



P U T U S A N

Nomor 679/Pdt.G/2021/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilannya tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. Nama : **NI LUH GDE SUARI, SPd.;**

Tempat/Tgl.Lahir: Bali/28-12-1972;

Jenis Kelamin : Perempuan;

Agama : Hindu;

Status Perkawinan : Kawin;

Pekerjaan : Guru;

Kewarganegaraan : WNI;

Alamat : Banjar Pengiasan, Desa Mambal, Kecamatan Abi
ansemal, Kabupaten Badung;

NIK : 5103036812720006;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I KONVENS/TERGUGAT I
REKONVENS/**

2. Nama : **I WAYAN KABIR;**

Tempat/Tgl.Lahir: Mambal/27-11-1970;

Jenis Kelamin : Laki-laki;

Agama : Hindu;

Status Perkawinan : Kawin;

Pekerjaan : Karyawan Swasta;

Kewarganegaraan : WNI;

Alamat : Banjar Pengiasan, Desa Mambal, Kecamatan Abi
ansemal, Kabupaten Badung;

NIK : 5103032711700001;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II KONVENS/TERGUGAT II
REKONVENS/**

PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :

1. Nama : **I WAYAN WIJA, S.H.;**

Jenis Kelamin : Laki-laki;

Tempat/Tgl. Lahir : Tabanan/03-03-1951;

Agama : Hindu;

Status Perkawinan : Kawin;

Halaman 1 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



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

Pekerjaan : Advokat;
Kewarganegaraan : WNI;
Alamat : Jln. Dewi Madri II, No. 18 A, Br/Link. Kepisah, Kel/
Desa Sumerta Kelod, Kec. Denpasar Timur, Kota
Denpasar;
NIK : 5171020303610004;
2. Nama : **I WAYAN MUDANA, S.H.,M.H.**;
Jenis Kelamin : Laki-laki;
Tanggal / Tgl.Lahir : Cekik/1 Mei 1967;
Agama : Hindu;
Status Perkawinan : Kawin;
Pekerjaan : Advokat;
Kewarganegaraan : WNI;
Nomor KTP : 5171 0251 0162 0001;
Alamat : Perum ISI, Blok Galang Kangin, No.12, Br. Desa,
Ds. Angantaka, Kec. Abiansema, Kab. Badung;
NIK : 5102010105670001;

Sama-sama Advokat pada Law Office "AGASTIA" Beralamat Jalan Dewi Madri II, No. 18 A, Kode Post 80235, Sumerta Kelod, Denpasar Timur, Denpasar Bali, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 28 Juni 2021 (terlampir), yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, Register Nomor : 2056/Daft/2021, tanggal 12 Juli 2021, selanjutnya disebut **PARA PENGUGAT KONVENSIPARA TERGUGAT REKONVENSIPARA**;

M E L A W A N

1. **KADEK EDY PUTRA WIRAWAN**, Laki-laki, Tempat/Tgl. Lahir Angantaka/25-09-1997, Agama Hindu, Pekerjaan Pelajar/Mahasiswa, Kewarganegaraan Indonesia, Beralamat di Banjar Desa, Desa Angantaka, Kecamatan Abiansema, Kabupaten Badung, NIK. 5103032509970007, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : **I NYOMAN YUDARA, S.H.**, Advokat pada Kantor Hukum **YUDARA & PARTNERS**, yang berkantor di Jalan Pendidikan I Perum Graha Kerthi Blok Z/11 Sidakarya Denpasar Selatan, Denpasar - Bali., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Juli 2021, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Register Nomor :

Halaman 2 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2037/Daf/2021, tanggal 9 Juli 2021. Selanjutnya dalam perkara ini disebut sebagai **TERGUGAT I KONVENSI/PENGUGAT I REKONVENSI**;

2. I MADE BUDIRIYASA, S.H., MKn., Laki-laki, Agama Hindu, Pekerjaan Notaris, dan PPAT di Kabupaten Badung, Beralamat di Jalan Raya Angantaka No. 33. Banjar Dalem, Desa Angantaka, Kecamatan Abiansemal, Kabupaten Badung, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : **ELISA WIBOWO, S.H.**, Advokat pada Kantor Hukum "ELISA & PARTNERS" beralamat di Bila Pr Citra Sani Indah Dewata No 22 Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Juli 2021, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Register Nomor : 2036/Daf/2021 tanggal 9 Juli 2021. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II KONVENSI/PENGUGAT II REKONVENSI**;

3. NI MADE KUSUMA DWIJAYANTI, S.H., MKn., Perempuan, Pekerjaan Notaris, dan PPAT di Kota Denpasar. Beralamat di Jalan Trengguli No. 9 Denpasar, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : **ANAK AGUNG ISTRI MAHAPUTRI, S.H.**, Advokat pada Kantor hukum "MAHAPUTRI & PARTNERS LAW OFFICE" berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Juli 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Register Nomor : 2038/Daf/2021., tanggal 9 Juli 2021. Selanjutnya disebut **TERGUGAT III KONVENSI/PENGUGAT III REKONVENSI**;

4. KEPALA BADAN PERTANAHAN KOTA DENPASAR, beralamat di Jalan Pudak No. 7 Denpasar, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :

- 1. Nama : **Binanga Simangunsong , S.H.**;
Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
- 2. Nama : **Luh Putu Happy Ekasari, S.H., M.H.**
Jabatan : Penata Pertanahan Pertama;

Halaman 3 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



3. Nama : **Made Trisnantari, S.H.,MKn;**
Jabatan : Penata Pertanahan Pertama;
4. Nama : **Sisca Skisa, S.Tr**
Jabatan : Analis Hukum pertanahan;
5. Nama : **I Nyoman Darmo;**
Jabatan : Pengadministrasi Pertanahan;
6. Nama : **Ni Wayan Ari Susati, SH.**
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan;
7. Nama : **Ni Made Gina Surya Puspita, S.H.;**
Jabatan : Asisten Pengadministrasi Umum
(PPNPN).

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :
2030/SKu-51.71.MP.02.01/VII/2021,tanggal 12 Juli
2021 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Denpasar Register Nomor : 2081/Daf/2021,
tanggal 14 Juli 2021;

Selanjutnya dalam perkara ini disebut sebagai
TURUT TERGUGAT ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini ;

Setelah mendengar keterangan para pihak yang berperkara dan
memperhatikan surat-surat bukti serta mendengar keterangan saksi-saksi
yang di ajukan oleh para pihak berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi
dengan surat gugatannya tertanggal 29 Juni 2021 yang telah terdaftar di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Register Nomor
679/Pdt.G/2021/PN Dps, tanggal 2 Juli 2021 telah mengemukakan hal-hal
sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 17-11-2020 Para Penggugat dan Tergugat I
melakukan perjanjian pengikatan jual beli atas sebidang tanah Sertipikat
Hak Milik No. 2126/Desa Peguyangan Kaja, Nomor Identifikasi Bidang
Tanah (NIB): 22.09.04.06.02277, Surat Ukur tanggal 20-10-2009 Nomor :
01302/Peguyangan Kaja/2009, Luas 307 M2, atas nama Ni Luh Gde Suari,
Sarjana Pendidikan (Penggugat I), terletak di Jalan Gajah Sura No. 26 Y,
Banjar Belusung, Desa Peguyangan Kaja, Kecamatan Denpasar Utara,
Kota Denpasar, dengan batas-batas:

Halaman 4 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : tanah milik I Made Dedi;
- Sebelah Timur : tanah milik I Ketut Wirawan;
- Sebelah Selatan : Got;
- Sebelah Barat : Gang;

Berikut segala sesuatu yang terdapat/tertanam di atas tanah tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya menurut perundang-undangan yang berlaku dianggap sebagai benda tidak bergerak.

Yang selanjutnya dalam perkara ini disebut objek sengketa.

2. Bahwa syarat dan ketentuan mengenai perjanjian pengikatan jual beli atas objek sengketa tersebut dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 02, tertanggal 17-11-2020, yang dibuat di hadapan Tergugat II selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Badung;
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 02, tertanggal 17-11-2020, harga jual beli atas objek sengketa ditetapkan sebesar Rp. 460.500.000,- (empat ratus enam puluh juta lima ratus ribu rupiah);
4. Bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 02, tertanggal 17-11-2020, disebutkan:
"Jual beli tanah tersebut di atas akan dilangsungkan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang dengan membuat dan menandatangani akta jual beli antara pihak pertama sebagai penjual dan pihak kedua sebagai pembeli atau kuasa-kuasa mereka yang sah ...".
5. Bahwa ketentuan Pasal 2 terkait "kuasa-kuasa mereka yang sah" ditegaskan lebih lanjut oleh ketentuan Pasal 9 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 02, tertanggal 17-11-2020, yang menyebutkan:
"Kuasa yang ditetapkan dalam akta ini merupakan kuasa mutlak dan bagian yang tidak terpisahkan dari pengikatan jual beli ini, karenanya tidak dapat dibatalkan atau dicabut kembali, serta tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun termasuk sebab-sebab yang tercantum dalam pasal 1813 Kitab Undang Undang Hukum Perdata".
6. Bahwa atas dasar ketentuan pasal 9 tersebut sekaligus dibuat juga Akta Kuasa Nomor 03, tanggal 17-11-2020, dihadapan Tergugat I;
7. Bahwa kemudian dengan dasar Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 02, tertanggal 17-11-2020 dan Akta Kuasa Nomor 03, tanggal 17-11-2020, yang merupakan kuasa mutlak tersebut, Tergugat I membuat Akta Jual Beli Nomor 08/2021, tanggal 18-02-2021, di hadapan I Made Kusuma

Halaman 5 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dwijayanti, SH., MKn., (Tergugat III) selaku Notaris dan PPAT di Kota Denpasar. Dalam akta jual beli tersebut, Tergugat I bertindak selaku penjual sekaligus juga selaku pembeli;

8. Bahwa selanjutnya dengan dasar Akta Jual Beli Nomor 08/2021, tanggal 18-02-2021, Tergugat I mengajukan peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 2126/Desa Peguyangan Kaja, yang semula atas nama Ni Luh Gde Suari, Sarjana Pendidikan (Penggugat I), kepada Turut Tergugat. Sehingga Turut Tergugat melakukan perubahan data atas Sertipikat Hak Milik Nomor 2126/Desa Peguyangan Kaja, menjadi atas nama Kadek Edy Putra Wirawan (Tergugat I);
9. Bahwa dari uraian-uraian di atas, sudah sangat jelas proses jual beli atau peralihan hak atas objek sengketa dari pemegang hak atas nama Ni Luh Gde Suari, Sarjana Pendidikan (Penggugat I) menjadi atas nama Kadek Edy Putra Wirawan (Tergugat I) menggunakan kuasa mutlak;
10. Bahwa penggunaan kuasa mutlak untuk peralihan hak atas tanah telah dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, tanggal 6 Maret 1982;

Dipertegas lagi oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3176 K/Pdt/1988 tanggal 19 April 1990, yang memuat kaedah hukum bahwa pemerintah dengan alasan untuk menghindari akibat negatif, telah menerbitkan peraturan yang berisi larangan pembuatan atau pengesahan akta kuasa mutlak menyangkut tanah yang dituangkan dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 dan Surat Direktur Jenderal Agraria atas nama Mendagri No. 594/493/AGR tanggal 31 Maret 1982.

11. Bahwa begitu juga dalam Pasal 39 Ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan:

"PPAT menolak untuk membuat akta, jika:

d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak."

12. Bahwa dengan demikian, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam proses pralihan hak atas objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum karena melanggar ketentuan-ketentuan yaitu:

- Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, tanggal 6 Maret 1982,

Halaman 6 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3176 K/Pdt/1988 tanggal 19 April 1990, dan
 - Pasal 39 Ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
13. Bahwa suatu perjanjian akan dinyatakan sah secara hukum, apabila memenuhi syarat-syarat sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:
- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
 - b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
 - c. Adanya suatu hal tertentu, dan;
 - d. Adanya suatu sebab yang halal;
14. Bahwa adanya suatu sebab yang halal adalah menyangkut isi perjanjian yang tidak dilarang. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara, suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.;
15. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02, tanggal 17-11-2020, Akta Kuasa Menjual Nomor 03, tanggal 17-11-2020 dan Akta Jual Beli Nomor 08/2021, tanggal 18-02-2021 adalah merupakan suatu perjanjian yang dilarang atau bertentangan dengan undang-undang, sehingga tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yakni adanya suatu sebab yang halal. Dan syarat yang tidak terpenuhi adalah syarat objektif, sehingga perjanjian ini batal demi hukum;
16. Bahwa oleh karena Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02, tanggal 17-11-2020, Akta Kuasa Menjual Nomor 03, tanggal 17-11-2020 dan Akta Jual Beli Nomor 08/2021, tanggal 18-02-2021, merupakan perjanjian yang tidak sah dan batal demi hukum, maka perubahan data Sertipikat Hak Milik Nomor 2126/Desa Peguyangan Kaja, menjadi atas nama Kadek Edy Putra Wirawan (Tergugat I) adalah cacat hukum;
17. Bahwa hingga saat ini objek sengketa masih ditempati dan dikuasai oleh Para Penggugat;
18. Bahwa Tergugat I telah memasang plang yang bertuliskan klaim hak kepemilikan atas objek sengketa. Karena peralihan hak atas objek sengketa adalah cacat hukum, maka pemasangan plang oleh Tergugat I tersebut menjadi tidak sah dan sudah sepatutnya dicopot;
19. Bahwa sesuai dengan uraian-uraian di atas, maka sudah seharusnya Tergugat I atau siapa saja yang diberikan hak olehnya, dihukum untuk

Halaman 7 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor 2126/Desa Peguyangan Kaja, secara sukarela dan lasia kepada Para Penggugat;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Para Penggugat mohon agar Pengadilan berkenan memeriksa dan menyidangkan perkara ini serta memutuskan:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02, tanggal 17-11-2020, dan Akta Kuasa Nomor 03, tanggal 17-11-2020, atas objek sengketa yang dibuat dihadapan I Made Budiriyasa, SH., MKn., Notaris dan PPAT di Kabupaten Badung (Tergugat II) adalah tidak sah dan batal demi hukum;
3. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor 08/2021, tanggal 18-02-2021, atas objek sengketa yang dibuat dihadapan Ni Made Kusuma Dwijayanti, SH., MKn., Notaris dan PPAT di Kota Denpasar adalah tidak sah dan batal demi hukum;
4. Menyatakan hukum bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 2126/Desa Peguyangan Kaja, atas nama Kadek Edy Putra Wirawan (Tergugat I) adalah cacat hukum;
5. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang membuat dan menggunakan kuasa mutlak dalam proses peralihan hak atas objek sengketa, telah melakukan perbuatan melawan hukum.
6. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang diberikan hak olehnya, untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor 2126/Desa Peguyangan Kaja, kepada Para Penggugat secara sukarela dan lasia;
7. Memerintahkan kepada Tergugat I ataupun Para Penggugat untuk mencopot plang yang dipasang oleh Tergugat I di atas tanah sengketa;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan perkara ini.
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau : Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan untuk Penggugat diwakili Kuasanya hadir di persidangan, Tergugat I hadir diwakili Kuasanya, Tergugat II hadir diwakili Kuasanya Tergugat III hadir diwakili Kuasanya, sedangkan Turut Tergugat tidak hadir di persidangan, namun pemeriksaan perkara tetap dilanjutkan dengan acara Mediasi diantara Para Pihak dengan menunjuk Hakim Mediator yaitu : I MADE YULIADA, S.H.,M.H.,

Halaman 8 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, berdasarkan Penetapan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN Dps., sebagai Mediator perkara tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan dari Hakim Mediator tanggal 23 Agustus 2021 perdamaian yang ditempuh oleh Para Pihak belum berhasil/gagal untuk mencapai kesepakatan perdamaian, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat tertanggal 29 Juni 2021, dan atas gugatan tersebut Kuasa Para Penggugat menyatakan tetap pada isi gugatan tidak ada perubahan atau perbaikan atas gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak sepakat untuk sidang secara E Court/ E Litigasi;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat I telah mengajukan jawaban secara ecourt pada tanggal 29 September 2021. Sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Kabur (obscoor libel)

1. Bahwa Para Penggugat pada dalil gugatan mendalilkan telah melakukan **perjanjian pengikatan jual beli** atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No 2126/ Desa Peguyangan Kaja Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 22.09.04.06.02277, Surat Ukur tanggal 20-10-2009 Nomor : 01302/ Peguyangan Kaja/2009, luas 307 M² atas nama Luh Gde Suari, Sarjana Pendidikan, (Penggugat I) terletak di Jalan Gajah Sura No 26 Y, Br. Belusung, Desa Peguyangan Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah milik I Made Dedi;
- Sebelah Timur : tanah milik I Ketut Wirawan;
- Sebelah Selatan : Got;
- Sebelah Barat : Gang;

Berikut segala sesuatu yang terdapat/tertanam diatas tanah tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya menurut perundang-undangan yang berlaku dianggap sebagai benda tidak bergerak .

