-1;

2. Fotokopi Surat Kuasa dan Persetujuan tanggal 28 September 2019, diberi tanda T.III-2;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti T.III-1 sampai dengan T.III-2 tersebut telah bermaterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya di mana semua bukti sesuai asli dan semua bukti surat telah bermaterai cukup;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 08559/ Desa Banjar Anyar, 90 M2 atas nama Ni Wayan Resiani, tanggal 28 Juli 2011, diberi tanda TT-1;

2. Fotokopi Surat Ukur Nomor 05219/ Banjar Anyar/2011 tanggal 28 Juli 2011 luas 90 M2, diberi tanda TT-2;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti TT-1 sampai dengan TT-2 tersebut telah bermaterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya di mana semua bukti sesuai asli dan semua bukti surat telah bermaterai cukup;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat tanggal 25 Juni 2024, dengan hasil pemeriksaan pada pokoknya sebagai berikut:

1.-----obyek tanah sengketa berupa tanah dan bangunan rumah dengan Luas 90 M2 (sembilan puluh meter persegi), No: SHM 08559 atas nama Drs. I Wayan Sukiada, M.Pd., yang berlokasi di Perumahan Tanah Bang Asri Persada, Blok A No 4, Banjar Tanah Bang, Desa Banjar Anyar, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali.

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah/Rumah Milik Drs. I Wayan Sukiada M.Pd (Tergugat I, rumah No.
- Sebelah Timur : A5);
- Sebelah Selatan : Jalan.lingkungan Perumahan;
- Sebelah Barat : Rumah milik Ni Luh Sriati (rumah No. A3);
Saluran air dan SD No 1Tanah Bang ;

2.-----Bahwa menurut Penggugat saat ini obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat II ;

3.-----Bahwa baik Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III membenarkan bahwa tanah yang diperiksa pada saat pemeriksaan setempat adalah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat dan Tergugat mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 19 Desember 2022, selanjutnya Para Pihak mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara pemeriksaan perkara ini dianggap termasuk dan ikut dipertimbangkan dalam putusan ini ;

TENTANG HUKUMNYA :

DALAM EKSEPSI :

Hal 35 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya sebelum menjawab pokok perkara telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengemukakan hal sebagai berikut :

1. Bahwa Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*), yaitu: posita dan petitum gugatan tidak ada hubungan dan tuntutan yang jelas dengan atau kepada Turut Tergugat ;
2. Bahwa gugatan Penggugat adalah salah Pihak (*Error In Persona*), karena semata-mata mengenai persoalan antara Penggugat dengan Tergugat, dan Turut Tergugat hanya melaksanakan tugas Pendaftaran Tanah berdasarkan atas ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa tujuan dari eksepsi adalah ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan dan tidak ditujukan atau menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa menurut doktrin/ ilmu hukum acara perdata eksepsi dibagi dalam yaitu eksepsi prosesuil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum acara) dan eksepsi materiil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum materiil);

Menimbang, bahwa yang termasuk eksepsi prosesuil adalah eksepsi prosesuil mengenai kompetensi maupun eksepsi prosesuil di luar kompetensi atau kewenangan mengadili ;

Menimbang, bahwa terhadap dua eksepsi tersebut menurut Majelis Hakim telah jelas posita dan petitum yang dimintakan terhadap Turut tergugat sebagai akibat dari ditariknya Turut Tergugat sebagai pihak dalam gugatan adalah karena hubungan Turut Tergugat selaku instansi yang berwenang untuk melakukan perubahan kepemilikan setelah terjadinya jual beli. Tentang apakah ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat terkait akta-aktanya tersebut baru dapat dipertimbangkan berdasarkan pemeriksaan alat bukti pada pokok perkara dan karena eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat merupakan eksepsi di luar eksepsi mengenai kompetensi atau kewenangan mengadili, maka berdasarkan pasal 162 Rbg penyelesaian eksepsi di luar eksepsi kompetensi akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan

Hal 36 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



pokok perkara, sehingga pertimbangan dan amar putusan mengenai eksepsi dan pokok perkara dituangkan bersama-sama secara keseluruhan dalam putusan akhir. Dengan demikian eksepsi ini tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan hal-hal yang pada pokoknya Penggugat menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat yaitu : Tergugat I, Tergugat II, yang melakukan tindakan perbuatan Jual-Beli tanah sengketa dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 08559 luas 90 M2 berlokasi di Perumahan Tanah Bang Asri Persada, Blok A No 4, Banjar Tanah Bang, Desa Banjar Anyar, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan di kantor Notaris/PPAT I Gusti Kade Oka, S.H. (Tergugat III) secara diam-diam tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat (selaku istri yang sah dari Tergugat I) adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH)/(Onrecht Matigedaag) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah membantah dalil-dalil Penggugat tersebut dengan menyatakan bahwa jual beli antara Tergugat 1 dan Tergugat II di hadapan Tergugat III telah sah secara hukum karena telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, untuk menguatkan dalil gugatannya itu, Penggugat telah mengajukan bukti surat diberi tanda P-1 sampai dengan bukti P-5 dan 2 (dua) orang saksi yaitu I GUSTI MADE SUGIARTA dan I GEDE MADE SUKAYADNYA;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-5 dan tanpa saksi ;

Hal 37 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-3 dan tanpa saksi ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat III telah mengajukan bukti surat diberi tanda T.III-1 sampai dengan T.III-2 dan tanpa saksi ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat diberi tanda TT-1 sampai dengan TT-2 dan tanpa saksi ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat, maka berpedoman pada pasal 283 R.Bg jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 272/K/Sip/1973 tanggal 27 Nopember 1975, beban pembuktian terlebih dahulu akan dibebankan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat dan Jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat, maka terdapat beberapa hal yang diakui oleh Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat sehingga menjadi fakta hukum yang tidak terbantahkan dalam perkara ini, yaitu:

1. Bahwa benar Penggugat dan Tergugat I sampai saat ini adalah suami istri dan memiliki 2 (dua) orang anak ;
2. Bahwa benar Tergugat I adalah sebagai pemilik obyek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 08559 luas 90 M2 berlokasi di Perumahan Tanah Bang Asri Persada, Blok A No 4, Banjar Tanah Bang, Desa Banjar Anyar, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan dengan batas - batas berdasarkan hasil pemeriksaan setempat sebagai berikut :
 - Utara : Tanah/Rumah Milik Drs. I Wayan Sukiada
M.Pd
(Tergugat I, rumah No. A5) ;
 - Timur : Jalan lingkungan Perumahan ;

Hal 38 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



- Selatan : Rumah milik Ni Luh Sriati (rumah No. A3) ;
- Barat : Saluran air dan SD No 1 Tanah Bang ;

3. Bahwa benar Tergugat II adalah pembeli obyek sengketa yang dilakukan dihadapan Tergugat III ;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat menuntut agar kesempatan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dilakukan di hadapan Tergugat III selaku Notaris dinyatakan tidak sah oleh karena tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat selaku istri sah Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara dalam perkara ini yaitu :

1. Apakah obyek sengketa diperoleh semasa perkawinan Penggugat dengan Tergugat I ?
2. Apakah Jual Beli Tanah Sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dilakukan di hadapan Tergugat III tersebut adalah sah ? ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-2 yang pada pokoknya tentang menyatakan sah perkawinan Penggugat dan Tergugat 1, serta petitum ke-3 menyatakan sah Penggugat dan Tergugat I memiliki 2 (dua) orang anak, namun bukanlah pokok masalah dalam gugatan antara penggugat dengan Tergugat mengingat gugatan adalah mengenai sengketa harta kekayaan bukan sengketa masalah perkawinan dan kekeluargaan, maka terhadap petitum-petitum tersebut tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memeriksa petitum ke- 4 tentang apakah tanah sengketa adalah harta bersama Penggugat yang didapatkan selama masa perkawinan Penggugat dengan Tergugat I, namun atas hal tersebut dibantah oleh Tergugat I yang menyatakan hal tersebut tidak sepenuhnya benar karena Tergugat I