Yang selanjutnya dalam perkara ini di sebut **obyek sengketa**.

2. Bahwa syarat dan ketentuan mengenai perjanjian pengikatan jual beli atas Objek sengketa tersebut dituangkandalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 02, tertanggal 17-11-2020, yang dibuat di hadapan Tergugat II selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Badung;
3. Bahwa mencermati judul gugatan dan petitum Para Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH), namun dalam dalil posita angka 1

Halaman 9 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps

Disclaimer

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



dan angka 2 sudah dengan tegas di sebutkan dasar gugatan adalah perjanjian/perikatan yang mana hal tersebut merupakan rumusan dari formulasi gugatan Wanprestasi. Bahwa Para Penggugat telah menggabungkan gugatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, merujuk Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 492 K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 879/K/Sip/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 menyebutkan : “... *penggabungan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan adalah melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus di selesaikan tersendiri.*”

4. Bahwa dengan adanya penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi tersebut, gugatan mengandung kontradiksi, dan dikategorikan kabur/obscur libel sehingga tidak dapat di terima.

B. GUGATAN KURANG PIHAK

Bahwa Gugatan Para Penggugat adalah kurang pihak di karenakan selain Penggugat I dan Penggugat II, ternyata di obyek sengketa saat ini tinggal dan menetap pihak lain, yaitu kedua orang tua (ayah-ibu dari Penggugat I) yang tidak di ikutkan sebagai Penggugat yang juga memiliki kepentingan hukum yang sama dengan Para Penggugat lainnya. Hal ini di karenakan adanya posita angka 19 dan Petitum angka 6 yang berbunyi :” *Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang diberikan hak olehnya untuk mengembalikan sertifikat hak milik nomor 2126/Desa Peguyangan Kaja kepada Para Penggugat secara sukarela dan lasia ...*” **Karena jika sebaliknya Tergugat dinyatakan adalah pihak yang memiliki hak atas tanah beserta bangunan sesuai SHM tersebut, sedangkan di atas obyek sengketa masih ada pihak lain yang mendiami dan juga harus tunduk akan putusan pengadilan ini.**

Karena Gugatan Para Penggugat kurang pihak akibat yang ditimbulkan yaitu gugatan tidak memenuhi syarat formil, oleh karena gugatan mengandung cacat formil mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)

II. DALAM POKOK PERKARA.

- 1 . Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
- 2 . Bahwa Para Penggugat sesuai dengan dalil gugatannya **MENGAKUI** telah melakukan **perjanjian pengikatan jual beli** atas sebidang tanah Sertipikat Hal Milik No 2126/ Desa Peguyangan Kaja Nomor Identitas



bidang tanah (NIB) 22.09.04.06.02277, surat ukur tanggal 20-10-2009 nomor : 01302/ Peguyangan Kaja/2009, luas 307 M² atas nama Luh Gde Suari, Sarjana Pendidikan, terletak di Jln Gajah Sura No 26 Y, Br. Belusung, Desa Peguyangan Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah milik I Made Dedi;
- Sebelah Timur : tanah milik I Ketut Wirawan;
- Sebelah Selatan : Got;
- Sebelah Barat : Gang;

Dengan adanya pengakuan tertulis yang disampaikan di depan persidangan merupakan bukti sempurna sesuai dengan yang dimaksud dalam Pasal 1925 KUHP

3. Bahwa Para Penggugat mengerti dan sudah menyetujui isi akta yang di buat di hadapan Notaris I Made Budiriyasa,SH.M.Kn, Akta Pengikatan Jual beli nomor : 02 tertanggal 17-11-2020, sudah bacakan isi akta tersebut oleh Notaris, yang di mengerti dan di setujui oleh Para Penggugat, yang selanjutnya Para penggugat membubuhkan tanda tangannya pada akta tersebut. (Partij Acte);
5. Bahwa posita gugatan Para Penggugat angka 3 dapat Tergugat tanggapi: dalam akta 02 tersebut pada pasal 1 Para Penggugat dengan terang sudah **sepakat dengan nilai harga** yang di perjanjikan dalam jual beli tersebut sesuai dengan isi akta yang di buatnya, dan Para Penggugat (penjual) sudah menerima uang tersebut sebagai **pembayaran terkait obyek tanah berserta SHMnya yang di perjual beli secara lunas** serta menyatakan akta ini sebagai tanda bukti penerimaan uang (penganti kuitansi) yang sah yang selanjutnya akan dilakukan Jual Beli setelah seluruh persyaratan di penuhi oleh pihak kedua (Tergugat I). Semua syarat terkait jual beli sudah di penuhi oleh Tergugat lalu Para Penggugat juga sudah menandatangani akta tersebut secara sadar dan sukarela.
6. Bahwa terkait posita angka 4 dapat di jelaskan Pihak Pertama / Para Penggugat sudah menyetujui seluruh isi akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02 tanggal 17-11-2020 dan pihak Kedua/ Tergugat sudah menyelesaikan dengan lunas pembayaran terhadap obyek jual beli tersebut yang di terima oleh Para Penggugat dengan menjadikan akta ini sebagai tanda terima pengganti kuitansi yang sah yang selanjutnya Jual beli akan di langungkan di hadapan Notaris/PPAT yang berwenang untuk membuat



dan menanda tangani AJB di mana pihak pertama sebagai penjual dan Pihak ke dua sebagai pembeli atau kuasa-kuasa mereka yang sah.

7. Terkait posita angka 5, 6, 7 dan 8 di jelaskan, penerbitan Kuasa nomor 03 tanggal 17-11-2020 adalah merupakan kesepakatan para pihak membuat surat kuasa mutlak dibuat berdasarkan atas prinsip **kebebasan berkontrak** yang diatur dalam pasal 1338 KUHPerdara. Para pihak bebas mengatur persetujuan yang mereka kehendaki sepanjang hal itu tidak bertentangan dengan : Hukum dan perundang-undangan, Moral, kepatutan, kesusilaan dan agama, kepentingan umum (van openbare orde). Pemberian Kuasa yang tidak dapat dicabut kembali adalah sah apabila perjanjian yang menjadi dasar dari pemberian kuasa tersebut mempunyai alas hukum yang sah . Sehingga dengan Kuasa nomor 03 ini Pihak ke dua selanjutnya melalui Notaris Ni Made Kusuma Dwijayanti, SH.MKn menerbitkan AJB nomor 08/2021 dan perubahan data atas SHM 2126 yang awalnya atas nama Luh Gde Suari, Sarjana Pendidikan menjadi atas nama Kadek Edy Putra Wirawan (Tergugat I);
- 8 . Bahwa untuk posita angka 9 dan 10 dapat di jelaskan : Pemberian Kuasa Mutlak adalah merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian (kebebasan berkontrak) yang diatur dalam pasal 1338 KUH Perdata, yang mengakui adanya kebebasan berkontrak, dengan pembatasan bahwa perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan harus dilandasi dengan itikad baik, pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali adalah sah apabila :
 - Kuasa diberikan untuk kepentingan penerima kuasa dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari suatu perjanjian.
 - Pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut kembali adalah sah apabila : perjanjian yang menjadi dasar dari pemberian kuasa tersebut mempunyai alas hukum yang sah. Tidak bertentangan dengan kepentingan umum (van openbare orde).
 - Akta Kuasa Menjual dimaksud bukanlah kuasa mutlak yang dilarang oleh undang-undang dalam Akta Kuasa Menjual tersebut **jika obyek tanah dan bangunannya telah terbayar lunas;**
 - Ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah telah dicabut oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014 **yang diundangkan pada tanggal 28 Agustus 2014** dan mulai berlaku

Halaman 12 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



pada 23 September 2014 tentang Pencabutan Peraturan Perundang-undangan mengenai Pertanahan yang dapat di lihat pada nomor 80 lampiran tersebut, berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Surat Direktur Jenderal Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 594/493/AGR tersebut dapat dipahami bahwa tidak semua penggunaan kuasa mutlak mengenai jual beli tanah itu dilarang, penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah merupakan hal yang bukan termasuk atau tidak identik dengan kuasa mutlak yang penggunaannya dilarang dengan catatan bahwa penggunaan kuasa mutlak tersebut harus merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokoknya, yaitu PPJB Tanah.

9. Bahwa untuk posita angka 11 dan angka 12 dapat di jelaskan : Pasal 37 PP. No. 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa pengalihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang dan juga dapat ditegaskan bahwa kuasa yang demikian tidaklah merupakan kuasa mutlak yang dilarang sebagaimana dinyatakan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah sedangkan ketentuan Pasal 38 PP. No. 24 Tahun 1997 mengenai para pihak yang harus hadir dalam pembuatan Akta Jual Beli, maka dalam pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT' dengan dasar Akta PPJB tersebut pihak pembeli/pihak kedua dapat bertindak dalam dua kapasitas, yaitu pertama sebagai pihak penjual/pihak pertama dan yang kedua sebagai pihak pembeli sendiri/pihak kedua. Sehingga dengan demikian posita angka 11 dan angka 12 tidak lah benar dan patut di kesampingkan;
10. Bahwa terhadap posita angka 13 dan angka 14 dapat Tergugat jelaskan syarat objektif diatur dalam Pasal 1320 Ayat (3) dan (4) KUH Perdata, yaitu mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, Pasal 1337 KUH Perdata dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan suatu sebab yang terlarang adalah jika hal tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan . hal ini dikaitkan dengan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 namun apabila kuasa itu mengikuti perjanjian pokoknya, PPJB sudah lunas pembayarannya, serta pemberian kuasa tidak boleh diberikan atau disubstitusikan kepada pihak lain, **tidak merupakan suatu sebab yang tidak halal atau dilarang**. Hal ini karena dasar dari digunakannya kuasa mutlak ini adalah untuk melindungi kepentingan para pihak, terutama pihak

Halaman 13 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



pembeli yang sudah membayar secara lunas objek perjanjian, agar nantinya jual beli dapat terlaksana sebagaimana yang telah diperjanjikan oleh para pihak dan memberikan kepastian hukum yang mengikat para pihak dalam akta tersebut;

11. Bahwa terhadap posita angka 15 dan angka 16 dapat Tergugat jelaskan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) nomor 02 tanggal 17-11-2020 dan Kuasa Menjual nomor 03 tanggal 17-11-2020 tidak bertentangan dengan pasal 1337 KUHP, Putusan Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1976 Nomor 731 K/Sip/1975 yang berbunyi **"Dengan demikian maka jual beli tersebut diatas meskipun dilakukan oleh yang diberi kuasa tersebut selaku penjual dengan ia sendiri sebagai pembeli adalah sah menurut hukum (rechtsgelding) dan tidak batal"**. Putusan Mahkamah Agung Tanggal 16 Desember 1976 No.731 K/Sip/1975 telah menegaskan bahwa ketentuan Pasal : 1813 KUHP, tidak bersifat limitative dan tidak mengikat; oleh karena itu, jika sifat perjanjian memang menghendaki, dapat ditentukan pemberian kuasa mutlak tidak dapat dicabut kembali. Akta PPJB dan Kuasa Menjual bahkan sebagai perjanjian yang membantu atau memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, yaitu AJB balik nama itu sendiri bukanlah yang di maksud dalam Intruksi Menteri Dalam Negeri nomor 14 tahun 1982 tersebut. ***Alasan dari penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah yang sudah lunas ini juga telah sesuai dengan kewajiban Notaris yang diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf a UU No. 2 Tahun 2014, yaitu harus menjaga dan melindungi kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum sehingga akta yang di terbitkan oleh Tergugat II dan Tergugat III tidaklah cacat hukum dan batal demi hukum.*** Karena akta yang di terbitkan oleh Tergugat II dan Tergugat III sah dan tidak batal demi hukum maka perubahan data SHM 2126/ Peguyangan kaja atas nama Kadek Edy Putra Wirawan adalah Sah.
12. Bahwa terkait posita angka 17 dapat Tergugat sampaikan bahwa Para Penggugat adalah **penjual yang beritikad tidak baik**, karena tidak mau menyerahkan obyek yang sudah di jualnya secara sah dan tetap menempati obyek tanah dan bangunan yang sudah di jualnya dan sudah bukan atas nama Para Penggugat sendiri, hal ini merupakan perbuatan **MENGUASAI LAHAN** milik orang lain secara **melawan hukum** karena Tergugat I sudah memenuhi segala syarat-syarat yang diperjanjikan dalam



jual beli dengan membayar lunas obyek jual beli, Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik sehingga patutlah untuk dilindungi;

13. Bahwa terkait pemasangan plang yang di lakukan oleh Tergugat I adalah **sebagai bukti penguasaan fisik lahan milik Tergugat I** yang mana plang tersebut bertuliskan kalau lahan tanah dan bangunan dengan SHM 2126/ Desa Peguyangan Kaja bukan milik Para Penggugat lagi karena Sertipikat Hak Milik nomor 2126/ Desa Peguyangan Kaja atas tanah dan bangunan adalah sudah menjadi milik Tergugat I sesuai dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya pasal **Pasal 32** :

- (1) *Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukangugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Dengan demikian karena Tergugat adalah pemilik sah atas SHM 2126/Peguyangan Kaja tersebut, maka pemasangan plang tersebut adalah sah dan tidak melawan hukum.