Hal 39 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelumnya bekerja pada Travel Bahtera Sujud Anugerah (BSA), sampai berhasil punya PT. Bali Sukresna Ayu (BSA) dan berhasil membeli 2(dua) bidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya masing-masing : Sertipikat Hak Milik Nomor : 08558 atas nama Drs.I Wayan Sukiada,M.Pd., luas tanah 100 M2 dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 08559 atas nama Drs.I Wayan Sukiada,M.Pd., luas tanah 90 M2 berlokasi di Perumahan Tanah Bang Asri Persada, Blok A No.4 Banjar Tanah Bang, Desa Banjar Anyar, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan adalah semuanya atas usaha dan kerja keras, hasil keringat sendiri Tergugat I, sama sekali tidak ada bantuan atau kerja sama dengan Penggugat karena Penggugat sudah punya usaha sendiri yang hasilnya sama sekali tidak pernah diberitahukan kepada Tergugat I ;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 35 Ayat (1) Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang perkawinan "*Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama*";

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat :

--P-1 berupa Kutipan Akta Perkawinan Umat Hindu Nomor 26/1987 tanggal 17 Oktober 1987 antara Drs. I Wayan Sukiada dengan Made Marini, yang menikah di Talibeng tanggal 11 September 1987;

--P-2 berupa Kartu Tanda Penduduk NIK 5102057112650181 atas nama Made Marini yang masih berstatus kawin ;

- P-3 dan T.I-2 berupa Kartu Keluarga No. 5102051903087090 atas nama I Made Kepala Keluarga Drs. I Wayan Sukiada, M.Pd dan istri Made Marini ;

--T.I-1 berupa Kartu Tanda Penduduk NIK 5102053112610082 atas nama Drs. I Wayan Sukiada,M.Pd ;

-----P-4 berupa Berita Acara Penutupan Kasus Nomor B.13.400.2.3/232/UPTD PPA/D.SP3A, tanggal 22 April 2024, pada pokoknya mengenai pengaduan Penggugat terhadap Tergugat I atas kekerasan psikis dan penelantaran;

Hal 40 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.I-3 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Nop 51.02.040.015.021.0438.0. atas nama Drs. I Wayan Sukiada, M.Pd jatuh tempo pada tanggal 30 September 2019 dan telah dibayar oleh Tergugat I, bukti surat T.II-2 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 8559 Desa Banjar Anyar, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan Provinsi Bali atas nama Ni Wayan Resiani, dahulu atau sebelum terjadinya jual beli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 8559 tersebut diperoleh Tergugat I dengan cara membeli dari orang bernama I Wayan Jabra pada Tahun 2012 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2216/2012 tanggal 16/08/2012 dan pada saat itu Penggugat dan Tergugat I masih berstatus sebagai suami istri maka obyek sengketa bukanlah hal yang termasuk dalam pengecualian seperti yang disebutkan dalam Pasal 35 ayat (2) UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan berupa hadiah atau warisan ;

Menimbang, bahwa namun demikian saat ini tanah sengketa seluas 90 M2 (sembilan puluh meter persegi) Perumahan Tanah Bang Asri Persada, Blok A No 4, Banjar Tanah Bang, Desa Banjar Anyar, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan telah beralih pada pihak lain, yaitu dijual pada Tergugat II (Ni Wayan Resiani), yang faktanya status tanah sengketa saat ini telah beralih bukan lagi harta bersama antara Penggugat dengan Tergugat I, namun telah beralih menjadi milik dan atas nama Tergugat II (Ni Wayan Resiani), terlepas dari sahnya jual beli yang akan dibuktikan pada unsur selanjutnya, sehingga atas petitum ke-4 patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan membuktikan apakah Jual Beli Tanah Sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dilakukan di hadapan Tergugat III tersebut adalah sah ?

Menimbang, bahwa menurut pasal 1313 KUHPerdara yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, sedangkan menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain, atau dimana 2 (dua) orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu;

Hal 41 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



Menimbang, bahwa suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi ketentuan syarat-syarat dalam perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHperdata, yaitu:

1. Ada kata sepakat antara para pihak;
2. Cakap para pihak;
3. Ada hal-hal tertentu;
4. Causa atau sebab yang halal;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1457 KUHPperdata yang dimaksud jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan dari pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Menimbang, bahwa dari pengertian perjanjian jual beli tersebut maka suatu perjanjian jual beli selain harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPperdata juga harus mengandung unsur-unsur spesialisitas yang membedakannya dengan jenis-jenis perjanjian yang lain, yaitu harus ada benda yang diperjualbelikan dan harus ada harga yang disepakati terhadap benda yang diperjualbelikan tersebut (pasal 1458 KUHPperdata);