III DALAM REKONVENSI

1. Bahwa apa yang di dalilkan dalam eksepsi dan jawaban pokok perkara adalah merupakan satu kesatuan dan di gunakan juga dalam gugatan Rekonvensi ini.
2. Bahwa Para Tergugat Rekonvesi/ Para Penggugat Konvensi sudah dengan tegas **MENGAKUI** telah melakukan **perjanjian pengikatan jual beli** nomor 02 tanggal 17-11-2020 atas sebidang tanah sertipikat Hal Milik No 2126/ Desa Peguyanagn Kaja Nomor Identitas bidang tanah (NIB) 22.09.04.06.02277, surat ukur tanggal 20-10-2009 nomor: 01302/

Halaman 15 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



Peguyangan Kaja/2009, luas 307 M² atas nama Luh Gde Suari, Sarjana Pendidikan, terletak di Jln Gajah Sura no 26 Y, Br. Belusung, Desa Peguyangan Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah milik I Made Dedi;
- Sebelah Timur : tanah milik I Ketut Wirawan;
- Sebelah Selatan : Got;
- Sebelah Barat : Gang;

3. Bahwa atas Perjanjian jual beli tersebut Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi sudah menerima lunas pembayaran atas transaksi jual beli tersebut pada saat di lakukan PPJB di Notaris I Made Budiriyasa, SH.MKn sehingga selanjutnya di terbitkan akta kuasa nomor 03 tanggal 17-11-2020 untuk selanjutnya berdasarkan kuasa nomor 03 tanggal 17-11-2020 ini di buatkan Akta Jual Beli nomor 08/2021 oleh Notaris/PPAT Ni Made Kusuma Dwijayanti, SH.MKn, untuk di pakai mengajukan perubahan data kepemilikan SHM 2126/Peguyangan kaja dari atas nama Luh Gede Suari, Sarjana Pendidikan, menjadi atas nama Kadek Edy Putra Wirawan.
4. Bahwa setelah SHM 2126/peguyangan kaja berubah data kepemilikan sejak di terbitkannya AJB 08/2021 tanggal 18 Pebruari 2021, ternyata Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tidak bersedia meninggalkan obyek yang sudah dilakukan jual beli.
5. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sudah berusaha meminta kepada Para Tergugat Rekonvensi /Para Penggugat Konvensi untuk meninggalkan lahan yang sudah tidak menjadi miliknya lagi siap akan memberikan bantuan menyediakan kendaraan untuk mengangkut barang-barang saat pindahan, namun di tolak dengan berbagai macam alasan, hingga akhirnya di ingatkan secara tertulis melalui somasi untuk pengosongan rumah tertanggal 16 Juni 2021, namun tidak di tanggapi oleh Para Tergugat Rekonvensi;
6. Bahwa karena sampai batas waktu yang di sampaikan dalam somasi Para Tergugat Rekonvensi tidak mengindahkan somasi tersebut, Tergugat melalui kuasanya datang ke lokasi dan disana bertemu dengan orang tua Para Tergugat Rekonvensi yang merupakan orang tua dari Luh Gde Suari yaitu bapak Ketut Candra dan istrinya yang juga bersikukuh menolak untuk pindah.



7. Bahwa segala cara mediasi sudah Penggugat Rekonvensi lakukan dengan Para Tergugat Rekonvensi juga dengan kedua orang tuanya, namun gagal dan mereka bersikeras tidak mau pindah dengan menyatakan tidak pernah melakukan transaksi jual beli, **sedangkan dalam gugatan Konvensi Para Penggugat Konvensi sudah dengan TEGAS mengakui sendiri jual beli dengan Perjanjian Perikatan Jual beli nomor 02 tanggal 17-11-2020 tersebut. Pernyataan tersebut merupakan pengingkaran dengan niat tidak baik oleh Para Penggugat.** namun karena alasan kemanusiaan Penggugat Rekonvensi hanya dengan memasang Plang sebagai bentuk Penguasaan terhadap tanah dan bangunan tersebut, tetapi baru dipasang semalam ternyata plang yang sudah terpasang hilangkan, dan Penggugat Rekonvensi kembali memasang plang baru dengan mengingatkan kepada yang menempati obyek bila merusak atau menghilangkan plang tersebut akan kami proses secara hukum, yang akhirnya plang tersebut masih terpasang sampai saat ini sebagai bentuk penguasaan fisik oleh Penggugat Rekonvensi.
8. Bahwa setelah sekian lama di tunggu itikad baik dari Penggugat Rekonvensi tidak mendapat respon dan ternyata Para Tergugat Rekonvensi /Para Penggugat Konvensi malah menempuh jalur Hukum mengajukan Gugatan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
9. Bahwa dengan adanya gugatan tersebut semakin menambah kerugian dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yaitu akibat tidak bisa menempati lahan yang sudah di beli dalam jangka waktu lama dan juga biaya lain yang timbul dari adanya gugatan oleh Para Penggugat Konvensi;
10. Bahwa atas tidak bisa di kuasanya obyek yang sudah menjadi milik Penggugat Rekonvensi yang di halangi oleh Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, telah menimbulkan kerugian bersifat Riil dan tidak bisa melakukan transaksi jual beli dengan pihak lain, maka sesuai dengan pasal 1365 KUHPer Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi atau setiap pihak yang menguasai tanah tersebut wajib mengganti kerugian tersbut bila di nilai dengan harga tanah saat ini adalah sejumlah Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) dan biaya lain yang timbul karena adanya gugatan yang harus di bayar secara tanggung renteng oleh Para Tergugat Rekonvensi dan atau



siapapun yang menempati dan menguasai lahan tersebut sejak putusan ini di bacakan oleh majelis hakim.

11. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, maka beralasan hukum Penggugat Rekonvensi mohon kepada Ketua Majelis hakim berkenan terlebih dahulu untuk meletakkan sita jaminan (**conservatoir beslag**) terhadap tanah bangunan sesuai SHM 2126/Peguyangan Kaja yang terletak di jalan Gajah Sura No 26 Y, Br. Belusung, Desa Peguyangan Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah milik I Made Dedi;
- Sebelah Timur : tanah milik I Ketut Wirawan;
- Sebelah Selatan : Got;
- Sebelah Barat : Gang;

Dan selanjutnya memerintahkan kepada siapapun yang saat ini menempati/menguasai lahan tersebut untuk menyerahkan dan meninggalkan lahan tersebut secara sukarela bila perlu dengan upaya paksa dengan melibatkan aparat negara (kepolisian) sejak putusan ini di bacakan walau masih ada perlawanan hukum, banding, kasasi atau PK untuk menghindari kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.

12. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini oleh Para Tergugat Rekonvensi /Para Penggugat Konvensi, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dibenbankan untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan penyerahan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
13. Bahwa karena gugatan rekonvensi ini berdasarkan bukti-bukti yang sah, Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvourbaar Bij Vouraad) meskipun verzet, banding, kasasi atau PK.

Berdasarkan segala uraian tersebut diatas dengan segala kerendahan hati Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon kepada yang terhormat Ketua Majelis Hakim Yang menyidangkan perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

II DALAM POKOK PERKARA / KONVENSI

1. Menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya;

Halaman 18 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan hukum akta jual beli nomor 02 tanggal 17-11-2020 yang di buat di Notaris I Made Budiriyasa, SH.MKn adalah Sah dan Mengikat;
3. Menyatakan hukum Akta Kuasa Nomor 03 tanggal 17-11-2020 yang di buat di Notaris I Made Budiriyasa, SH.MKn adalah Sah dan Mengikat;
4. Menyatakan akta Jual Beli Nomor 08/2021 yang di buat oleh Notaris Ni Made Kusuma Dwijayanti Sah dan mengikat;
5. Menyatakan Hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 2126/Peguyangan Kaja Nomor Identitas bidang tanah (NIB) 22.09.04.06.02277, surat ukur tanggal 20-10-2009 nomor : 01302/ Peguyangan Kaja/2009, luas 307 M² atas nama Luh Gde Suari, Sarjana Pendidikan, terletak di Jalan Gajah Sura No 26 Y, Br. Belusung, Desa Peguyangan Kaja, Kecamatan Denpasar Utara atas nama KADEK EDY PUTRA WIRAWAN adalah Sah;
6. Menyatakan sah dan tidak melawan hukum pemasangan plang sebagai bentuk penguasaan fisik terhadap obyek tanah;

III DALAM REKONVENSI.

A Dalam Provisi

1. Mengabulkan permohonan Provisi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas : tanah dan bangunan sesuai SHM 2126/Peguyangan Kaja yang terletak di Jalan Gajah Sura no 26 Y, Br. Belusung, Desa Peguyangan Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : tanah milik I Made Dedi;
 - Sebelah Timur : tanah milik I Ketut Wirawan;
 - Sebelah Selatan : Got;
 - Sebelah Barat : Gang;
3. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau siapapun yang menempati / menguasai lahan tersebut untuk untuk segera meninggalkan lahan tersebut dan menyerahkan kepada Kadek Edy Putra Wirawan atau kuasanya secara sukarela bila perlu dengan upaya paksa dengan melibatkan aparat negara (Kepolisian) sejak putusan ini di bacakan walau masih ada perlawanan hukum, Banding, Kasasi atau PK;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan penyerahan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 19 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B Dalam Pokok Perkara Rekonvensi

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyetakan akta jual beli nomor 02 tanggal 17-11-2020 yang di buat di Notaris I Made Budiriyasa, SH.MKn adalah Sah dan Mengikat;
3. Menyatakan Akta Kuasa Nomor 03 tanggal 17-11-2020 yang di buat di Notaris I Made Budiriyasa, SH.MKn adalah Sah dan Mengikat;
4. Menyatakan akta Jual Beli Nomor 08/2021 yang di buat oleh Notaris Ni Made Kusuma Dwijayanti Sah dan mengikat;
5. Menyatakan Hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 2126/Peguyangan Kaja Nomor Identitas bidang tanah (NIB) 22.09.04.06.02277, surat ukur tanggal 20-10-2009 nomor: 01302/ Peguyangan Kaja/2009, luas 307 M² atas nama Luh Gde Suari, Sarjana Pendidikan, terletak di Jalan Gajah Sura no 26 Y, Br. Belusung, Desa Peguyangan Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar atas nama KADEK EDY PUTRA WIRAWAN adalah Sah;
6. Menyatakan sah Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah bangunan sesuai SHM 2126/Peguyangan kaja yang terletak di Jalan Gajah Sura No 26 Y, Br. Belusung, Desa Peguyangan Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : tanah milik I Made Dedi;
 - Sebelah Timur : tanah milik I ketut Wirawan;
 - Sebelah Selatan : Got;
 - Sebelah Barat : Gang;
7. Menyatakan sah dan tidak melawan hukum pemasangan plang sebagai penguasaan fisik terhadap obyek sengketa;
8. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menguasai Lahan milik orang lain secara melawan hukum;
9. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi atau kepada siapapun yang saat ini menempati / menguasai lahan tersebut untuk segera meninggalkan lahan tersebut dan menyerahkan kepada Kadek Edy Putra Wirawan atau kuasanya secara sukarela bila perlu dengan upaya paksa dengan melibatkan aparat negara (kepolisian) terhitung sejak putusan ini di bacakan;
10. Menyatakan hukum putusan ini dapat di laksanakan terlebih dahulu walau masih ada verzet, banding, kasasi atau PK kepada Penggugat Rekonvensi.

Halaman 20 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



Dalam Konvensi dan Rekonvensi

1. Menghukum Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya. (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 25 September 2021 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Gugatan Kabur (Obscuur Libel)

1. Bahwa gugatan Para Penggugat Kabur tidak jelas karena terjadi pengabungan antara formulasi gugatan Wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH);
2. Bahwa Para Penggugat dengan tegas menyatakan perjanjian yang di jadikan dasar gugatannya, namun dalam petitumnya ternyata menuntut perbuatan melawan hukum;
3. Bahwa pengabungan gugatan wanprestasi dan Perbuatan melawan hukum adalah tidak di benarkan karena dapat mengganggu tata tertib ber acara;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Para Penggugat datang sendiri menghadap Notaris untuk melakukan perjanjian jual beli atas sebidang tanah SHM Nomor 2126/ Desa Peguyangan Kaja, Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 22.09.04.06.02277, surat ukur tanggal 20-10-2009 Nomor : 01302/Peguyangan Kaja/2009 Luas 307M² atas nama Ni Luh Gde Suari Sarjana Pendidikan., yang terletak di Jalan Gajah Sura No 26 Y , Br Blusung, Desa Peguyangan Kaja Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar;
3. Bahwa atas keinginannya tersebut segala syarat dan ketentuan notaris jelaskan dan di penuhi oleh Para Penggugat, yang selanjutnya Notaris tuangkan dalam akta perikatan Jual Beli Nomor 02 tertanggal 17-11-2020 sesuai keinginan Para Penggugat harga obyek sengketa di tetapkan sebesar Rp.460.500.000,- (empat ratus enam puluh juta lima ratus ribu rupiah) dengan tanda bukti terima berupa akta ini sebagai pengganti kuitansi yang sah;

Halaman 21 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



4. Bahwa Para Penggugat sudah mengerti dan menyetujui terhadap apa yang di tuangkan dalam akta tersebut sudah sesuai dengan keinginan para pihak, setelah di bacakan oleh notaris selanjutnya Para penggugat membubuhkan tanda tangannya pada akta tersebut. (Partij Acte);
5. Bahwa untuk posita angka 4,5 dan angka 6, setelah Para Penggugat mengerti dan menyetujui isi akta dengan membubuhkan tanda tangan, selanjutnya karena Akta Perikatan Jual Beli sudah di lakukan pembayaran lunas terhadap obyek jual beli tersebut oleh Pihak kedua/Tergugat I seperti yang tertuang dalam akta, maka oleh Notaris di lanjutkan dengan membuat Akta Kuasa menjual Nomor 03 tanggal 17- 11-2020, di mana dalam Kuasa nomor 03 tanggal 17-11-2020 tertuang dalam Prase KHUSUS... untuk dan atas nama PEMBERI KUASA, menjual dan menyerahkan atau dengan jalan lain melepaskan /mengoperkan hak baik kepada diri sendiri maupun kepada orang lain /badan lain ... sehingga selanjutnya pihak kedua/Tergugat I membuat akta jual beli nomor 08/2021 tanggal 18-02-2021 di Notaris/PPAT dimana pihak kedua/ Tertgugat langsung sebagai pembeli atas obyek jual beli tersebut;
6. Bahwa atas dasar akta jual beli nomor 08/2021 tanggal 18-02-2021 tersebut selanjutnya di lakukan perubahan data kepemilikan terhadap SHM Nomor 2126/Desa Peguyangan Kaja yang awalnya tertera atas Nama Ni Luh Gde Suari, Spd., menjadi atas nama Kadek Edy Putra Wirawan;
7. Bahwa dalam dalil posita gugatannya Para Penggugat mendalilkan kalau Kuasa mutlak telah di larang, dapat di jelaskan : Pemberian Kuasa mutlak adalah merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian (kebebasan berkontrak) yang diatur dalam pasal 1338 KUH Perdata, yang mengakui adanya kebebasan berkontrak, dengan pembatasan bahwa perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan harus dilandasi dengan itikad baik, pemberian Kuasa yang tidak dapat ditarik kembali adalah sah apabila :
 - Kuasa diberikan untuk kepentingan penerima kuasa dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari suatu perjanjian;
 - Pemberian Kuasa yang tidak dapat dicabut kembali adalah sah apabila perjanjian yang menjadi dasar dari pemberian kuasa tersebut mempunyai alas hukum yang sah. Tidak bertentangan dengan kepentingan umum (van openbare orde);



- Akta Kuasa Menjual dimaksud bukanlah Kuasa mutlak yang dilarang oleh undang-undang dalam Akta Kuasa Menjual tersebut **jika obyek tanah dan bangunannya telah terbayar lunas.**
 - **Ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah telah dicabut oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014 yang diundangkan pada tanggal 28 Agustus 2014** dan mulai berlaku pada 23 September 2014 tentang Pencabutan Peraturan Perundang - undangan mengenai Pertanahan yang dapat di lihat pada Nomor 80 lampiran tersebut, berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Surat Direktur Jenderal Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 594/493/AGR tersebut dapat dipahami *bahwa tidak semua penggunaan kuasa mutlak mengenai jual beli tanah itu dilarang, penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah merupakan hal yang bukan termasuk atau tidak identik dengan kuasa mutlak yang penggunaannya dilarang dengan catatan bahwa penggunaan kuasa mutlak tersebut harus merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokoknya, yaitu PPJB Tanah.* Sehingga Penggunaan Kuasa mutlak dalam akta ini bukanlah Kuasa mutlak yang di maksud dalam intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, dan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bukanlah perbuatan melawan hukum sehingga akta yang di terbitkan oleh Tergugat II dan Tergugat III juga tidaklah serta merta cacat hukum dan batal demi hukum;
8. Bahwa di dalam Pasal 1320 KUHPerdata agar dapat terbentuk perjanjian sah maka harus memenuhi 4 syarat yaitu : Sepakat, Cakap, Suatu Hal Tertentu, Sebab Yang Halal. Dalam Pasal 1337 KUH Perdata dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan suatu sebab yang terlarang adalah jika hal tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yaitu sering dikaitkan dengan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 namun apabila Kuasa itu mengikuti perjanjian pokoknya, PPJB sudah lunas pembayarannya, serta pemberian kuasa tidak boleh diberikan atau disubstitusikan kepada pihak lain, **tidak merupakan suatu sebab yang tidak halal atau dilarang.** Hal ini karena dasar dari digunakannya kuasa mutlak ini adalah untuk melindungi kepentingan para pihak, terutama pihak pembeli yang sudah membayar secara lunas objek perjanjian, agar nantinya jual beli dapat terlaksana

Halaman 23 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana yang telah diperjanjikan oleh para pihak dan memberikan kepastian hukum yang mengikat para pihak dalam akta tersebut. Selain itu Ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah telah dicabut oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014 yang diundangkan pada tanggal 28 Agustus 2014 dan mulai berlaku pada 23 September 2014; Sehingga perbuatan Tergugat II dan Tergugat III dalam membuat dan menerbitkan akta bukanlah perbuatan melawan hukum dan terhadap akta perjanjian jual beli Nomor 02 tanggal 17-11-2020, Akta Kuasa nomor 03 tanggal 17-11-2020 dan Akta Jual Beli Nomor 08/2021 tanggal 18-02-2021 dan SHM 2126/Peguyangan Kaja Atas nama Kadek Edy Wirawan adalah Sah dan tidak cacat hukum;

9. Bahwa kami Notaris tetap menghormati dan menjunjung tinggi KUH Perdata dan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) sebagai dasar hukum dalam bekerja, dan tidak mengerti kenapa Para Penggugat mengajukan gugatan ini sedangkan Para Penggugatlah yang sebenarnya menghendaki melakukan perbuatan jual beli tersebut berdasarkan surat kuasa yang di kehendaknya sendiri;

Berdasarkan semua uraian tersebut diatas Tergugat II mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang menyidangkan, memeriksa dan mengadili perkara aquo dapat memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum akta Perikatan Jual beli nomor 02 tanggal 17-11- 2020 adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan hukum Akta Kuasa Nomor 03 tanggal 17-11-2020 adalah sah dan mengikat;
4. Menyatakan hukum akta jual beli nomor 08/2021 tanggal 18-02-2021 adalah sah dan mengikat;
5. Menyatakan hukum perubahan data kepemilikan Sertipikat Hak Milik 2126/Peguyangan Kaja menjadi atas nama Kadek Edy Putra Wirawan adalah Sah;
6. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul karenanya.

Halaman 24 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps

Disclaimer

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



Atau Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 25 September 2021 yang telah diterima oleh Majelis Hakim secara E court pada tanggal 29 September 2021 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

- Bahwa dalam surat gugatan, adanya pencampuran gugatan dalam posita yang didalilkan oleh Penggugat dimana dalam posita no 1 sampai dengan no 7 dengan tegas Penggugat menyatakan secara sadar telah melakukan dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No 2 dan Akta Kuasa No 3 di hadapan Notaris perbuatan hukum tersebut timbul karena adanya perjanjian atau kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat namun, dalam posita No 12 Penggugat mendalilkan perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, berdasarkan uraian tersebut diatas telah jelas gugatan a quo tidak jelas dan kabur karena adanya pencampuran gugatan;
- Bahwa dalam surat gugatan Penggugat menyatakan apabila telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III namun Penggugat telah mengabaikan unsur unsur pasal 1365 KUHPerdata mengenai unsur yang harus dibuktikan dalam mengajukan gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum, yaitu salah satunya ganti rugi;
- Bahwa sehubungan dengan uraian tersebut, penggugat juga dalam petitum gugatannya tidak memasukkan permintaan ganti rugi sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang menjadi posita gugatan penggugat, sehingga berdasarkan hal tersebut jelas terlihat apabila posita gugatan 3 penggugat tidak jelas dan tidak rinci serta saling bertentangan dengan petitumnya;
- Bahwa hal-hal tersebut bertentangan dengan pendapat ahli dan yurisprudensi sebagai berikut :
 1. Shopar Maru Hutagalung, S.H., M.H. dalam bukunya yang berjudul "praktik peradilan perdata teknis menangani perkara di Pengadilan" tahun 2011 halaman 52 menjelaskan yaitu *"Ketentuan Pasal 102 Rv dengan pengertian bahwa gugatan atas dasar ingkar janji tidak dapat dicampur/digabung dengan gugatan tentang perbuatan melawan hukum, apabila dicampur/digabung, gugatan menjadi kabur (obscuur libel) dan pada gilirannya oleh hakim diputuskan, gugatan tidak dapat diterima"*.

Halaman 25 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



2. M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata tentang gugatan, persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan” (Civil Procedure Law Regarding Claim, Hearing, Confiscation, Exhibit, and Court Decision) Cetakan ke 9 halamn 448 menjelaskan :
“yang dimaksud dengan obscur libel, surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)”
3. Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Indonesia” edisi kelima tahun 1998 halaman 42 menyatakan : *“Maka oleh karena itu Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas (een duidelijik en bapalde conclusive, pasal 8Rv). Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain yang disebut “obscur libel” (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh 4 pihak Tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut” ;*
4. Putusan Mahkamah Agung No. 117K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971 menyatakan : *“suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya dan penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim”;*
 - Bahwa berdasarkan hal tersebut terlihat surat gugatan Penggugat adalah tidak jelas/kabur karena antar posita dan petitumnya tidak sinkron atau bertentangan dengan dalil lainnya, oleh karena itu sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijik verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil/alasan-alasan/fakta-fakta maupun hubungan hukum yang diajukan Penggugat, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III;
2. Bahwa Tergugat III telah menerbitkan Akta Jual Beli No 08/2021 Tertanggal 18 Februari 2021 atas dasar adanya akta pengikatan jual beli

Halaman 26 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No 2 tertanggal 17 November 2020 Dan Akta Kuasa No 3 tertanggal 17 November 2020 yang dibuat di hadapan Notaris I Made Budiriyasa, S.H.,M.Kn, dimana perjanjian pengikatan jual beli dibuat setelah terpenuhinya semua sifat jual beli yaitu terang, tunai dan riil. Penggugat sudah menyetujui seluruh isi akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02 tanggal 17-11-2020 dan pihak Kedua/ Tergugat I sudah menyelesaikan dengan lunas pembayaran terhadap obyek jual beli tersebut yang di terima oleh 5 Para Penggugat dengan menjadikan akta pengikatan jual beli sebagai tanda terima pengganti kuitansi yang sah;

3. Bahwa dari Akta Jual Beli tersebut diatas Tergugat III melakukan permohonan peralihan hak ke Kantor Badan Pertanahan Kota Denpasar sehingga terbit SHM Nomor 2126/ Desa Peguyangan Kaja, Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 22.09.04.06.02277, Surat Ukur tanggal 20-10-2009 Nomor : 01302/Peguyangan Kaja/2009 Luas 307M² atas nama Kadek Edy Putra Wirawan;
4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada nomor 9,10 dan 11 dapat dijelaskan , Tergugat III menggunakan Kuasa menjual (Akta Kuasa No 3 tertanggal 17 November 2020) dalam peralihan hak, yang mana Akta tersebut merupakan akta kuasa yang tidak berdiri sendiri melainkan akta kuasa yang berkaitan dengan Perjanjian jual beli Lunas (Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli No 2) . Dalam hal ini Kuasa menjual terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas bertujuan untuk memperkuat kedudukan Tergugat I sebagai pembeli selaku penerima kuasa yang merupakan pelaksanaan haknya. Hal tersebut dimaksudkan agar apabila semua syarat untuk membuat Akta Jual Beli telah dipenuhi, untuk urusan pemindahan hak atas tanah tersebut tidak perlu persetujuan maupun keterlibatan dari Penjual (Penggugat) lagi, dengan demikian dapat memberikan kepastian hukum bagi pembeli (Tergugat I), dalam pertimbangan Putusan Mahkamah Agung Nomor 731 K/Sip/1970, menyatakan bahwa ketentuan dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak bersifat limitatif juga tidak bersifat mengikat, yaitu kalau sifat dari perjanjian menghendaknya dapat ditentukan bahwa pemberian kuasa tidak dapat dicabut kembali;
5. Bahwa terhadap dalil Penggugat no 12 dapat dijelaskan **Ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah telah dicabut oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN)**

Halaman 27 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014 yang diundangkan pada 6 tanggal 28 Agustus 2014 dan mulai berlaku pada 23 September 2014 tentang Pencabutan Peraturan Perundang-undangan mengenai Pertanahan yang dapat di lihat pada nomor 80 lampiran tersebut, berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Surat Direktur Jenderal Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 594/493/AGR tersebut dapat dipahami bahwa tidak semua penggunaan kuasa mutlak mengenai jual beli tanah itu dilarang, penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah merupakan hal yang bukan termasuk atau tidak identik dengan kuasa mutlak yang penggunaannya dilarang dengan catatan bahwa penggunaan kuasa mutlak tersebut harus merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokoknya, yaitu PPJB Tanah. Sehingga Penggunaan kuasa mutlak dalam akta ini bukanlah kuasa mutlak yang di maksud dalam intruksi Menteri Dalam Negeri nomor 14 tahun 1982, dan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bukanlah perbuatan melawan hukum sehingga akta yang di terbitkan oleh Tergugat II dan Tergugat III juga tidaklah serta merta cacat hukum dan batal demi hukum;

6. Bahwa terhadap dalil Penggugat No 13 dan 14 dapat dijelaskan syarat -syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu sepakat para pihak, kecakapan bertindak para pihak, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal, dalam Pasal 1337 KUH Perdata dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan suatu sebab yang terlarang adalah jika hal tersebut bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan. Hal ini dikaitkan dengan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 namun apabila Kuasa itu mengikuti perjanjian pokoknya, PPJB sudah lunas pembayarannya, serta pemberian kuasa tidak boleh diberikan atau disubstitusikan kepada pihak lain, **tidak merupakan suatu sebab yang tidak halal atau dilarang**. Hal ini karena dasar dari digunakannya kuasa mutlak ini adalah untuk melindungi kepentingan para pihak, terutama pihak pembeli yang sudah membayar secara lunas objek perjanjian, agar nantinya jual beli dapat terlaksana sebagaimana yang 7 telah diperjanjikan oleh para pihak dan memberikan kepastian hukum yang mengikat para pihak dalam akta tersebut;
7. Bahwa terhadap dalil Penggugat No 15 dapat dijelaskan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02, tanggal 17-11-2020, Akta Kusa Menjual Nomor 03,

Halaman 28 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



- tanggal 17-11-2020 dan Akta Jual Beli No 08/2021 Tertanggal 18 Februari 2021 bukan merupakan perjanjian yang dilarang atau bertentangan dengan Undang-Undang karena Prinsip dasar perjanjian dan pemberian kuasa tersebut berdasarkan Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu perjanjian lahir dari kata sepakat sesuai dengan asas konsensualisme dan perjanjian memiliki asas kekuatan mengikat bagi para pihak, yang tidak dapat dicabut secara sepihak. "Karena itu, pemberian kuasa menganut konsep sebagai perjanjian, berarti berlaku syarat-syarat sahnyanya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu sepakat para pihak, kecakapan bertindak para pihak, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal serta asas-asas hukum yang fundamental dalam hukum perjanjian," yaitu asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, asas pacta sunt servanda, asas itikad baik, asas kepribadian (personalitas), asas pelengkap (optional) dan asas *obligator (obligatory)*;
8. Bahwa terhadap dalil Penggugat No 16 dapat dijelaskan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02, tanggal 17-11-2020, Akta Kuasa Menjual Nomor 03, tanggal 17-11-2020 dan Akta Jual Beli No 08/2021 Tertanggal 18 Februari 2021 tidaklah cacat hukum dan batal demi hukum sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1976 Nomor 731 K/Sip/1975 yang berbunyi "Dengan demikian maka jual beli tersebut diatas meskipun dilakukan oleh yang diberi kuasa tersebut selaku penjual dengan ia sendiri sebagai pembeli adalah sah menurut hukum (*rechtsgelding*) dan tidak batal". Akta PPJB dan Kuasa Menjual merupakan sebagai perjanjian yang dapat membantu atau memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, yaitu Akta Jual Beli bukan yang di maksud dalam Intruksi Menteri Dalam Negeri nomor 14 tahun 1982 tersebut. penggunaan kuasa 8 mutlak mengikuti PPJB Tanah yang sudah lunas ini telah sesuai dengan kewajiban Notaris yang diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf a UU No. 2 Tahun 2014, yaitu harus menjaga dan melindungi kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum sehingga akta yang di terbitkan oleh Tergugat II dan Tergugat III tidaklah cacat hukum dan batal demi hukum. Karena akta yang di terbitkan oleh Tergugat II dan Tergugat III sah dan tidak batal demi hukum maka perubahan data SHM 2126/ Peguyangan kaja atas nama Kadek Edy Putra Wirawan adalah Sah.