Pasal 1320 KUHPperdata :

1.-----Ada kata sepakat antara para pihak

Menimbang, bahwa pada dasarnya suatu perjanjian dibuktikan dengan adanya suatu perjanjian tertulis di antara para pihak, namun tidak menutup kemungkinan suatu perjanjian lisan dapat dibuktikan dengan bukti-bukti lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 617 KUHPperdata, maka jual beli, hibah ataupun pemindahan hak suatu benda tidak bergerak harus dibuat dalam bentuk akta otentik, yaitu akta yang dibuat di hadapan pihak yang berwenang;

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 617 KUHPperdata tersebut sejalan dengan hukum agraria nasional yang menganut hukum adat yang menyatakan bahwa jual beli tanah harus dilakukan secara terang dan tunai, yaitu terang artinya jual beli dilakukan di hadapan pejabat umum yang

Hal 42 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan tunai artinya hak milik beralih ketika jual beli tanah tersebut dilakukan dan jual beli selesai pada saat itu juga;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang tidak terbantahkan sebagaimana telah Majelis Hakim uraikan di atas, maka Tergugat II adalah pembeli atas obyek sengketa seluas 90 m2 dari keseluruhan tanah seluas 90 M2 berlokasi di Perumahan Tanah Bang Asri Persada, Blok A No 4, Banjar Tanah Bang, Desa Banjar Anyar, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 8559, dengan dengan batas - batas sebagai berikut :

- Utara : Tanah/Rumah Milik Drs. I Wayan Sukiada M.Pd ;
(Tergugat I, rumah No. A5) ;
- Timur : Jalan lingkungan Perumahan ;
- Selatan : Rumah milik Ni Luh Sriati (rumah No. A3) ;
- Barat : Saluran air dan SD No 1 Tanah Bang

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-4, T.II-1, T.III-1 berupa Akta Jual Beli Nomor 1259/2019, tanggal 22 Oktober 2019 atas nama Ni Wayan Resiani dengan Drs. I Wayan Sukiada, M.Pd, diketahui bahwa jual beli tersebut dilakukan pada tanggal 22 Oktober 2019 ;

Menimbang, bahwa pada dalil Penggugat menyatakan jika jual beli tidak sah karena tanda tangan Penggugat dipalsukan karena Tergugat II adalah selingkuhan Tergugat I ;

Menimbang, bahwa mengenai pernyataan Penggugat mengenai Tergugat I dan Tergugat II berselingkuh seperti yang diterangkan dalam persidangan oleh para saksi Penggugat, telah dibantah oleh Tergugat II melalui bukti surat T.II-3 berupa Kartu Keluarga Nomor 5103041505090005 atas nama I Nyoman Suastama, yaitu Tergugat II telah berkeluarga dan memiliki anak dengan suami yang bernama I Nyoman Suastama dan Majelis Hakim menilai dalam perkara perdata bukti surat adalah bukti pertama dan utama. Penggugat dalam persidangan juga tidak bisa membuktikan melalui

Hal 43 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



bukti surat apapun semisal adanya Putusan dari Pengadilan yang membuktikan perzinahan antara Tergugat I dengan Tergugat II, sehingga atas dalil tersebut tidak terbukti dan harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa atas hal jual beli tidak sah telah dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III selaku Notaris melalui bukti surat T.III-2 berupa Surat Kuasa dan Persetujuan Penggugat tanggal 28 September 2019 ;

Menimbang, bahwa namun demikian atas bukti surat T.III-2 berupa surat kuasa dan persetujuan Penggugat menjual telah dibantah oleh Penggugat dengan menyatakan bahwa tanda tangan yang ada di surat tersebut bukanlah tanda tangannya, hal mana sama dengan keterangan para saksi dari Penggugat yang mendengar dari cerita Penggugat bahwa tanda tangannya dipalsukan ;

Menimbang, bahwa atas hal tersebut seperti yang Majelis Hakim uraikan sebelumnya bahwa dalam perkara perdata bukti surat adalah bukti utama, yang mana atas pernyataan tandatangan Penggugat dipalsukan, Penggugat sendiri dalam persidangan tidak dapat memberikan bukti surat apapun semisal bukti forensik dari pihak yang berwenang yang menyatakan bahwa tanda tangannya di surat kuasa persetujuan telah dipalsukan, sehingga perihal dalil Penggugat tentang tanda tangannya dipalsukan tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa dengan adanya bukti surat T.III-2 berupa Surat Kuasa dan Persetujuan Penggugat tanggal 28 September 2019, maka Tergugat III selaku Notaris menindaklanjuti proses jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II, sesuai bukti surat T.I-4, T.II-1, T.III-1 berupa Akta Jual Beli Nomor 1259/2019, tanggal 22 Oktober 2019 atas nama Ni Wayan Resiani dengan Drs. I Wayan Sukiada, M.Pd, sehingga Turut Tergugat selaku pihak yang berwenang untuk memproses balik nama setelah jual beli sah selesai berdasarkan bukti surat TT-1 berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor 08559/ Desa Banjar Anyar, 90 M2 atas nama Ni Wayan Resiani, tanggal 28 Juli 2011, TT-2 berupa Surat Ukur Nomor 05219/ Banjar Anyar/2011 tanggal 28 Juli 2011 luas 90 M2, dan memproses perubahan nama pemilik baru di

Hal 44 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 8559/ Desa Banjar Anyar, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan Provinsi Bali atas nama Ni Wayan Resiani (Vide T.II-2) ;

2.-----Cakap para pihak

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat dan Tergugat I adalah suami istri sampai sekarang ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat I dan Tergugat II memiliki kecakapan dan kewenangan dalam menjual tanah sengketa;

Menimbang, bahwa kecakapan erat kaitannya dengan umur atau kedewasaan seseorang, di mana berdasarkan fakta di persidangan maka Tergugat I dan Tergugat II adalah subyek hukum yang usianya sudah melebihi 18 (delapan belas) tahun sehingga dapat melakukan perbuatan hukum atas namanya sendiri;

Menimbang, bahwa di persidangan telah diajukan bukti surat bukti surat T.I-4, T.II-1, T.III-1 berupa Akta Jual Beli Nomor 1259/2019, tanggal 22 Oktober 2019 atas nama Ni Wayan Resiani dengan Drs. I Wayan Sukiada, M.Pd dan T.III-2 berupa Surat Kuasa dan Persetujuan Penggugat tanggal 28 September 2019, di mana dari akta-akta otentik tersebut dapat ditarik fakta hukum dengan adanya bukti surat T.III-2 berupa Surat Kuasa dan Persetujuan Penggugat tanggal 28 September 2019, maka Tergugat III selaku Notaris menindaklanjuti proses jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II, sesuai bukti surat T.I-4, T.II-1, T.III-1 berupa Akta Jual Beli Nomor 1259/2019, tanggal 22 Oktober 2019 atas nama Ni Wayan Resiani dengan Drs. I Wayan Sukiada, M.Pd, sehingga Turut Tergugat selaku pihak yang berwenang untuk memproses balik nama setelah jual beli sah selesai berdasarkan bukti surat TT-1 berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor 08559/ Desa Banjar Anyar, 90 M2 atas nama Ni Wayan Resiani, tanggal 28 Juli 2011, TT-2 berupa Surat Ukur Nomor 05219/ Banjar Anyar/2011 tanggal 28 Juli 2011 luas 90 M2, dan memproses perubahan nama pemilik baru di Sertifikat Hak Milik (SHM)

Hal 45 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 8559/ Desa Banjar Anyar, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan Provinsi Bali atas nama Ni Wayan Resiani (Vide T.II-2) ;

Menimbang, bahwa, secara hukum maka jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat I dan Tergugat II tidak bertentangan dengan hukum dan telah sesuai dengan yang diamanatkan Hukum Agraria Nasional dan pasal 617 KUHPdata, yaitu dibuat dengan akta otentik di hadapan pejabat yang berwenang (berupa Akta Otentik) dan tunai (dilakukan pembayaran dan penyerahan), sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka dengan sudah beralih SHM nya menjadi atas nama Tergugat II maka secara hukum obyek sengketa telah beralih dari Tergugat I kepada Tergugat II sehingga Tergugat I menjadi cakap dan wenang untuk dapat mengalihkan hak milik tanah sengketa kepada pihak lain termasuk kepada Tergugat II ;