**BERDASARKAN URAIAN TERSEBUT DIATAS TERGUGAT KONVENSII
MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI DENPASAR
YANG MEMERIKSA DAN MENYIDANGKAN PERKARA INI UNTUK
BERKENAN MEMBERIKAN PUTUSAN YANG AMARNYA BERBUNYI
SEBAGAI BERIKUT :**

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan hukum Akta Perikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 17-11-2020 adalah sah dan mengikat;
 3. Menyatakan hukum Akta Kuasa Nomor 03 tanggal 17-11-2020 adalah sah dan mengikat;
 4. Menyatakan hukum Akta Jual Beli nomor 08/2021 tanggal 18-02-2021 adalah sah dan mengikat;
 5. Menyatakan hukum perubahan data kepemilikan Sertipikat Hak Milik 2126/Peguyangan Kaja menjadi atas nama Kadek Edy Putra Wirawan adalah Sah;
 6. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara;
- Atau

jika Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain agar menjatuhkan putusan yang sedikit adilnya, (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat/Kuasanya telah mengajukan Jawaban secara tertulis pada tanggal 29 September 2021 sebagai berikut :

1. Terlebih dahulu Turut Tergugat menyatakan bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa gugatan Penggugat adalah semata-mata mengenai permasalahan hak keperdataan terhadap obyek perkara antara Penggugat dengan Tergugat yakni adanya peralihan hak melalui jual beli dan tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat dan adapun Turut Tergugat semata-mata melaksanakan tugas dan fungsi untuk melaksanakan pendaftaran tanah/administrasi pertanahan berdasarkan ketentuan yang berlaku, dengan



demikian Turut Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat terutama yang ditujukan kepada Turut Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa pencatatan peralihan/pemindahan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 2126/Desa Peguyangan Kaja dari Penggugat I menjadi atas nama Kadek Edy Putra Wirawan (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 8/2021 tanggal 18 Februari 2021 yang dibuat oleh Ni Made Kusuma Dwijayanti selaku PPAT;
3. Bahwa dilakukannya pencatatan peralihan/pemindahan hak atas Sertipikat Hak Hak Milik Nomor 2126/Desa Peguyangan Kaja telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku yaitu dengan berpedoman pada pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :
 - Pasal 37 ayat (1)
Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang **hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT** yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
Sehingga peralihan hak atas obyek sengketa tersebut tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum;
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, perbuatan Turut Tergugat yang melakukan pencatatan peralihan hak terhadap obyek sengketa sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena dicatatkan berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT;
5. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat yang lainnya Turut Tergugat menolak secara tegas, karena semata-mata merupakan dalil-dalil dari Penggugat dan perlu dibuktikan terlebih dahulu oleh Penggugat dan Tergugat di persidangan dan oleh karenanya bukan menjadi ranah/ kewenangan Turut Tergugat untuk menanggapi dan juga Turut Tergugat tidak membenarkannya;



Berdasarkan hal-hal dan ketentuan tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim tersebut untuk memutus sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

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

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadilnya
(*Ex aqua et bono*)

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat tersebut Kuasa Para Penggugat menanggapi dengan mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 5 Oktober 2021 dan diterima secara ecourt tanggal 6 Oktober 2021, dan atas Replik Para Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, dan Kuasa Tergugat III menanggapi dengan Duplik secara tertulis tertanggal 13 Oktober 2021 melalui ecourt/e-litigasi, dimana Replik dan Duplik tersebut selengkapannya sebagaimana termuat/terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini dan telah ikut dipertimbangkan di dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Pihak Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat dipersidangan untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi sesuai Asli Pengikatan Jual Beli Nomor 02, tanggal 17-11-2020, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa Nomor 03, tanggal 17-11-2020, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2126, Desa Peguyangan Kaja, NIB. 2202040602277, Surat Ukur Tgl 20-10-2000, Luas 307 M², atas nama NI LUH GEDE SUARI, SARJANA PENDIDIKAN, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Print Out Foto Cek PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. No. CGJ759131, atas nama NI MADE JADRI, senilai Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
5. Fotokopi dari fotokopi Print Out Foto Cek PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. No. CGJ759132, atas nama NI MADE JADRI, senilai Rp684.000.000,- (enam ratus delapan puluh empat ribu rupiah);



Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 s/d P-5 tersebut adalah bukti surat fotokopi dari fotokopi dan telah bermeterai cukup, sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti surat di dalam pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan surat bukti tersebut diatas, pihak Kuasa Para Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. Saksi I PUTU SWANTIKA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat, namun tidak memiliki hubungan keluarga dengan Para Penggugat, sedangkan dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tidak kenal, sedangkan dengan Turut Tergugat saksi hanya sebatas tahu;
- Bahwa saksi pernah ikut ke Kantor Notaris bersama Para Penggugat, tetapi saksi hanya menunggu di luar saksi tidak ikut masuk ke dalam;
- Bahwa proses awal sebelum ke Kantor Notaris awalnya saksi main ke rumah Ni Luh Gde Suari (Penggugat I), kemudian Ni Luh Gde Suari (Penggugat I) mengatakan kepada saksi menjual tanah dan sebelum ke Kantor Notaris, saksi diminta oleh Ni Luh Gde Suari (Penggugat I) untuk mencari pendana/orang yang dapat memberikan pinjaman uang, kemudian permintaan Penggugat I tersebut, saksi sampaikan kepada seorang pendana yang saksi kenal bernama Bapak Ketut Erik dari Angantaka, bahwa ada orang butuh dana mau di AJB, yang dijawab "ya tidak apa-apa", dan pada hari yang telah disepakati Bapak Ketut Erik bersama istrinya datang ke rumah Ni Luh Gede Suari (Penggugat I) untuk berkenalan sekaligus mensurvey tanah dan rumah yang akan digunakan sebagai jaminan. Setelah beberapa waktu Bapak Ketut Erik setuju memberikan dana sebesar Rp. 1,5 Milyar, dipotong di depan sebesar 20%, selama 3 bulan, jika lewat akan dikenakan bunga sebesar 5 % setiap bulan;
- Bahwa saksi tahu tempat tinggal Ni Luh Gde Suari, namun alamatnya saksi lupa yang jelas saksi pernah ke rumah Ni Luh Gde Suari (Penggugat I) ;
- Bahwa Penggugat ini meminjam uang atau jual beli tanah menurut saksi bahwa untuk jaminan Bapak Ketut Erik minta dibuatkan AJB, namun Ni Luh Gde Suari (Penggugat I) mengatakan tidak menjual asetnya tetapi hanya meminjam dana sebesar sebesar Rp. 1,5 Milyar, tetapi terima 1,2 Milyar setelah dipotong di depan sebesar 20%;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembayaran sudah diterima oleh Penggugat sebesar Rp.1,2 Milyar dengan cek;
- Bahwa saksi mengetahui tidak mengetahui surat apa yang ditanda tangani di Kantor Notaris karena saksi tidak ikut masuk hanya menunggu di luar;
- Bahwa objek tanah sengketa luasnya seluas 3 Are yang di atasnya berdiri bangunan rumah tinggal lantai II, di Peguyangan;
- Bahwa harga rumah/pasaran seluas 3 are sekitar Rp.3,5 Milyar;
- Bahwa saksi mengetahui yang ikut ke Kantor Notaris yaitu Para Penggugat (Ni Luh Gde Suari dan I Wayan Kabir), Bapak Ketut Erik bersama istrinya, sedangkan Tergugat I atau anaknya tidak saksi lihat;
- Bahwa sepengetahuan saksi sekarang yang masih menempati objek tanah sengketa tersebut masih ditempati oleh Penggugat I bersama keluarganya;
- Bahwa proses perkenalan kenal dengan Ni Luh Gde Suari karena saksi banyak punya pendana dan saksi dihubungi oleh Ni Luh Gde Suari (Penggugat I) karena perlu Penggugat I lagi butuh dana;
- Bahwa pekerjaan saksi sehari-hari saksi dulu bekerja di pertamina sekarang di mencari komisi/perantara atau sebagai makelar;
- Bahwa bisa dikatakan saksi sebagai maklar tanah karena saksi mendapatkan komisi;
- Bahwa saksi bisa mempertemukan Ni Luh Gde Suari (Penggugat I) dengan Bapak Ketut Erik karena biasa mengasi peminjaman uang, dan saksi ngomong dengan Bapak Ketut Erik, ini ada orang butuh uang;
- Bahwa Bapak Ketut Erik menanyakan apakah mau AJB, dan jawaban dari Ni Luh Gde Suari (Penggugat I) bahwa Ni Luh Gde Suari (Penggugat I) menjawab "ya mau AJB";
- Bahwa Penggugat I bekerja sebagai Guru jelas bisa membaca dan menulis dan sudah cakap berbuat di depan hukum;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa yang terjadi di dalam Kantor Notaris karena saksi tidak masuk ke dalam kantor hanya menunggu di luar;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat hasil terbitan Notaris yang saksi ketahui bahwa Ni Luh Gde Suari memerlukan dana, dan saksi menghubungkan dengan Bapak Ketut Erik untuk pinjam meminjam, tetapi apa yang terjadi setelah Ni Luh Gde Suari menerima dana saksi tidak mengetahuinya;

Halaman 34 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mendapatkan imbalan dan minta dari Bapak Ketut Erik, karena saksi yang menghubungkan dan saksi mendapat upah kurang lebih 5 juta an;
- Bahwa saksi mengetahui yang dilakukan oleh Ni Luh Gde Suari (Penggugat I) setelah menerima uang tersebut bahwa Bapak Ketut Erik yang bilang kepada saksi itu ada AJB;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Tergugat I dan Tergugat II hadir atau tidak, karena saksi ada diluar, di depan Kantor Notaris;
- Bahwa saksi mengetahui para pihak sebagai Penggugat adalah Ni Luh Gde Suari dan I Wayan Kabir adalah suami dari Ni Luh Gde Suari;
- Bahwa benar pada saat itu hadir Ni Luh Gde Suari dan I Wayan Kabir di Kantor Notaris;
- Bahwa ini AJB, kalau 3 (tiga) bulan tidak bisa membayar, nanti setelah bulan keempat bayar bunganya saja;
- Bahwa di Kantor Notaris ada proses jual beli atau tidak saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi baru mengetahui bahwa sertifikat sudah di balik nama;
- Bahwa lokasi obyek sengketa adalah di Jalan Gajah Sura Peguyangan;
- Bahwa sekarang yang menguasai rumah tersebut adalah Ni Luh Gde Suari;
- Bahwa saksi pernah dihubungi oleh Ni Luh Gde Suari yang mengatakan kok rumah saya dibalik nama;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sertipikat berubah nama menjadi Kadek Edy Putra Wirawan;
- Bahwa saksi mengetahui Ni Luh Gde Suari menerima uang sebesar Rp. 1,2 Miliar setelah dipotong 20 %;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat apa isi AJB hanya secara lisan mengetahui dengan jaminan sertifikat;

Terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Para Pihak akan menanggapi keterangan saksi dalam kesimpulan;

2. Saksi I WAYAN SUKADA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi menyatakan kenal dengan Para Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga, dengan Tergugat I, II, III tidak kenal sedangkan dengan Kantor Pertanahan Kota Denpasar saksi tahu ;
- Bahwa saksi mengetahui objek sengketa terletak di Jalan Gajah Sura Peguyangan ;

Halaman 35 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi obyek sengketa sekarang atas nama Kadek Edy Putra Wirawan;
- Bahwa saksi pernah mengantar Para Penggugat ke Kantor Notaris di Angantaka, tetapi saat pembuatan surat-surat saksi tidak ikut masuk ke dalam;
- Bahwa awal permasalahan perkara ini adalah Ni Luh Gde Siuari (Penggugat I) ada meminjam dana kepada Bapak Ketut Erik sebesar Rp. 2 Miliar, kemudian setelah di survey ke lokasi disetujui Rp. 1,5 Miliar, dengan potongan di depan sebesar 20%, sehingga dapat dana sebesar Rp. 1,2 Miliar, selama 3 bulan. Jika lewat 3 bulan akan dikenakan bunga sebesar 5 % perbulan;
- Bahwa menurut saksi kejadian pinjam meminjam tidak ada dibuatkan surat di Notaris menurut saksi hanya pinjam meminjam;
- Bahwa tidak ada jual beli, hanya pinjam meminjam;
- Bahwa tanah objek sengketa seluas 3 are;
- Bahwa saksi mengetahui berapa pasaran/harga rumah seluar 3 are;
- Bahwa harga rumah seluas 3 are sekitar Rp.4 Miliar;
- Bahwa setahu saksi pembayaran sudah diterima oleh Penggugat;
- Bahwa pembayaran melalui cek diterima sebagai pinjaman dan yang menyerahkan adalah Bapak Erik di Kantor Notaris;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang hadir pada saat di Kantor Notaris adalah Ni Luh Gde Suari (Penggugat I) dan I Wayan Kabir (Penggugat II) dan Bapak Ketut Erik;
- Bahwa sepengetahuan saksi Kadek Edy Putra Wirawan tidak ada memberikan uang kepada Ni Luh Gde Suari bahwa yang memberikan cek adalah Bapak Ketut Erik bukan jual beli tanah, hanya pinjam meminjam;
- Bahwa sekarang yang menempati objek tanah sengketa tersebut masih ditempati oleh Penggugat I bersama keluarganya;
- Bahwa saksi kenal dengan Ni Luh Gde Suari di Kampung Mambal;
- Bahwa sepengetahuan saksi pekerjaan Ni Luh Gde Suari adalah bekerja sebagai guru, bisa membaca dan menulis, Pendidikan S2;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang menyebabkan Ni Luh Gde Suari meminjam uang adalah karena Penggugat I (Ni Luh Gede Suari) mempunyai hutang di LPD, selanjutnya hutang tersebut mau dipinjamkan ke Pak Erik melalui Bapak Putu Suantika;

Halaman 36 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi hanya membantu meminjamkan uang kepada kepada Bapak Ketut Erik dan saksi tidak mendapat imbalan karena membantu dengan ikhlas dan saksi hanya sebagai perantara saja;
- Bahwa saat terjadinya pinjam meminjam uang saksi sempat ketemu dengan Bapak Erik namun setelah terjadinya transaksi;
- Bahwa saksi bertemu dengan Bapak Erik setelah transaksi;
- Bahwa sebelum transaksi saksi pernah bertemu dan survey di Peguyangan;
- Bahwa sepengetahuan saksi pinjam meminjam uang, sudah diterima oleh Penggugat I sejumlah Rp1,2 Milyar Rupiah;
- Bahwa sampai saat ini hutang Ni Luh Gde Suari di LPD belum jauh;
- Bahwa yang melunasi hutangnya Ni Luh Gde Suari, tetapi sampai saat ini belum lunas;
- Bahwa sepengetahuan saksi awalnya Sertipikat Hak Milik ada dimana ada di LPD selanjutnya Sertifikat di serahkan di kantor Notaris karena adanya jual beli tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui pada saat pemasangan plang tersebut namun sampai saat ini rumah tidak tahu atas nama siapa rumah tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat Fotokopi Sertipikat tersebut;
- Bahwa saksi tahu yang dilakukan oleh Ni Luh Gde Suari (Penggugat I) di Kantor Notaris hanya hutang piutang;
- Bahwa saudara saksi mengetahui, uang yang diterima oleh Ni Luh Gde Suari (Penggugat I) setahu saksi dicairkan di Bank BRI, karena saksi ikut ke BRI pada saat itu;
- Bahwa saksi mengetahui, setelah uang dicairkan dibawa kemana saksi tidak tahu uang tersebut dibawa kemana;
- Bahwa saksi mengetahui saksi dihadirkan dipersidangan ini terkait gugatan persoalan hutang piutang antara Ni Luh Gde Suari dengan Bapak Ketut Erik;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Kadek Edy Putra Wirawan;
- Bahwa saksi mengetahui ada perkara gugatan ini sejak satu minggu yang lalu ;
- Bahwa setahu saksi hutang belum lunas, karena mau dibayar bulan keempat tidak mau diterima oleh Bapak Ketut Erik;
- Bahwa cek tersebut dari Bapak Ketut Erik kepada Ni Luh Gde Suari;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Ni Made Jadri adalah istri dari Pak Erik;

Halaman 37 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu dengan kwitansi tersebut, karena saksi hanya mengantar saja ke BRI;
- Bahwa saksi tidak tahu Kantor Notaris siapa karena saksi menunggu di luar;
- Bahwa saksi mengetahui sekarang sertifikat atas nama anaknya, tetapi saksi tidak tahu siapa nama anaknya ;

Terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Para Pihak akan menanggapi keterangan saksi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya terhadap gugatan Para Penggugat Kuasa Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 5103032509970007, tanggal 19 Juli 2019, atas nama Kadek Edy Putra Wirawan, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi dari asli Somasi, tertanggal 16 Januari 2021, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi dari asli Sertipikat Hak Milik No.2126, atas nama Kadek Edy Putra Wirawan, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi dari print out foto pemasangan plang pertama, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi dari print out foto pemasangan plang kedua, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi dari print out foto para Penggugat saat tanda tangan PJB di Notaris, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi dari fotokopi Rekening Koran Pencairan Cek Nomor : CGJ759131 dan CGJ759132, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T.I-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 08/2021, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T.I-8;
9. Fotokopi dari print Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014, tertanggal 28 Agustus 2014, tentang Pencabutan Peraturan Perundang-Undangan mengenai Pertanahan/larangan penggunaan Kuasa Mutlak , telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T.I-9;
10. Fotokopi dari asli Penerimaan Negara Penerimaan Pajak Penghasilan dari Jual Beli atas OP tanah dan bangunan di Peguyangan Kaja yang

Halaman 38 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps

Disclaimer

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



disetorkan oleh Penggugat, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T.I-10;

11. Fotokopi dari asli pembayaran BPHTB oleh Tergugat I atas tanah dan bangunan di Jalan Gajah Sura Peguyangan Kaja, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T.I-11;
12. Fotokopi dari print foto, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T.I-12;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.1-2, T.1-3, T.1-10, adalah bukti surat fotokopi surat sesuai aslinya, sedangkan bukti surat T.1-1, T.1-4, T.1-5, T.1-6, T.1-7, T.1-8, T.1-9, T.1-11, T.1-12 adalah fotokopi dari fotokopi dan bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, sehingga dapat dipertimbangkan untuk mendukung pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti-surat tersebut diatas, untuk mendukung dalil sangkalannya terhadap gugatan Para Penggugat, Kuasa Tergugat I telah mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut :

1. **MADE DEDIK DIVARYA, SH.**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi menyatakan kenal dengan saksi Para Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga, sedangkan dengan Tergugat I, II, dan III saksi kenal karena saksi bekerja di Notaris Budiriyasa, sedangkan dengan Kantor Pertanahan Kota Denpasar saksi mengetahuinya;
 - Bahwa saksi bekerja di Kantor Notaris Budiriyasa, sejak 3 (tiga) tahun;
 - Bahwa saksi pernah melihat Penggugat datang ke Kantor Notaris tempat saksi bekerja sebanyak 2 (dua) kali;
 - Bahwa sepengetahuan saksi kedatangan kedatangan pertama tidak bertemu dengan Notarisnya, karena Notaris tidak ada di kantor, datang bersama laki-laki yang tidak saksi kenal, kemudian kedatangan kedua, saksi hanya sempat melihatnya saja, selanjutnya saksi tinggal karena saksi bekerja bagian lapangan;
 - Bahwa saksi sempat bertanya dengan Ni Luh Gde Suari (Penggugat I) datang ke Kantor Notaris ada keperluan berkonsultasi untuk transaksi jual beli;
 - Bahwa setelah saksi menanyakan kepada Ni Luh Gde Suari (Penggugat I), Bahwa Ni Luh Gde Suari (Penggugat I) saksi arahkan kepada Bapak Notaris, didampingi oleh laki-laki, namun saksi tidak tahu apakah laki-laki itu suaminya atau orang lain;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi setiap penanda tangan Akta selalu dibacakan oleh Notaris;
- Bahwa sepengetahuan saksi selain Akta dan Kuasa yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat, tidak ada surat lain yang ditanda tangani;
- Bahwa pada waktu penandatanganan jual beli tidak ada tekanan atau paksaan dari oranglain, semua setuju tanda tangan;

Terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Para Pihak akan menanggapi di dalam kesimpulan;

2. Saksi NI WAYAN ANITAMAYANTI dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja di Kantor Notaris Budiriyasa;
- Bahwa Ni Luh Gde Suari (Penggugat I) pernah datang ke Kantor Notaris tempat saksi bekerja sebanyak 2 (dua) kali;
- Bahwa kedatangan pertama saksi melihat dengan laki-laki tinggi gemuk, untuk konsultasi masalah jual beli, kemudian kedatangan kedua, saksi menanyakan apakah berkasnya dibawa, lanjut saksi melakukan pengecekan berkas sebelum transaksi;
- Bahwa sebelum transaksi yang dipersiapkan adalah berupa KTP, KK, dan sertipikat, dokumen tersebut sudah dibawa langsung oleh Ni Luh Gede Suari (Penggugat I);
- Bahwa setelah draf selesai para pihak yang melakukan transaksi hadir;
- Bahwa yang hadir pada saat itu adalah Ni Luh Gde Suari dan suaminya, serta pembelinya adalah Kadek Edy Putra Wirawan;
- Bahwa pada saat kedatangan pertama dikatakan laki-laki itu suaminya, berikutnya yang datang bapak pakai topi, ternyata setelah saksi lihat berbeda dan yang saksi tahu bertransaksi yang datang terakhir adalah suami dari Ni Luh Gde Suari (Penggugat I) yang bernama I Wayan Kabir (Penggugat II);
- Bahwa selanjutnya saksi arahan dan bertemu dengan Notaris, dan saksi serahkan semua berkasnya kepada Bapak Notaris, selanjutnya Bapak Notaris menjelaskan untuk pengikatan jual beli tersebut;
- Bahwa yang saksi tahu bapak Notaris menjelaskan isi pengikatan jual beli dan Ni Luh Gde Suari serta suaminya mengatakan mengerti atas penjelasan tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui pada saat itu Ni Luh Gde Suari sempat membaca draft atau dibacakan oleh Notaris kemudian diperjelas lagi

Halaman 40 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



dengan dibaca oleh Ni Luh Gde Suari (Penggugat I), dan mengatakan telah mengerti;

- Bahwa benar ini suaminya Penggugat I dan ada Bukti berupa foto T.I-8 diperlihatkan kepada saksi dipersidangan);
- Bahwa benar foto tersebut adalah suaminya Ni Luh Gde Suari dan melakukan tanda tangan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa kemudian (Bukti T.III-2 dan T.III-3 diperlihatkan kepada saksi dipersidangan);
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat tersebut;
- Bahwa pada saat itu sudah dilakukan pembayaran dalam bentuk cek;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bukti pembayaran tersebut;
- Bahwa saksi mengatakan Ni Luh Gde Suari (Penggugat I) datang ke Kantor Notaris sebanyak 2 (dua) kali, kedatangan pertama konsultasi tentang jual beli, kedatangan kedua menyerahkan berkas, dan berkas yang diserahkan berupa : KTP, KK, dan Sertipikat asli;
- Bahwa jarak kedatangan pertama dengan kedua sekitar 2 (dua) minggu;
- Bahwa saksi sendiri yang mengetik draftnya;
- Bahwa yang hadir pada saat itu adalah Ni Luh Gde Suari, dan suaminya dan juga pembelinya yaitu Kadek Edy Putra Wirawan;
- Bahwa saksi tidak ingat ada berapa lembar cek dan nilainya juga saksi tidak tahu;
- Bahwa bahwa saksi tidak mengetahui cek atas nama siapa;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga jual belinya;
- Bahwa atas pertanyaan-pertanyaan Kuasa Tergugat III kepada saksi, yang dijawab oleh saksi sebagai berikut : setahu saksi setiap penanda tanganan Akta selalu dibacakan oleh Notaris;
- Bahwa Akta dan Kuasa yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat, dan tidak ada ada surat lain yang ditanda tangani;
- Bahwa selain Akta dan Kuasa yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat, tidak ada surat lain yang ditanda tangani;
- Bahwa saksi bekerja di Kantor Notaris sudah 3 (tiga) tahun;
- Bahwa pada waktu menanda tangani jual beli menanda tangani jual beli tidak ada tekanan maupun paksaan;

Terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya terhadap gugatan Para Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 5103031908820009, tanggal 16 April 2019, atas nama I Made Budiriyasa, SH.Mkn., telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02, tanggal 17 Nopember 2020, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Akta Kuasa Nomor : 03, tanggal 17 Nopember 2020, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T.II-3;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.II-1 s/d T.II-3 adalah fotokopi dari fotokopi dimana bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup sehingga dapat dipergunakan untuk mendukung pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya Kuasa Tergugat III telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 5103035108920005, tanggal 11 April 2018, atas nama Ni Made Kusuma Dwijayanti, SH.M.Kn., telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T.III-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 02, tanggal 17 Nopember 2020, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T.III-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Akta Kuasa Nomor :03, tanggal 17 Nopember 2020, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T.III-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Akta Jual Beli Nomor :08/2021, tanggal 18 Pebruari 2020, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T.III-4;
5. Fotokopi dari asli Sertipikat Hak Milik No. 2126, atas nama pemegang hak Kadek Edy Putra Wirawan, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T.III-5;

Menimbang, bahwa bukti surat T.III-1 s/d T.III-4 adalah bukti surat fotokopi dari fotokopi sedangkan bukti surat T.III-5 adalah bukti surat fotokopi sesuai dengan aslinya yang telah bermeterai cukup sudah dilegalisir sehingga bukti surat tersebut dapat dipergunakan untuk mendukung pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil - dalil sangkalannya Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi dari asli Sertipikat Hak Milik No. 2126, atas nama pemegang hak Kadek Edy Putra Wirawan, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T.T-1;

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

Halaman 42 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



Menimbang, bahwa pihak Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan Kesimpulan pada hari Rabu tanggal 8 Desember 2021, dan selanjutnya para pihak menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu apapun lagi dan selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa di persidangan Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Para Pihak untuk melakukan pemeriksaan ke lokasi/Obyek sengketa, namun baik Pihak Para Penggugat, dan Para Tergugat tidak menghendaki Pemeriksaan Setempat karena lokasi/obyek sengketa telah dibenarkan demikian pula batas - batas obyek sengketa telah dibenarkan oleh Para Pihak sesuai dengan bukti sertifikat T.III-5, TT.- 1 (Sertifikat Sertipikat Hak Milik No. 2126, atas nama pemegang hak Kadek Edy Putra Wirawan);

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka tentang kejadian-kejadian dalam proses pemeriksaan perkara ini selengkapya dapat dilihat lebih lanjut dalam berita acara persidangan yang untuk seperlunya dianggap termasuk pula dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat, sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut di atas Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat telah mengajukan jawabannya secara tertulis yang selengkapya sebagaimana telah terurai dan termuat dalam pertimbangan mengenai duduk perkaranya diatas;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

A. Gugatan Kabur (obscoor libel).

1. Bahwa Para Penggugat pada dalil gugatannya mendalilkan telah melakukan perjanjian pengikatan jual beli atas sebidang tanah sertifikat Hak Milik No 2126/Desa Peguyangan Kaja Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 22.09.04.06.02277, surat ukur tanggal 20-10-2009 nomor : 01302 Peguyangan Kaja/2009, Luas 307 M² atas nama Luh Gde Suari, Sarjana Pendidikan, terletak di Jalan Gajah Sura No 26 Y, Br. Belusung, Desa Peguyangan Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, dengan batas - batas :
- Sebelah Utara : tanah milik I Made Dedi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : tanah milik I Ketut Wirawan;
- Sebelah Selatan : Got;
- Sebelah Barat : Gang;

Berikut segala sesuatu yang terdapat/tertanam diatas tanah tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya menurut perundang-undangan yang berlaku disebut obyek sengketa;

2. Bahwa Para Penggugat sudah dengan tegas mengakui dasar gugatannya adalah perjanjian/perikatan dengan adanya Akta Jual beli nomor : 02 tanggal 17-11-2020, yang dibuat di hadapan Tergugat II selaku Notaris dan PPAT Kabupaten Badung;
3. Bahwa gugatan Para Penggugat Kabur, tidak jelas, karena terjadi penggabungan antara formulasi gugatan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sehingga Penggabungan Gugatan tersebut mengganggu tata tertib beracara;
4. Bahwa dengan adanya penggabungan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi gugatan mengandung kontradiksi, dan dikategorikan kabur/obscuur libel, sehingga tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan kabur (obscuur libel) Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa pengertian gugatan wanprestasi adalah gugatan yang berisikan tuntutan pemenuhan kewajiban dalam suatu perjanjian.
- Bahwa dalam gugatan Para Penggugat tersebut diatas tidak ada menuntut pemenuhan kewajiban dalam suatu proses perjanjian. Bahwa dalam perkara ini yang dipermasalahkan adalah mengenai keabsahan proses terjadinya jual beli atas objek sengketa, dimulai dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 02, tertanggal 17-11-2020, Akta Kuasa Nomor 03, tanggal 17-11-2020, hingga akta Jual Beli Nomor 08/2021, tanggal 18-02-2021, dimana semua perjanjian menggunakan Kuasa Mutlak yang bertentangan dengan hukum sehingga diklasifikasi sebagai gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Gugatan Para Penggugat Kabur, dan setelah Majelis Hakim mencermati surat Gugatan Para Penggugat antara Posita dan petitum gugatan Para Peggugat telah memiliki hubungan hukum, yang jelas, identitas Para Pihak sudah jelas, sehingga eksepsi yang menyatakan gugatan kabur/Obscuur libel patut ditolak;

Halaman 44 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps

Disclaimer

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



B. Gugatan Kurang Pihak

1. Bahwa gugatan kurang pihak dimana tidak dimasukkannya kedua orang tua pihak Para Penggugat yang saat ini menempati obyek sengketa, seharusnya Para Penggugat juga harus menarik pihak lain yang ada atau tinggal di atas obyek obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 305 K/Sip/19 tanggal 16 Juni 1971, menurut kaedah hukum yang menyebutkan :
"bahwa azas hukum acara perdata memberi kewenangan kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya" ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan kurang pihak dimana disebutkan dalam Yurisprudensi Nomor : 546 K/Sip/1970 tanggal 28 Oktober 1970, bahwa pihak Penggugat dapat menentukan siapa siapa yang digugatnya, sehingga tidak ada kewajiban dari Para Penggugat untuk menambahkan pihak lain (dalam hal ini Kedua orang tua Para Penggugat) sebagai pihak dengan demikian eksepsi yang menyatakan gugatan Para Penggugat yang kurang pihak patut untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dalil dari gugatan Para Penggugat pada intinya bahwa pada tanggal 17-11-2020 Para Penggugat telah melakukan perjanjian pengikatan jual beli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 2126/Desa Peguyangan Kaja Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 22.09.04.06.02277, surat ukur tanggal 20-10-2009 Nomor : 01302 Peguyangan Kaja/2009, Luas 307 M² atas nama Luh Gde Suari, Sarjana Pendidikan, terletak di Jalan Gajah Sura No 26 Y, Br. Belusung, Desa Peguyangan Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : tanah milik I Made Dedi;
- Sebelah Timur : tanah milik I Ketut Wirawan;
- Sebelah Selatan : Got;
- Sebelah Barat : Gang;

Berikut segala sesuatu yang terdapat/tertanam diatas tanah tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya menurut perundang-undangan yang berlaku disebut obyek sengketa;

Menimbang, bahwa syarat ketentuan mengenai perjanjian pengikatan jual beli atas obyek sengketa tersebut dituangkan dalam Akta pengikatan jual beli Nomor " 02 tertanggal 17-11-2020 yang dibuat di hadapan Tergugat II (I Made Budiriyasa, S.H.,MKn selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Badung dan sesuai Pasal 1 akta pengikatan jual beli Nomor 02 tertanggal 17-11-2020.

Halaman 45 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Harga jual beli atas obyek sengketa ditetapkan sebesar Rp.460.500.000,- (empat ratus enam puluh juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 2 terkait kuasa-kuasa ditekankan lebih lanjut oleh ketentuan Pasal 9 Akta Pengikatan Jual Beli No.02, tertanggal 17-11-2020 yang menyebutkan: "Kuasa yang ditetapkan dalam akta ini merupakan kuasa mutlak dan bagian yang tidak terpisahkan dari pengikatan jual beli ini, karena tidak dapat dibatalkan atau dicabut kembali, serta tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun termasuk sebab-sebab yang tercantum dalam 1813 KUH Perdata, selanjutnya atas dasar ketentuan tersebut sekaligus dibuat juga Akta kuasa Nomor 03 tanggal 17-11-2020, di hadapan Tergugat I (I Made Budiriyasa, S.H., MKn);

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 08/2021 tanggal 18-02-2021, Tergugat I mengajukan peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 2126/Desa Peguyangan Kaja, yang semula mengajukan peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2126/Desa Peguyangan Kaja, yang semula atas nama Luh Gde Suari, S.Pd. (Penggugat I) kepada Turut Tergugat. Sehingga Turut Tergugat melakukan perubahan data atas Sertifikat Hak Milik nomor 2126/Desa Peguyangan Kaja, menjadi atas nama Kadek Edy Putra Wirawan (Tergugat I), sehingga peralihan hak tersebut menggunakan Kuasa Mutlak;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya Kuasa Para Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P-5 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu PUTU SWANTIKA dan I WAYAN SUKADA, dan untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat bertanda T.I-1 s/d T.I-12 dan 2 (dua) orang saksi atas nama : I MADE DEDIK DIVARYA, S.H. dan NI WAYAN ANITAMAYANTI, selanjutnya Tergugat II mengajukan bukti surat T.II-1 s/d T.II-3, sedangkan Tergugat III mengajukan bukti surat T.III-1 s/d T.III-3, serta Turut Tergugat mengajukan bukti TT-1;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah : Apakah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang membuat dan menggunakan Kuasa Mutlak dalam proses peralihan hak atas objek sengketa telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti surat dari para pihak demikian pula saksi-saksi dari para pihak yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah di depan persidangan yang ada relevansinya dalam perkara ini, terhadap bukti surat dan saksi -saksi yang tidak ada relevansinya dalam perkara ini akan dikesampingkan;

Halaman 46 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum-petitum gugatan Para Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2 (dua) agar menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02, tanggal 17-11-2020, dan Akta Kuasa Nomor 03, tanggal 17-11-2020, atas objek sengketa yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT di Kabupaten Badung (Tergugat II) adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa pada saat terjadinya pengikatan jual beli bahwa Para Penggugat datang sendiri menghadap Notaris (Tergugat II) untuk melakukan perjanjian jual beli atas sebidang tanah Nomor SHM 2126/Desa Peguyangan Kaja, Nomor Identitas/Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 22.09.04.06.02277, surat ukur tanggal 20-10-2009, nomor 031302/Peguyangan Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, dimana pada saat pengikatan jual beli tersebut segala syarat dan ketentuan Notaris sudah dijelaskan dan telah dipenuhi oleh Para Penggugat dan selanjutnya Notaris telah tuangkan dalam akta perikatan Jual Beli nomor 02 tertanggal 17-11-2020 sesuai keinginan Para Penggugat dengan harga obyek sengketa ditetapkan sebesar Rp, 460.500.000,- (empat ratus enam puluh juta lima ratus ribu rupiah) dengan tanda terima berupa akta tersebut sebagai pengganti kuitansi yang sah dan para pihak juga sudah menyetujui terhadap apa yang dituangkan dalam akta dan sudah sesuai dengan keinginan para pihak dan setelah dibacakan oleh Notaris (Tergugat II) selanjutnya Para Penggugat membubuhkan tanda tangannya dan pada saat dibacakan akta tersebut Para Penggugat tidak keberatan dan secara ikhlas membubuhkan tanda tangannya tanpa ada tekanan dari pihak lain, hal tersebut didukung oleh bukti T.II-2, dan saksi NI WAYAN ANITAMAYANTI, dengan demikian petitum angka 2 (dua) gugatan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 (tiga) gugatan yang menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor 08/2021, tanggal 18-02-2021. Atas objek sengketa yang dibuat di hadapan Ni Made Kusuma Dwijayanti, S.H., MKn., Notaris dan PPAT di Kota Denpasar adalah tidak sah dan batal demi hukum,

Menimbang, bahwa Tergugat III telah menerbitkan Akta Jual Beli No.08/2021 atas dasar adanya akta pengikatan jual beli No 2 tertanggal 17 Nopember 2020 dan Akta Kuasa No 3 tertanggal 17 Nopember 2020 (bukti T.II-2, TII-3 yang dibuat dihadapan Notaris I Made Budiriyasa, S.H., MKn., dimana perjanjian pengikatan jual beli dibuat setelah terpenuhinya semua sifat jual beli yaitu terang, tunai dan riil, dimana Para Penggugat sudah menyetujuinya

Halaman 47 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruh isi akta perjanjian jual beli tersebut Nomor 02 tanggal 17-11-2020 dan pihak kedua (Tergugat I) telah menyelesaikan dengan lunas pembayaran terhadap obyek jual beli tersebut yang diterima oleh Para Penggugat dengan menjadikan akta pengikatan jual beli sebagai tanda terima pengganti kuitansi yang sah.

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 08/2021 tanggal 18-02-2021 tersebut Tergugat III melakukan permohonan Peralihan Hak ke Kantor Badan Pertanahan Kota Denpasar sehingga terbit SHM Nomor 2126/Desa Peguyangan Kaja, Nomor Identitas bidang tanah (NIB) 22.09.04.06.92277, surat ukur tanggal 20-10-2009 Nomor : 01302/Peguyangan Kaja/2009 luas 307 M² awalnya tertera atas nama NI LUH GDE SUARI, Spd menjadi KADEK EDY PUTRA WIRAWAN, dengan demikian akta jual beli Nomor 08/2021 tanggal 18-02-2021 (delapan belas Pebruari dua ribu dua puluh satu) tersebut adalah sah dan tidak batal demi hukum. Dengan demikian petitum angka 3 (tiga) gugatan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) ditolak dan petitum angka 4 (empat) yang menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 2126/Desa Peguyangan Kaja atas nama KADEK EDY PUTRA WIRAWAN adalah tidak sah dan batal demi hukum harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 5 (lima) agar menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang membuat dan menggunakan Kuasa Mutlak dalam Proses peralihan hak atas objek sengketa telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Pemberian Kuasa Mutlak adalah merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian (kebebasan berkontrak), yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang mengakui adanya kebebasan berkontrak, dengan pembatasan bahwa perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan harus dilandasi dengan itikad baik. Bahwa Akta Kuasa Menjual dimaksud bukanlah kuasa mutlak yang dilarang oleh undang-undang. Dalam Akta Kuasa Menjual tersebut jika obyek tanah dan bangunannya telah dibayar lunas.

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah telah dicabut oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014 yang diundangkan pada tanggal 28 Agustus 2014 dan mulai berlaku pada 23 September 2014 tentang Pencabutan Peraturan Perundang-undangan mengenai Pertanahan

Halaman 48 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dapat di lihat pada nomor 80 lampiran tersebut, berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Surat Direktur Jenderal Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 594/493/AGR tersebut dapat dipahami bahwa tidak semua penggunaan kuasa mutlak mengenai jual beli tanah itu dilarang, penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah merupakan hal yang bukan termasuk atau tidak identik dengan kuasa mutlak yang penggunaannya dilarang dengan catatan bahwa penggunaan kuasa mutlak tersebut harus merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokoknya, yaitu PPJB Tanah.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I adalah sebagai Pembeli beritikad baik yang patut dilindungi dan dan Tergugat II dan Tergugat III telah menerbitkan Akta dan telah sah dan sesuai dengan peraturan yang berlaku dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dengan demikian petitum angka 5 (lima) harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok sengketa telah ditolak maka petitum - petitum lainnya oleh karena bersifat asesoir/ hanya bersifat sebagai pelengkap/ tambahan dari petitum lainnya, sehingga Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut lagi dengan demikian petitum-petitum gugatan angka 6 (enam), 7 (tujuh), 8 (delapan), 9 (sembilan) harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan angka 2 (dua) sampai dengan angka 9 (sembilan) telah ditolak maka petitum gugatan angka 1 (satu) harus ditolak;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III akan disebut Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III Rekonvensi atau Para Penggugat Rekonvensi, sedangkan Turut Tergugat tetap sebagai Turut Tergugat karena tidak melakukan gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalil-dalil yang termuat dalam gugatan Konvensi dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam gugatan Rekonvensi ini (mutatis mutandis);

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa tuntutan Provisionil merupakan permintaan pihak berperkara agar sementara diadakan tindakan pendahuluan untuk kepentingan atas keadaan objek sengketa, sebelum putusan akhir dijatuhkan. Dan yang diminta di dalam tuntutan Provisi adalah hal-hal di luar atau bukan menyangkut pokok perkara;

Halaman 49 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bahwa tuntutan Provisi dari Penggugat Rekonvensi dalam petitum angka 2 (dua) sampai dengan angka 4 (empat) hal tersebut telah termasuk di dalam atau menyangkut pokok perkara yang harus diputus dalam putusan akhir, dengan demikian tuntutan Provisionil dari Penggugat I Rekonvensi harus ditolak untuk seluruhnya dengan demikian petitum angka 1 (satu) tuntutan Provisionil harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA REKONVENSI

Menimbang, bahwa Para Tergugat Rekonvesi/ Para Penggugat Konvensi sudah dengan tegas **MENGAKUI** telah melakukan **perjanjian pengikatan jual beli** Nomor 02 tanggal 17-11-2020 atas sebidang tanah Sertipikat Hal Milik No 2126/ Desa Peguyanagn Kaja Nomor Identitas bidang tanah (NIB) 22.09.04.06.02277, surat ukur tanggal 20-10-2009 nomor : 01302/ Peguyangan Kaja/2009, luas 307 M² atas nama Luh Gde Suari, Sarjana Pendidikan, terletak di Jln Gajah Sura No 26 Y, Br. Belusung, Desa Peguyangan Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah milik I Made Dedi;
- Sebelah Timur : tanah milik I Ketut Wirawan;
- Sebelah Selatan : Got;
- Sebelah Barat : Gang;

Menimbang, bahwa atas Perjanjian jual beli tersebut Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi sudah menerima lunas pembayaran atas transaksi jual beli tersebut pada saat di lakukan PPJB di Notaris I Made Budiriyasa, SH.MKn sehingga selanjutnya di terbitkan Akta Kuasa Nomor 03 tanggal 17-11-2020 untuk selanjutnya berdasarkan Kuasa Nomor 03 tanggal 17-11-2020 ini di buatkan Akta Jual Beli Nomor 08/2021 oleh Notaris/PPAT Ni Made Kusuma Dwijayanti, SH.MKn, untuk di pakai mengajukan perubahan data kepemilikan SHM 2126/Peguyangan Kaja dari atas nama Luh Gede Suari, Sarjana Pendidikan, menjadi atas nama Kadek Edy Putra Wirawan;

Menimbang, bahwa setelah SHM 2126/Peguyangan kaja berubah data kepemilikan sejak di terbitkannya AJB 08/2021 tanggal 18 Pebruari 2021, ternyata Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tidak bersedia meninggalkan obyek yang sudah dilakukan jual beli;

Menimbang, bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sudah berusaha meminta kepada Para Tergugat Rekonvensi /Para Penggugat Konvensi untuk meninggalkan lahan yang sudah tidak menjadi miliknya lagi siap akan memberikan bantuan menyediakan kendaraan untuk mengangkut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

barang-barang saat pindahan, namun di tolak dengan berbagai macam alasan, hingga akhirnya di ingatkan secara tertulis melalui somasi untuk pengosongan rumah tertanggal 16 Juni 2021, namun tidak di tanggapi oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, sehingga oleh karena sampai batas waktu yang di sampaikan dalam somasi Para Tergugat Rekonvensi tidak mengindahkan somasi tersebut, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi melalui kuasanya datang ke lokasi dan disana bertemu dengan orang tua Para Tergugat Rekonvensi yang merupakan orang tua dari Luh Gde Suari (Penggugat I Konvensi/Tergugat I rekonvensi) yaitu Bapak Ketut Candra dan istrinya yang juga bersikukuh menolak untuk pindah;

Menimbang, bahwa segala cara mediasi sudah Penggugat Rekonvensi lakukan dengan Para Tergugat Rekonvensi juga dengan kedua orang tuanya, namun gagal dan mereka bersikeras tidak mau pindah dengan menyatakan tidak pernah melakukan transaksi jual beli, **sedangkan dalam gugatan Konvensi Para Penggugat Konvensi sudah dengan TEGAS mengakui sendiri jual beli dengan Perjanjian Perikatan Jual beli nomor 02 tanggal 17-11-2020 tersebut. Pernyataan tersebut merupakan pengingkaran dengan niat tidak baik oleh Para Penggugat.** namun karena alasan kemanusiaan Penggugat Rekonvensi hanya dengan memasang Plang sebagai bentuk Penguasaan terhadap tanah dan bangunan tersebut, tetapi baru dipasang semalam ternyata plang yang sudah terpasang hilangkan, dan Penggugat Rekonvensi kembali memasang plang baru dengan mengingatkan kepada yang menempati obyek bila merusak atau menghilangkan plang tersebut akan kami proses secara hukum, yang akhirnya plang tersebut masih terpasang sampai saat ini sebagai bentuk penguasaan fisik oleh Penggugat Rekonvensi dan setelah sekian lama di tunggu itikad baik dari Penggugat Rekonvensi tidak mendapat respon dan ternyata Para Tergugat Rekonvensi /Para Penggugat Konvensi malah menempuh jalur Hukum mengajukan Gugatan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dengan adanya gugatan tersebut semakin menambah kerugian dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yaitu akibat tidak bisa menempati lahan yang sudah di beli dalam jangka waktu lama dan juga biaya lain yang timbul dari adanya gugatan oleh Para Penggugat Konvensi dan atas tidak bisa di kuasanya obyek yang sudah menjadi milik Penggugat Rekonvensi yang di halangi oleh Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, telah menimbulkan kerugian bersifat Riil dan tidak bisa melakukan transaksi jual beli dengan pihak lain, maka sesuai dengan pasal 1365 KUHPer Para Tergugat

Halaman 51 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps

Disclaimer

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



Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi atau setiap pihak yang menguasai tanah tersebut wajib mengganti kerugian tersebut bila di nilai dengan harga tanah saat ini adalah sejumlah Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) dan biaya lain yang timbul karena adanya gugatan yang harus di bayar secara tanggung renteng oleh Para Tergugat Rekonvensi dan atau siapapun yang menempati dan menguasai lahan tersebut sejak putusan ini di bacakan oleh Majelis Hakim. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, maka beralasan hukum Penggugat Rekonvensi mohon kepada Ketua Majelis Hakim berkenan terlebih dahulu untuk meletakkan sita jaminan (**conservatoir beslag**) terhadap tanah bangunan sesuai SHM 2126/Peguyangan Kaja yang terletak di jalan Gajah Sura No 26 Y, Br. Belusung, Desa Peguyangan Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah milik I Made Dedi;
- Sebelah Timur : tanah milik I Ketut Wirawan;
- Sebelah Selatan : Got;
- Sebelah Barat : Gang;

Dan selanjutnya memerintahkan kepada siapapun yang saat ini menempati/menguasai lahan tersebut untuk menyerahkan dan meninggalkan lahan tersebut secara sukarela bila perlu dengan upaya paksa dengan melibatkan aparat negara (kepolisian) sejak putusan ini di bacakan walau masih ada perlawanan hukum, banding, kasasi atau PK untuk menghindari kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.

Dan Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini oleh Para Tergugat Rekonvensi /Para Penggugat Konvensi, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dibenbankan untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan penyerahan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap. Bahwa karena gugatan rekonvensi ini berdasarkan bukti-bukti yang sah, Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvourbaar Bij Vouraad) meskipun verzet, banding, kasasi atau PK.

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum gugatan Penggugat Rekonvensi sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2 (dua) gugatan Rekonvensi dari Penggugat I Rekonvensi agar menyatakan akta jual beli nomor 02 tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17-11-2020 yang dibuat di notaris I Made Budiriyasa, S.H.,MKn., adalah sah dan mengikat;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi sudah dengan tegas mengakui telah melakukan perjanjian pengikatan jual beli nomor 02 tanggal 17-11-2020 atas sebidang tanah sertifikat Hal Milik No 2126/ Desa Peguyangan Kaja Nomor Identitas bidang tanah (NIB) 22.09.04.06.02277, surat ukur tanggal 20-10-2009 nomor : 01302/ Peguyangan Kaja/2009, luas 307 M² atas nama Luh Gde Suari, Sarjana Pendidikan, terletak di Jln Gajah Sura no 26 Y, Br. Belusung, Desa Peguyangan Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah milik I Made Dedi;
- Sebelah Timur : tanah milik I Ketut Wirawan;
- Sebelah Selatan : Got;
- Sebelah Barat : Gang;

Menimbang, bahwa atas Perjanjian jual beli tersebut Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi sudah menerima lunas pembayaran atas transaksi jual beli tersebut pada saat di lakukan PPJB di Notaris I Made Budiriyasa, SH.MKn. (Vide bukti T.II-2) , dengan demikian menerbitkan akta jual beli nomor 02 tanggal 17-11-2020 oleh Tergugat II (Notaris I Made Budiriyasa, S.H., MKn.), adalah sah dan mengikat dengan demikian petitum angka 2 (dua) gugatan Penggugat Rekonvensi dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2 (dua) gugatan Penggugat Rekonvensi agar menyatakan Akta Kuasa Nomor 03 tanggal 17-11-2020 yang dibuat Notaris I Made Budiriyasa, S.H.,MKn adalah sah dan mengikat;

Menimbang, bahwa atas Perjanjian jual beli tersebut Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi sudah menerima lunas pembayaran atas transaksi jual beli tersebut pada saat di lakukan PPJB di Notaris I Made Budiriyasa, SH.MKn, dan Para pihak sudah secara ikhlas menandatangani Akta tersebut dan Akta telah dibacakan oleh Notaris sebelum ditandatangani dengan sukarela tanpa ada tekanan dari pihak lain sehingga demikian Akta Kuasa Nomor 03 tanggal 17-11-2020 yang dibuat Notaris I Made Budiriyasa, S.H.,Mkn adalah sah dan mengikat, dengan demikian petitum gugatan angka 3 (tiga) gugatan Penggugat Rekonvensi dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 4 (empat) agar menyatakan Akta Jual Beli Nomor 08/2021 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ni Made Kusuma Dwijayanti, S.H.,MKn., Sah dan Mengikat;

Halaman 53 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa penerbitan Akta Kuasa Nomor 03 tanggal 17-11-2020 (bukti T.II-3) adalah merupakan kesepakatan para pihak membuat surat kuasa mutlak dibuat berdasarkan atas prinsip **kebebasan berkontrak** yang diatur dalam pasal 1338 KUHPerdara. Para pihak bebas mengatur persetujuan yang mereka kehendaki sepanjang hal itu tidak bertentangan dengan : Hukum dan perundang-undangan, Moral, kepatutan, kesusilaan dan agama, kepentingan umum (van openbare orde). Pemberian Kuasa yang tidak dapat dicabut kembali adalah sah apabila perjanjian yang menjadi dasar dari pemberian Kuasa tersebut mempunyai alas hukum yang sah . Dengan demikian Akta Jual Beli Nomor 08/2021 yang dibuat oleh Notaris /PPAT Ni Made Kusuma Dwijayanti, S.H.,M.Kn sah dan mengikat dengan demikian petitum angka 4 gugatan Penggugat Rekonvensi dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan Kuasa nomor 03 ini (bukti T.II-3), Pihak ke dua (Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi/KADEK EDY PUTRA WIRAWAN), selanjutnya melalui Notaris Ni Made Kusuma Dwijayanti, SH.MKn menerbitkan AJB nomor 08/2021 dan perubahan data atas SHM 2126 yang awalnya atas nama Luh Gde Suari, Sarjana Pendidikan menjadi atas nama Kadek Edy Putra Wirawan (Tergugat I), dengan demikian petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat Rekonvensi dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat Rekonvensi angka 6 (enam) tersebut tentang menyatakan sah sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah dan bangunan sesuai SHM 2126/Peguyangan Kaja yang terletak di Jalan Gajah Sura No 26 Y, Br. Belusung, Desa Peguyangan Kaja, Kecamatan Denpasar Utara dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : tanah milik I Made Dedi;
- Sebelah Timur : tanah milik I Ketut Wirawan;
- Sebelah Selatan : Got;
- Sebelah Barat : Gang;

Menimbang, bahwa oleh karena menurut Majelis Hakim Permohonan sita jaminan yang diajukan Penggugat Rekonvensi tidak dikabulkan oleh karena tidak adanya kekhawatiran bahwa obyek sengketa tersebut akan dialihkan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi kepada pihak lain, dengan demikian petitum angka 6 (enam) gugatan Penggugat Rekonvensi harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 7 agar menyatakan sah dan tidak melawan hukum pemasangan plang sebagai penguasaan fisik terhadap obyek sengketa;

Halaman 54 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sudah dengan tegas mengakui sendiri telah melakukan perjanjian perikatan jual beli Nomor 02 tanggal 17-11-2020 tersebut, namun karena alasan kemanusiaan akhirnya Penggugat Rekonvensi memasang Plang sebagai bentuk penguasaan terhadap tanah dan bangunan tersebut, dengan demikian perbuatan Penggugat Rekonvensi tersebut adalah sah dan tidak melawan hukum pemasangan plang sebagai penguasaan fisik terhadap obyek sengketa sehingga petitum angka 7 gugatan Penggugat Rekonvensi dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 (dua) sampai dengan angka 7 (tujuh) telah dikabulkan maka Harus menyatakan bahwa Perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai Lahan Milik orang lain secara Melawan Hukum dapat dikabulkan, dengan demikian petitum angka 8 (delapan) gugatan Penggugat Rekonvensi dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 9 (Sembilan) agar menghukum Para Tergugat Rekonvensi atau kepada siapapun yang saat ini menempati/menguasai lahan tersebut untuk segera meninggalkan lahan tersebut dan menyerahkan kepada KADEK EDY PUTRA WIRAWAN atau Kuasanya secara sukarela bia perlu dengan upaya paksa dengan melibatkan aparat negara (kepolisian) terhitung sejak putusan ini dibacakan;

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa tanah dan bangunan sesuai SHM 2126/Peguyangan Kaja yang terletak di Jalan Gajah Sura No 26 Y, Br. Belusung, Desa Peguyangan Kaja, Kecamatan Denpasar Utara dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : tanah milik I Made Dedi;
- Sebelah Timur : tanah milik I Ketut Wirawan;
- Sebelah Selatan : Got;
- Sebelah Barat : Gang;

Saat ini dalam SHM telah beralih kepemilikan atas nama KADEK EDY PUTRA WIRAWAN, dengan demikian petitum angka 9 (Sembilan) gugatan Penggugat Rekonvensi patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 10 (sepuluh) agar menyatakan hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun masih ada Verzet, Banding, Kasasi atau PK kepada Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa putusan serta merta tidak dapat dilaksanakan kecuali dalam keadaan eksepsional dasar hukum atas larangan tersebut adalah Pasal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

180 ayat 1 HIR/191 RBg Pasal 54 sampai dengan pasal 57 RV, SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang putusan serta merta dan provisionil serta SEMA No. 4 tahun 2001 tentang permasalahan putusan serta merta dan provisional, maka dengan demikian terhadap petitum angka 10 (sepuluh) harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Rekonvensi dapat dikabulkan untuk sebagian sehingga menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya, dengan demikian petitum angka 1 (satu) gugatan Penggugat Rekonvensi patut di tolak;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah maka patut dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini, (Vide Pasal 192 Rbg);

Memperhatikan, Pasal 1320, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal-Pasal dalam Rbg, Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009, serta Peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI

DALAM PROVISI

- Menolak Tuntutan Provisi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

DALAM POKOK PERKARA REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 02 tanggal 17-11-2020 yang di buat di Notaris I Made Budiriyasa, S.H., M.Kn adalah Sah dan Mengikat;
3. Menyatakan Akta Kuasa Nomor 03 tanggal 17-11-2020 yang di buat di Notaris I Made Budiriyasa, S.H., M.Kn., adalah sah dan mengikat;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 08/2021 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ni Made Kusuma Dwijayanti, S.H., M.Kn., Sah dan mengikat;

Halaman 56 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 2126/Peguyangan Kaja Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 22.09.04.06.02277, surat ukur tanggal 20-10-2009 Nomor : 01302/Peguyangan Kaja/2009, Luas 307 M² atas nama Luh Gde Suari, Sarjana Pendidikan, terletak di Jalan Gajah Sura No 26 Y, Br Belusung, Desa Peguyangan Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, atas nama KADEK EDY PUTRA WIRAWAN adalah SAH;
6. Menyatakan sah dan tidak melawan hukum pemasangan plang sebagai penguasaan fisik terhadap obyek sengketa;
7. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menguasai Lahan milik orang lain secara melawan hukum;
8. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi atau kepada siapapun yang saat ini menempati/menguasai lahan tersebut untuk segera meninggalkan lahan tersebut dan menyerahkan kepada KADEK EDY PUTRA WIRAWAN atau Kuasanya secara sukarela bila perlu dengan upaya paksa dengan melibatkan aparat negara (kepolisian) terhitung sejak putusan ini dibacakan;
9. Menolak Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

1. Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.385.000,00 (dua juta tiga ratus delapan puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Senin 3 tanggal Januari 2022, oleh kami, **Putu Ayu Sudariasih, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua, **I Putu Suyoga S.H., M.H.**, dan **I Wayan Yasa, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 27 Oktober 2021, Nomor 679/Pdt.G/2021/PN Dps, Putusan tersebut diucapkan pada hari **Rabu, tanggal 5 Januari 2022**, dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh Para Hakim Anggota, dibantu oleh **Hj. Sri Astutiani, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar, dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, dan Kuasa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Kuasa Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, Kuasa Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi dan Kuasa Turut Tergugat dalam Sistim Informasi Pengadilan;

Halaman 57 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps



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

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

I Putu Suyoga, S.H., M.H.

Putu Ayu Sudariasih, S.H., M.H.

Ttd

I Wayan Yasa, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Hj. Sri Astutiani. S.H.

Perincian biaya :

- | | | |
|-----------------------|-----|-----------|
| 1. Pendaftaran | Rp. | 30.000,00 |
| 2. Pemberkasan (ATK) | Rp. | 50.000,00 |
| 3. Penggandaan Berkas | Rp. | 35.000,00 |

Halaman 58 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 679/Pdt.G/2021/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Biaya panggilan Tergugat	Rp.2.200.000,00
5. PNBP	Rp. 20.000,00
6. Biaya meterai	Rp. 10.000,00
7. Biaya Redaksi	Rp. 10.000,00
Jumlah :	<u>Rp. 2.385.000,00</u>

(Dua Juta Tiga Ratus Delapn Puluh lima ribu rupiah)