3.-----Ada hal-hal tertentu

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa adalah jual beli atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri rumah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 8559/ Desa Banjar Anyar, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan Provinsi Bali atas nama Ni Wayan Resiani, sebagaimana Akta Jual Beli T.I-4, T.II-1, T.III-1 berupa Akta Jual Beli Nomor 1259/2019, tanggal 22 Oktober 2019 atas nama Ni Wayan Resiani dengan Drs. I Wayan Sukiada, M.Pd ;

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli tersebut telah memenuhi unsur esensialia dari suatu perjanjian jual beli yaitu Tergugat I sekaligus selaku kuasa Penggugat sebagai penjual dan Tergugat II sebagai pembeli telah sepakat menjual obyek sengketa seluas 90 m2 berupa rumah yang bersertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 8559/ Desa Banjar Anyar, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan dari keseluruhan luas tanah seluas 4100 m2 SHM Nomor 00631/Desa Beraban atas nama Tergugat I kepada Tergugat II dengan harga transaksi sebesar total Rp. 225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dan NJOP Rp. 127.636.000,00 (seratus dua puluh tujuh juta enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah) dengan total Rp. 352.636.000,00 (tiga ratus lima puluh dua juta enam ratus tiga puluh enam

Hal 46 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab

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)



ribu rupiah), di mana Tergugat II sudah membayar lunas sehingga telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian;

4.-----Causa atau sebab yang halal

Menimbang, bahwa di mana seperti yang telah diuraikan diatas jual beli tersebut tidaklah dibuat dengan maksud yang melawan hukum atau bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian jual beli yang telah dilakukan oleh Para Tergugat adalah sah dan tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerduta dan peraturan perundang-undangan lainnya, sehingga tuntutan Penggugat sebagaimana petitum angka 5 gugatannya tentang perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum tidak beralasan hukum untuk dikabulkan dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat telah dinyatakan bukanlah perbuatan melawan hukum, maka jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dihadapan Tergugat III selaku notaris adalah sah , sehingga petitum ke 8 sah dan patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli telah dinyatakan tidak bertentangan dengan hukum dan sah maka terhadap petitum angka :

- 6 pada pokoknya tentang Para Tergugat untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng;
- 7 pada pokoknya tentang penghukuman terhadap Tergugat II agar mengosongkan selanjutnya menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat ;
- 9 pada pokoknya tentang sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) dan;
- 10 pada pokoknya untuk memerintahkan Turut Tergugat melakukan pencatatan mutasi perubahan nama tanah sengketa hak milik atas nama NI WAYAN RESIANI (Tergugat II) kepada pihak siapapun juga sampai adanya putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap ;

menurut Majelis Hakim oleh karena gugatan pokok telah ditolak maka terhadap petitum-petitum tersebut tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih

Hal 47 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lanjut dan patut untuk ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditaksir hingga saat ini sejumlah Rp. 1.536.000,00 (satu juta lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Memperhatikan ketentuan hukum dan pasal-pasal lain dari perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 1.536.000,00 (satu juta lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan pada hari : Jumat tanggal 9 Agustus 2024 oleh kami : Putu Gde Novyartha, S.H., M.Hum sebagai Hakim Ketua, N L Md Kusuma Wardani, S.H., M.H dan I Gusti Ayu Kharina Yuli Astiti, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 13 Agustus 2024, dengan dihadiri oleh Gusti Nengah Kaler, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA,

Ttd

Ttd

N L Md Kusuma Wardani, SH., MH.

Putu Gde Novyartha, SH., M.Hum.

Ttd

Hal 48 dari 49 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2024/PN Tab



I Gusti Ayu Kharina Yuli Astiti, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

Ttd

Gusti Nengah Kaler, S.H.

Perincian biaya :

1.	Biaya Pendaftaran.....	Rp.	30.000,-
2.	Biaya Panggilan.....	Rp.	176.000,-
3.	Biaya ATK	Rp.	100.000,-
4.	PNBP Relas.....	Rp.	50.000,-
5.	Biaya sumpah	Rp.	100.000,-
6.	Biaya PS.....	Rp.	
	1.050.000,-		
7.	PNBP PS	Rp.	10.000,-
8.	Materai.....	Rp.	10.000,-
9.	Redaksi.....	Rp.	10.000,-

Jumlah Rp. 1.536.000,-

(satu juta lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah).