



**PUTUSAN**

**Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**1. NI WAYAN SRITINI, S.H., MKn., M.M., NIK. 5103065303750010**, Jenis Kelamin Perempuan, Lahir di Tabanan, pada tanggal 13 Maret 1975, Agama Hindu, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, Bertempat Tinggal di Jalan Nelayan No. 31, Br. Canggu, Kelurahan/Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung Provinsi Bali, selanjutnya dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : **AGUS TEKOM BABA ASA KS., S.H., M.H., DKK., Para Advokat dan Advokat Magang**, Pada Kantor Advokat/Pengacara Drs. J Korassa., S., S.H., M.H., & Associates, Beralamat di Jln. Sekar Jepun VIII No. C/37, Gatot Subroto Timur, Denpasar - Bali, Kode Pos 80237, Tlp 08164719284, E-mail. [AdvokatJKorrssa@gmail.com](mailto:AdvokatJKorrssa@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Tanggal 18 Mei 2023 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Register Nomor : 1724/Daf/2023 tanggal 23 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai : **PENGUGAT ASAL/TERGUGAT INTERVENSI I;**

**LAWAN :**

**1. I PUTU WIDHIARSANA, NIK. 5108061011590001**, Jenis Kelamin Laki-laki, lahir di Singaraja, pada tanggal 08-12-1959, Agama Hindu, Pekerjaan Wirasawasta, Kewarganegaraan Indonesia, Dahulu Beralamat di Jl. P Supiori No. 6. Dps., Br/Link Pekandelan, Kel/Desa Pemecutan Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, sekarang Bertempat tinggal di Jalan Sari Gading, Gg. Sari Manis, No. 3, Desa Tonja, Denpasar Utara, Bali, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : **EKA DARMA YANTI, S.H., DKK., Para Advokat dan Advokat Magang pada LAW FIRM EKA DARMA**

Hal 1 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



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

YANTI, S.H., & SEKUTU, beralamat di Jl. Indrajaya, Ubung Kaja, Nuansa Utama, Nomor 16, Denpasar, Bali, Telp. 082176657222, E-mail. [Eka768888jktbali@gmail.com](mailto:Eka768888jktbali@gmail.com), yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 12 Juni 2023, yang telah dengan Register Nomor 1981/Daf/2023, tanggal 12 Juni 2023, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT I ASAL/TERGUGAT INTERVENSI II;**

**2. IDA AYU NYOMAN SRI LAKSMI**, NIK. 5171017112640297, Jenis Kelamin, Perempuan, Lahir di Denpasar, pada tanggal 31 Desember 1964, Agama Hindu, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Kewarganegaraan Indonesia, Bertempat Tinggal di Jalan Kertha Petasikan XI/6, Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : KHRISNA DI NATHA, S.H., DKK., Para Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor : "Krsnha Kencana", Advokat & Legas Consultant, yang beralamat di Jl. Bukit Tunggal No. 42, Denpasar-Bali, Berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 010/KK.Pdt/VII/2023, tanggal 19 Juli 2023 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, dengan Register Nomor : 2633/Daf/2003, tanggal 27 Juli 2023, selanjutnya disebut : **TERGUGAT II ASAL /TERGUGAT INTERVENSI III;**

**Dan**

**IDA BAGUS GEDE DHARMAYUDA ARDANA, S.E.** Tempat, Tgl Lahir Denpasar, 04 - 12 - 1988, Jenis Kelamin Laki - laki, Agama Hindu, Kewarganegaraan WNI, Status Perkawinan Kawin, Pekerjaan Karyawan BUMN, NIK. 5171010412880004, Alamat tempat tinggal Jalan Kertha Petasikan XI/6, Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Dr. I Ketut Gde Suarnatha, S.H.,M.H., DKK, Para Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "**NIRMALA**" *Advocates & Legal Consultants*, Beralamat Jl. Gunung Batur No.123, Pemecutan, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Oktober 2023, yang telah

*Hal 2 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar,  
dengan Nomor Register : 3505/Daf/2023/PN. Dps tanggal 4  
Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai : **PENGUGAT  
INTERVENSI**;

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 di persidangan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

### DALAM GUGATAN ASAL

Menimbang, bahwa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dengan surat  
gugatannya tertanggal 29 Mei 2023 yang telah terdaftar di Kepaniteraan  
Pengadilan Negeri Denpasar dengan Register Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps,  
tanggal 6 Juni 2023 telah mengemukakan hal-hal yang menjadi alasan  
gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I dalam kedudukannya adalah sebagai pihak  
yang memiliki hak untuk menjual sebidang tanah beserta bangunan yang  
berdiri di atasnya yaitu :

SHM No. 304 seluas 600 m2, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II  
Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Kesiman, sebagaimana yang  
diuraikan dalam Gambar Situasi No. 811/1975, tanggal 28 Juli 1975,  
atas nama Ida Bagus Gede Ardana;

yang didasarkan pada Akta Kuasa No : 07 tanggal 04 Pebruari 1997  
yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H.,  
berkedudukan di Denpasar, yang mana kemudian dikuatkan oleh  
Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 240/Pdt.G/1998/PN.Dps,  
tanggal 29 September 1999 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No.  
34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, jo. Putusan Mahkamah Agung  
RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 yang telah berkekuatan  
hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Dengan demikian, maka Tergugat I sah bertindak untuk dan atas nama  
Pemberi Kuasa bernama Ida Bagus Gede Ardana sebagai penjual dan  
mengikat seluruh ahli warisnya;

Hal 3 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalam Akta Kuasa No : 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar, yang mana kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, jo., Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) pada pokoknya membuktikan secara jelas dan tegas bahwa Tergugat I telah diberikan hak untuk mewakili Ida Bagus Gede Ardana selaku Pemilik Tanah untuk menjual sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya yaitu:

SHM No. 304 seluas 600 m2, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Kesiman, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi No. 811/1975, tanggal 28 Juli 1975, atas nama Ida Bagus Gede Ardana.

3. Bahwa selanjutnya terhadap SHM No. 304 seluas 600 m2, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Kesiman, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi No. 811/1975, tanggal 28 Juli 1975, atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut kemudian telah berubah menjadi SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB : 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana;

4. Bahwa selanjutnya berdasarkan Akta Kuasa No : 07, Tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar, yang mana kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut, maka Tergugat I menjual tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yaitu:

SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB : 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana;

Hal 4 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar dengan harga Rp. 1.958.016.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Penggugat, sehingga kemudian terbit SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ni Wayan Sritini, S.H., M.Kn (Penggugat), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah Milik;
- Timur : Tanah Milik;
- Selatan : Gang/Tanah Milik;
- Barat : Jalan;

selanjutnya disebut sebagai **Tanah Sengketa**.

5. Bahwa pada saat Tergugat I akan menyerahkan tanah sengketa beserta bangunan yang berdiri di atasnya kepada Penggugat, ternyata tanah sengketa tersebut di kuasai oleh Tergugat II yang mengaku sebagai ahli waris dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana dan menolak serta menghalang-halangi Tergugat I untuk menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat;

Dengan demikian, maka perbuatan Tergugat II yang menguasai dan menghalang-halangi dalam penyerahan tanah sengketa tersebut di atas adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum karena dilakukan tanpa alas hak yang sah.

6. Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut di atas, maka Penggugat telah mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil, sehingga Penggugat berhak untuk menuntut kepada Tergugat II agar membayar ganti rugi secara materiil maupun immateriil secara tunai dan sekaligus dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian materiil:

Apabila tanah dan bangunan sengketa tersebut disewakan setahun, maka harga sewanya selama 1 (satu) tahun adalah sebesar Rp.

Hal 5 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

100.000.000,00 (seratus juta rupiah), sehingga sudah sepatutnya Tergugat II dihukum untuk membayar uang sewa tanah dan bangunan sengketa tersebut kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per 1 tahunnya terhitung sejak jual beli tanggal 22 Juli 2020 sampai dengan putusan perkara a quo dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Denpasar;

b. Kerugian immateriil:

Akibat dari masalah gugatan ini Penggugat mengalami stres dan tekanan psikologis yang mengganggu kinerja dalam pekerjaan profesional Penggugat dan tekanan psikologis sangat mempengaruhi imunitas Penggugat yang dapat berpotensi lebih mudah terinfeksi virus, serta tercemarnya nama baik Penggugat. untuk itu Penggugat meminta ganti rugi immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah).

7. Bahwa untuk menjamin terlaksananya pembayaran ganti kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh Penggugat karena perbuatan melawan hukum dari Tergugat II serta menghindari lalainya dalam melaksanakan pembayaran ganti kerugian dalam perkara ini, maka menurut hukum sudah sepatutnya Penggugat mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari atas kelalaian dan/atau keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

8. Bahwa agar tuntutan dalam gugatan ini tidak sia-sia (*illusoir*), maka Penggugat mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap seluruh tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Jalan Kertha Petasikan XI/6, Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali tertera dalam SHM No. 717 seluas 300 m<sup>2</sup> atas nama Ida Bagus Gede Darmayuda (anak Tergugat II);

9. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat II tersebut di atas adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya

Hal 6 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



Tergugat II maupun Tergugat I atau siapapun yang mendapat hak dari padanya patut dihukum untuk mengosongkan bangunan dan tanah sengketa tersebut, selanjutnya menyerahkan tanah dan bangunan sengketa tersebut kepada Penggugat secara lisa bila perlu pelaksanaannya dibantu oleh aparat Kepolisian yang berwenang;

10. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti autentik yang sah maka Penggugat mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat I, dan Tergugat II atau pihak lain yang mendapat hak dari padanya mengajukan upaya *verzet*, *banding*, *kasasi* ataupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voerad*);

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli No. 153/2020, tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar adalah sah;
3. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2, NIB: 22090212. 08199 atas nama Ni Wayan Sritini, S.H., M.Kn., beserta bangunan yang berdiri di atasnya, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : Tanah Milik;
  - Timur : Tanah Milik;
  - Selatan : Gang/Tanah Milik;
  - Barat : Jalan;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat II yang menguasai dan menghalang-halangi penyerahan tanah sengketa tersebut dari Tergugat I kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;



5. Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti rugi materiil dan inmateriil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, dengan perincian sebagai berikut :

a. Kerugian materiil yaitu: uang sewa tanah dan bangunan sengketa sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per 1 tahunnya dihitung sejak jual beli tanggal 22 Juli 2020 sampai dengan putusan dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Denpasar;

b. Kerugian inmateriil :

Akibat dari masalah gugatan ini Penggugat mengalami stres dan tekanan psikologis yang mengganggu kinerja dalam pekerjaan profesional Penggugat dan tekanan psikologis sangat mempengaruhi imunitas Penggugat yang dapat berpotensi lebih mudah terinfeksi virus, serta tercemarnya nama baik Penggugat, untuk itu Penggugat meminta ganti rugi inmateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);

6. Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari atas kelalaian dan/atau keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan tanah sengketa beserta bangunan yang berdiri di atasnya selanjutnya, menyerahkan tanah sengketa beserta bangunan yang berdiri di atas tanah sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong, secara lasia bila perlu pelaksanaannya dibantu oleh aparat kepolisian;

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap seluruh tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Jalan Kertha Petasikan XI/6, Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali tertera dalam SHM No. 717, seluas 300 m<sup>2</sup> atas nama Ida Bagus Gede Darmayuda (anak Tergugat II);

9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat I dan Tergugat II atau pihak lain yang mendapat hak dari padanya mengajukan upaya *verzet*, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voerad*);

Hal 8 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau,

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, pada hari yang telah ditentukan, Penggugat asal/Tergugat Intervensi I hadir Kuasanya, Tergugat I asal/Tergugat Intervensi II hadir Kuasanya dan Tergugat II asal/Tergugat Intervensi III hadir Kuasanya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mengupayakan perdamaian kepada Para Pihak dengan Menunjuk Hakim Mediator : I PUTU AGUS ADI ANTARA, S.H.,M.H., berdasarkan Penetapan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN. Dps., untuk mendamaikan Para Pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Hakim Mediator tanggal 5 Juli 2023, bahwa Mediasi diantara Para Pihak tidak berhasil/Gagal mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa oleh karena Mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II, dan Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III, diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat asal/Tergugat Intervensi I tersebut, pihak Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II, dan pihak Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa setelah dibacakan surat gugatan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I yang isinya tetap dipertahankan dan tidak ada perubahan atas gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Kuasa Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II, telah mengajukan Jawaban secara tertulis dalam Sistem Informasi Pengadilan tanggal 30 Agustus 2023 sebagai berikut :

1. Bahwa mengenai dalil posita poin 1 s/d poin 5 gugatan a quo dapat Tergugat I tanggapi sebagai berikut:

a. Bahwa berdasarkan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H.,

Hal 9 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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

berkedudukan di Denpasar yang isi pokoknya bahwa Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang bertindak untuk dirinya sendiri dan sebagai wali dari anaknya Ida bagus Gede Darmayuda dengan mendapat persetujuan dari Tergugat II yang merupakan istri dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana telah memberikan Kuasa kepada Tergugat I untuk mengajukan permohonan roya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung atau Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, bilamana sertipikat royanya telah selesai selanjutnya mengambil sertipikatnya selanjutnya, menjual, mendirikan bangunan, memohon ijin bangunan, memindahkan, menjaminkan, mengadakan, melepaskan, memisahkan, baik sebagian maupun seluruhnya pada diri penerima kuasa sendiri maupun kepada pihak/orang lain, dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh Tergugat I atas beberapa bidang tanah hak:

- SHM No. 1564, luas 900 m2, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Kesiman, Surat Ukur No : 2667/1984, tanggal 29 November 1984, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No, 1565, luas 525b m2, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Kesiman, Surat Ukur No: 2666/1984, tanggal 29 November 1984, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No. 2588, luas 1500 m2, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Gambar Situasi No: 9571, tanggal 26 Desember 1993, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No. 717, luas 300 m2, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Selatan, Desa Sidakarya, Gambar Situasi No: 5301/1988, tanggal 22 Agustus 1988, atas nama Ida Bagus Gede Darmayuda;
- SHM No. 1807, luas 400 m2, terletak di Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Sumerta, Surat Ukur Sementara No. 1971/1982, tanggal 16 Juli 1982, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No. 93, luas 3.430 m2, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Panjer, Gambar

Hal 10 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Situasi No: 695/1979, tanggal 18 Juni 1979, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;

- SHM No. 94, luas 2.150 m2, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Panjer, Gambar Situasi No : 18 Juni 1979, tanggal 18 Juni 1979, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;

- SHM No. 304, luas 600 m2, terletak di Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Kesiman, Gambar Situasi No: 811/1975, tanggal 28 Juli 1975, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;

**b.** Bahwa Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar adalah sah dan mengikat bagi Alm. Ida Bagus Gede Ardana dan Tergugat I karena telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan:

"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

- a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) Suatu pokok persoalan tertentu;
- d) Suatu sebab terlarang;

In casu:

Bahwa terhadap unsur-unsur syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, maka dapat Tergugat I jabarkan sebagai berikut:

**1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya**

Bahwa antara Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang bertindak untuk dirinya sendiri dan sebagai wali dari anaknya Ida bagus Gede Darmayuda dengan mendapat persetujuan dari Tergugat II yang merupakan istri dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana telah sepakat untuk memberikan Kuasa kepada Tergugat I untuk mengajukan permohonan royas di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung atau Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, bilamana sertipikat royanya telah selesai selanjutnya mengambil sertipikatnya selanjutnya, menjual, mendirikan

Hal 11 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



bangunan, memohon ijin bangunan, memindahkan, menjaminkan, mengadakan, melepaskan, memisahkan, baik sebagian maupun seluruhnya pada diri penerima kuasa sendiri maupun kepada pihak/orang lain, dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh Tergugat I atas beberapa bidang tanah tersebut di atas sebagaimana yang telah Tergugat I uraikan dan jelaskan pada poin 2 huruf a jawaban gugatan a quo yang mana kemudian ditindaklanjuti dengan penandatanganan Akta Kuasa No : 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar oleh Penggugat dan Tergugat I;

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dalam Akta Kuasa No : 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi;

## **2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan**

Bahwa Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang berkedudukan sebagai Pemberi Kuasa dan Tergugat I yang berkedudukan sebagai Penerima Kuasa dalam Akta Kuasa No : 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah cakap untuk membuat suatu perikatan karena pada saat pembuatan Akta Kuasa No : 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut Alm. Ida Bagus Gede Ardana telah berumur 65 tahun dan Tergugat I telah berumur 37 tahun.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur kecakapan untuk membuat suatu perikatan dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

## **3. Suatu pokok persoalan tertentu**

Bahwa apa yang diperjanjikan dalam Akta Kuasa No : 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti

*Hal 12 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps*



Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut yaitu Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang bertindak untuk dirinya sendiri dan sebagai wali dari anaknya Ida Bagus Gede Darmayuda dengan mendapat persetujuan dari Tergugat II yang merupakan istri dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana telah memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk mengajukan permohonan royas di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung atau Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, bilamana sertifikat royanya telah selesai selanjutnya mengambil sertifikatnya selanjutnya, menjual, mendirikan bangunan, memohon ijin bangunan, memindahkan, menjaminkan, mengadakan, melepaskan, memisahkan, baik sebagian maupun seluruhnya pada diri penerima kuasa sendiri maupun kepada pihak/orang lain, dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh Tergugat I atas beberapa bidang tanah tersebut di atas sebagaimana yang telah Tergugat I uraikan dan jelaskan pada poin 2 huruf a jawaban gugatan a quo.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur suatu pokok persoalan tertentu dalam Akta Kuasa No : 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

#### **4. Suatu sebab terlarang**

Bahwa Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara karena dalam proses pembuatan Akta Kuasa No : 07 tanggal 04 Pebruari 1997 tersebut telah disepakati oleh Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang bertindak sebagai pemberi kuasa dan Tergugat I sebagai penerima kuasa serta dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka, S.H., berkedudukan di Denpasar.

Selanjutnya, isi dalam Akta Kuasa No : 07 tanggal 04 Pebruari 1997 tersebut tidak ada mengandung unsur kuasa yang bersifat mutlak.

*Hal 13 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps*





Dengan demikian, maka menurut hukum unsur suatu sebab terlarang dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

c. Bahwa Akta Kuasa No : 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar merupakan akta autentik, sehingga memberikan di antara Alm. Ida Bagus Gede Ardana dan Tergugat I beserta para ahli warisnya atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya suatu bukti yang sempurna dan mengikat tentang apa yang termuat di dalamnya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara yang menyatakan:

*"Bagi para pihak yang berkepentingan beserta ahli warisnya ataupun bagi orang-rang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya."*

d. Bahwa berdasarkan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut, maka kemudian Tergugat I telah mengajukan permohonan roya ke Kantor Pertanahan Kota Denpasar terhadap tanah SHM No. 304 seluas 600 m2, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Kesiman, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi No. 811/1975, tanggal 28 Juli 1975, atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut.

Selanjutnya, terhadap permohonan roya yang diajukan oleh Tergugat I tersebut telah selesai diproses oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar.

e. Bahwa setelah proses roya terhadap tanah SHM No. 304, seluas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut telah clear/selesai, maka kemudian Tergugat I mengagunkan dan/atau menitipkan tanah SHM No. 304, seluas 600 m2 tersebut kepada PT. Bank Rama, Tbk.

Dasar Tergugat I untuk mengagunkan dan/atau menitipkan tanah SHM No. 304, seluas 600 m2 tersebut kepada PT. Bank Rama, Tbk karena Tergugat I telah diberikan hak oleh Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang mana salah satunya adalah untuk mengagunkan dan/atau menitipkan

Hal 14 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah SHM No. 304, seluas 600 m2 tersebut kepada PT. Bank Rama, Tbk sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar;

f. Bahwa setelah Tergugat I mengagunkan dan/atau menitipkan tanah SHM No. 304, seluas 600 m2 tersebut kepada PT. Bank Rama, Tbk maka pada tanggal 12 Desember 1998 Tergugat I dan PT. Bank Rama, Tbk digugat oleh Alm. Ida Bagus Gede Ardana di Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana teregister dalam perkara perdata No: 240/Pdt.G/1998/PN. Dps.

g. Bahwa terhadap perkara perdata No : 240/Pdt.G/1998/PN. Dps, maka pada tanggal 29 September 1999 Majelis Hakim *judex factie* Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara tersebut telah menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

## MENGADILI:

### DALAM KONPENSI:

#### - DALAM EKSEPSI:

Menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, tersebut.

#### - DALAM POKOK PERKARA:

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

### DALAM REKONPENSI:

#### - DALAM EKSEPSI:

Menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut.

#### - DALAM POKOK PERKARA:

Menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima.

### DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam rekompensi untuk membayar biaya dalam perkara ini yang dianggarkan sebesar Rp. 235.000 (dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah).

h. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 tersebut, maka

Hal 15 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. Bank Rama, Tbk sebagai Pembanding/Tergugat II dalam Kompensi/Penggugat II dalam Rekonvensi mengajukan permohonan banding ke Pengadilan Tinggi Denpasar sebagaimana teregister dalam perkara No. 34/PDT/2000/PT.Dps.

Selanjutnya, pada tanggal 5 Juni 2000 Majelis Hakim *judex factie* Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tersebut telah menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

## **MENGADILI:**

- Menerima permohonan banding dari Tergugat II dalam kompensi/Penggugat II dalam rekonvensi/Pembanding
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 29 September 1999, No. 240/Pdt.G/1998/PN. Dps yang dimohonkan banding.

## **DENGAN MENGADILI SENDIRI:**

### **DALAM KONPENSI:**

- Menolak gugatan Penggugat dalam kompensi-terbanding.

### **DALAM REKONPENSI:**

- Menolak gugatan Penggugat I dalam rekonvensi-ikut terbanding.
- Mengabulkan gugatan Penggugat II dalam rekonvensi-pembanding.
- Menyatakan tanah-tanah sengketa telah dijaminakan secara sah kepada Penggugat II dalam rekonvensi-pembanding.
- Menyatakan sah dan mengikat pihak-pihak yang membuat akta kuasa No. 07, tanggal 4 Februari 1997 dan No. 08, tanggal 4 Februari 1997 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar.
- Menyatakan hukum Tergugat dalam rekonvensi-Terbanding terikat dan bertanggung jawab atas perbuatan Penggugat I dalam Rekonvensi-ikut Terbanding yang berdasarkan atas akta-akta kuasa No. 07 dan No. 08 tanggal 4 Februari 1997 tersebut di atas telah menyerahkan tanah-tanah sengketa kepada Penggugat II dalam Rekonvensi-Pembanding untuk dijual tanah-tanah sengketa tersebut di

Hal 16 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas dan dari hasil penjualannya untuk mengambil pelunasan atas seluruh kewajiban yang terhutang kepada Penggugat II dalam Rekonpensi-Pembanding.

## **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:**

- Menghukum Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi-Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yaitu dalam peradilan tingkat pertama sebesar Rp.235.000,- (dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah) dan dalam peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 65.000,- (enam puluh lima ribu rupiah).

i. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000 tersebut, maka selanjutnya I Putu Widhiarsana (in casu: Tergugat I dalam perkara a quo) sebagai Pemohon Kasasi II/Termohon Kasasi II/Turut Terbanding/Tergugat I mengajukan Permohonan Kasasi ke Mahkamah Agung RI sebagaimana teregister dalam perkara No. 1784 K/PDT/2001;

Selanjutnya, pada tanggal 15 Juli 2003 Majelis Hakim *judex juris* Mahkamah Agung RI yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara nomor No. 1784 K/PDT/2001 tersebut telah menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

## **MENGADILI:**

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : I PUTU WIDHIARSANA WITANA, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: RUBEN LUTHER SANG, S.H. dan Pemohon Kasasi II: IDA BAGUS GEDE ARDANA tersebut.
- Menghukum Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 200.000 (dua ratus ribu rupiah).

j. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut berlaku asas resjudicata provitate harbitur yang pada pokoknya menyatakan putusan pengadilan perdata yang berkekuatan hukum tetap harus dianggap benar sepanjang tidak ada

Hal 17 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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

putusan pengadilan perdata yang lain dan baru yang menyatakan sebaliknya.

k. Bahwa sesuai dengan asas *lex superior derogate legi inferiori*, maka Putusan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut, memberikan bukti terkuat dan tak terbantahkan kebenarannya kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo sebagai pedoman dalam memutuskan perkara ini bahwa Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar adalah sah dan mengikat bagi Alm. Ida Bagus Gede Ardana dan Tergugat I.

l. Bahwa beberapa tahun kemudian PT. Bank Rama, Tbk telah dilikuidasi/dibubarkan, sehingga terhadap seluruh SHM milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang telah dijaminakan oleh Tergugat I kepada PT. Bank Rama, Tbk berdasarkan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah diambil alih oleh Badan Penyehatan Perbankan (BPPN). Adapun tugas pokok dari pada BPPN tersebut yaitu: untuk penyehatan perbankan, penyelesaian asset bermasalah dan mengupayakan pengembalian uang negara yang tersalur pada sector perbankan.

m. Bahwa selanjutnya terhadap SHM No. 304 seluas 600 m2, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Kesiman, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi No. 811/1975, tanggal 28 Juli 1975, atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut kemudian telah berubah menjadi SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana;

n. Bahwa terhadap seluruh SHM milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang telah dijaminakan oleh Tergugat I kepada PT. Bank Rama, Tbk

Hal 18 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka, S.H., berkedudukan di Denpasar yang telah diambil alih oleh BPPN tersebut telah dilunasi oleh Tergugat I sebesar Rp. 1.400.000.000,00 (satu milyar empat ratus juta rupiah) sebagaimana dalam bukti Surat Keterangan Lunas Fasilitas Pinjaman No. 0528/SKL-P/KPK CTR-DPS/BPPN/1202, tanggal 12 Desember 2002 yang dikeluarkan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional yang mana kemudian asli dari seluruh sertifikat tersebut telah diterima oleh Tergugat I dalam keadaan baik sebagaimana dalam bukti Berita Acara Serah Terima Dokumen Jaminan No. BAS-1104/CSD-CP/DPS/BPPN/1202, tanggal 12 Desember 2002 yang dikeluarkan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional;

Adapun rincian SHM milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang telah diserahkan oleh BPPN kepada Tergugat I sebagai berikut:

- SHM No. 2964/Desa Kesiman, luas 900 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No. 1564/Desa Kesiman, luas 900 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No. 1563/Desa Kesiman, luas 525 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, luas 600 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No. 2588/Desa Jimbaran, luas 1.500 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No. 4380/Desa Panjer, luas 4.230 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No. 4333/Desa Panjer, luas 250 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;

Oleh karena seluruh SHM milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang ada pada penguasaan BPPN tersebut telah dilunasi oleh Tergugat I, maka Tergugat I memiliki hak untuk menjual seluruh SHM milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana termasuk di dalamnya adalah SHM No. 2527, seluas 600 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana kepada

Hal 19 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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

Penggugat dengan menggunakan dasar Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Februari 1997;

o. Bahwa berdasarkan Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Februari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H. berkedudukan di Denpasar, yang mana kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut, maka Tergugat I menjual tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yaitu :

SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana;

kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar dengan harga Rp. 1.958.016.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Penggugat, sehingga kemudian terbit SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ni Wayan Sritini, S.H., M.Kn (Penggugat), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah Milik.
- Timur : Tanah Milik.
- Selatan : Gang/Tanah Milik.
- Barat : Jalan.

selanjutnya disebut sebagai **Tanah Sengketa**.

p. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Penggugat atas tanah SHM No. 2527, seluas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardana sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No.

Hal 20 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah memenuhi ketentuan Hukum Adat, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997), dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yang mana dapat Tergugat I jabarkan sebagai berikut:

- Menurut hukum adat, bahwa untuk sahnya suatu jual beli atas tanah diperlukan adanya 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi, sebagai berikut:

1) Syarat tunai, dimana pihak pembeli menyerahkan uangnya kepada pihak penjual yang secara serentak diikuti pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya tersebut kepada pembeli (*contente hendeling*);

### ***In casu:***

Bahwa Tergugat I menjual tanah SHM No. 2527, seluas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardhana beserta bangunan yang berdiri di atasnya kepada Penggugat dengan harga sebesar Rp. 1.958.016.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah) dan terhadap hal tersebut **telah dibayar lunas oleh Penggugat;**

Dengan demikian, maka menurut hukum Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 tersebut telah memenuhi asas tunai;

2) Syarat terang, dimana jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. Agar syarat terang ini dapat terpenuhi, maka dalam pelaksanaannya harus dilakukan di hadapan para pejabat/pamong Desa.

### ***In casu:***

Bahwa dalam jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat atas tanah SHM No. 2527, seluas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardhana telah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar yang kemudian dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar;

*Hal 21 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, maka menurut hukum Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 telah memenuhi syarat terang;

- Menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan:

*"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"*

*In casu:*

Bahwa dalam jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat atas tanah SHM No. 2527, seluas 600 m<sup>2</sup> atas nama Ida Bagus Gede Ardhana telah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar yang kemudian dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar.

Dengan demikian, maka menurut hukum Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut adalah sah dan mengikat bagi Tergugat I dan Penggugat serta harus dilindungi oleh hukum karena telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut juga diperkuat oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1082/K/Sip/1973, tanggal 16 Juli 1973 menyatakan:

*"Jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT adalah sah menurut hukum oleh karenanya harus dilindungi oleh hukum."*

2. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 937 K/Sip/1970, tanggal 22 Maret 1972 menyatakan:

*"Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) adalah termasuk hukum"*

Hal 22 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



yang memaksa, pertimbangannya : Akta Perjanjian Jual Beli yang dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dianggap sebagai akta yang mempunyai bukti yang sempurna.”

q. Bahwa pada saat dilakukan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar status tanah SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut adalah tidak dalam keadaan sengketa di Pengadilan, tidak diletakkan sita oleh Pengadilan dan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, sehingga menurut hukum Penggugat jelas dikualifikasikan sebagai pihak pembeli yang beritikad baik dan sudah sepatutnya dilindungi oleh hukum. Hal ini sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958 menyatakan:

”Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah.”

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 34 K/Sip/1956, tanggal 1 Agustus 1956 menyatakan:

”Jual beli tanah dengan itikad baik adalah sah, karena menurut hukum adat harus dihargai.”

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 126 K/Sip/1962, tanggal 9 Juni 1962 menyatakan:

”Pembeli tanah itikad baik, harus dilindungi oleh hukum.”

r. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Penggugat atas tanah SHM No. 2527, seluas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardhana sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah memenuhi

Hal 23 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan :

"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

- Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Suatu pokok persoalan tertentu;
- Suatu sebab terlarang."

In casu:

Bahwa terhadap unsur-unsur syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, maka dapat Tergugat I jabarkan sebagai berikut:

## 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Bahwa dalam perkara a quo Penggugat dalam kedudukannya sebagai pembeli/pihak kedua dengan Tergugat I dalam kedudukannya sebagai penjual/pihak pertama telah sepakat untuk melakukan jual beli atas tanah SHM No. 2527, seluas 600 m<sup>2</sup> atas nama Ida Bagus Gede Ardhana yang dilakukan di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., dengan harga sebesar Rp.1.958.016.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah) dan terhadap hal tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat yang mana kemudian ditindaklanjuti dengan penandatanganan Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar oleh Penggugat dan Tergugat I;

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi;

## 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Bahwa Penggugat sebagai pembeli/pihak kedua dan Tergugat I sebagai penjual/pihak pertama dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I

Hal 24 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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)



Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah cakap untuk membuat suatu perjanjian jual beli karena pada saat pengikatan jual beli tersebut Penggugat telah berumur 45 Tahun dan Tergugat I telah berumur 60 tahun;

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur kecakapan untuk membuat suatu perikatan dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

### **3. Suatu pokok persoalan tertentu**

Bahwa apa yang diperjanjikan dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut sudah sangat jelas yaitu Tergugat I berdasarkan Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H. berkedudukan di Denpasar dalam kedudukannya sebagai penjual/pihak pertama menjual sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yaitu SHM No. No. 2527, seluas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardhana kepada Penggugat dalam kedudukannya sebagai pembeli/pihak kedua dengan harga sebesar Rp. 1.958.016.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah) dan terhadap hal tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur suatu pokok persoalan tertentu dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

### **4. Suatu sebab terlarang**

Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai penjual/pihak pertama dengan Penggugat sebagai pembeli/pihak kedua atas tanah SHM No. 2527 seluas 600 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum

*Hal 25 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1337 KUHPdata karena Tergugat I telah diberikan hak untuk menjual tanah SHM No. 304, seluas 600 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana, yang kemudian telah berubah menjadi SHM No. 2527, seluas 600 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut oleh Alm. Ida Bagus Gede Ardana sebagai pemilik tanah sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997, sehingga perbuatan yang dilakukan Tergugat I tersebut sama sekali tidak ada melanggar hak orang dari pada Alm. Ida Bagus Gede Ardana, Tergugat II dan ahli warisnya.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur suatu sebab terlarang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

s. Bahwa Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar merupakan akta autentik, sehingga memberikan di antara Penggugat dan Tergugat I beserta para ahli warisnya atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya suatu bukti yang sempurna dan mengikat tentang apa yang termuat di dalamnya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1870 KUHPdata yang menyatakan:

*"Bagi para pihak yang berkepentingan beserta ahli warisnya ataupun bagi orang-rang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya."*

t. Bahwa setelah dilakukannya pelunasan pembayaran dan peralihan hak milik atas tanah SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana kepada Penggugat, maka menurut hukum Tergugat I yang bertindak mewakili Alm. Ida Bagus Gede Ardana sebagai penjual berdasarkan Akta Kuasa No : 07, Tanggal 04 Pebruari 1997 wajib untuk menyerahkan tanah SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida

Hal 26 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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

Bagus Gede Ardana tersebut kepada Penggugat sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan:

"Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan."

In casu:

- Dalam jual beli tanah SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m<sup>2</sup> NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana telah terjadi persetujuan antara Tergugat I yang bertindak mewakili Alm. Ida Bagus Gede Ardana sebagai penjual berdasarkan Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997 dan Tergugat I sebagai Pembeli yaitu untuk menyerahkan sejumlah uang kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.958.016.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah) dan adanya penyerahan tanah milik Ida Bagus Gede Ardana kepada Penggugat. Ketentuan mengenai penyerahan diatur dalam ketentuan Pasal 1475 KUHPerdara yang mensyaratkan adanya pemindahan barang ke dalam kekuasaan pembeli dan hak milik si pembeli dalam hal ini Penggugat.
- Bahwa setelah dilakukan pelunasan pembayaran tanah SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m<sup>2</sup> NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana oleh Penggugat, tindakan Tergugat I yang bertindak mewakili Alm. Ida Bagus Gede Ardana sebagai penjual berdasarkan Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997 hanya melakukan pemenuhan syarat penyerahan secara yuridis, yaitu berupa hak milik kepada Penggugat sebagaimana dibuktikan dengan terbitnya SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m<sup>2</sup> NIB: 22090212. 08199 atas nama Ni Wayan Sritini, S.H., M.Kn (Penggugat)/tanah sengketa, sedangkan terhadap penyerahan secara nyata belum dapat Tergugat I lakukan karena pada kenyataannya tanah sengketa tersebut di kuasai oleh Tergugat II yang mengaku sebagai ahli waris dari Alm. Ida Bagus

Hal 27 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



Gede Ardana dan menolak serta menghalang-halangi Tergugat I untuk menyerahkan secara nyata tanah sengketa tersebut kepada Penggugat.

Dengan demikian, maka perbuatan Tergugat II yang menguasai dan menghalang-halangi penyerahan tanah sengketa tersebut dari Tergugat I kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum karena dilakukan tanpa alas hak yang sah;

2. Bahwa mengenai dalil posita poin 6 gugatan a quo dapat Tergugat I tanggapi oleh karena dalam perkara a quo terbukti Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menempati tanah yang bukan miliknya dan menolak serta menghalang-halangi Tergugat I untuk menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat, maka sudah sepatutnya Tergugat II dihukum untuk membayar ganti rugi secara materiil maupun immateriil secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian materiil:

Apabila tanah dan bangunan sengketa tersebut disewakan setahun, maka harga sewanya selama 1 (satu) tahun adalah sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), sehingga sudah sepatutnya Tergugat II dihukum untuk membayar uang sewa tanah dan bangunan sengketa tersebut kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per 1 tahunnya terhitung sejak jual beli tanggal 22 Juli 2020 sampai dengan putusan perkara a quo dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Denpasar.

b. Kerugian immateriil:

Akibat dari masalah gugatan ini Penggugat mengalami stres dan tekanan psikologis yang mengganggu kinerja dalam pekerjaan profesional Penggugat dan tekanan psikologis sangat mempengaruhi imunitas Penggugat yang dapat berpotensi lebih mudah terinfeksi virus, serta tercemarnya nama baik Penggugat. untuk itu Penggugat meminta ganti rugi immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah).

3. Bahwa mengenai dalil posita poin 7 gugatan a quo dapat Tergugat I tanggapi oleh karena dalam perkara a quo terbukti Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menempati tanah

*Hal 28 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps*





yang bukan miliknya dan menolak serta menghalang-halangi Tergugat I untuk menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat, maka sudah sepatutnya Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari atas kelalaian dan/atau keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

4. Bahwa mengenai dalil posita poin 8 gugatan a quo dapat Tergugat I tanggapi oleh karena dalam perkara a quo terbukti Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menempati tanah yang bukan miliknya dan menolak serta menghalang-halangi Tergugat I untuk menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap seluruh tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Jalan Kertha Petasikan XI/6, Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali tertera dalam SHM No. 717 seluas 300 m<sup>2</sup> atas nama Ida Bagus Gede Darmayuda (anak Tergugat II).

5. Bahwa mengenai dalil posita poin 9 gugatan a quo dapat Tergugat I tanggapi bahwa oleh karena pada faktanya tanah sengketa tersebut sampai saat ini masih dikuasai oleh Tergugat II dan bukan dikuasai oleh Tergugat I, maka sudah sepatutnya Tergugat II atau siapapun yang mendapatkan hak dari pada Tergugat II untuk mengosongkan tanah sengketa beserta bangunan yang berdiri di atasnya selanjutnya, menyerahkan tanah sengketa beserta bangunan yang berdiri di atas tanah sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong, secara lusia bila perlu pelaksanaannya dibantu oleh aparat kepolisian.

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana yang telah dijelaskan di atas, maka Tergugat I mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Dalam Eksepsi dan Jawaban Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III adalah sebagai berikut secara Elektronik dalam sistim informasi pengadilan tertanggal 30 Agustus 2023 adalah sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

Hal 29 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



Bahwa Tergugat II menyatakan menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang di akuinya secara tegas ;

**1. GUGATAN ERROR IN PERSONA**

- Bahwa dalam posita angka 1, Penggugat mendalilkan Tergugat I sebagai pihak yang memiliki hak menjual sebidang tanah beserta bangunan atas SHM Nomor : 304/Desa Kesiman, luas 600 m2 atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA dan telah dibalik nama menjadi SHM No, 2527/Desa Kesiman Kertalangu, luas 600 m2 atas nama NI WAYAN SRITINI, SH.M.KN;

Bahwa Penggugat keliru menarik Tergugat II dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheid*), karena Tergugat II bukanlah pihak pemegang hak / ahli waris atas tanah SHM Nomor : 304/Desa Kesiman, luas 600 m2 atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA. Para ahli warislah yang memiliki hubungan hukum secara langsung atas Hak objek tanah SHM Nomor : 304/Desa Kesiman, luas 600 m2 atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA, maka ditariknya Tergugat II dalam perkara *a quo* adalah error in persona, sehingga gugatan tersebut patut untuk tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

**2. GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

- Bahwa dalam posita angka 1, Penggugat mendalilkan Tergugat I memiliki hak untuk menjual sebidang tanah atas SHM Nomor : 304/Desa Kesiman, luas 600 m2 atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA, berdasarkan Akta Kuasa Nomor 7 tanggal 04 Februari 1997 dibuat di I GUSTI NGURAH OKA, S.H., Notaris/PPAT di Denpasar, selanjutnya sebagaimana dalam posita angka 4, tanah objek sengketa dijual Tergugat I kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 153/2020 tanggal 22 Juli 2020 dibuat di I MADE WIDIADA, S.H., PPAT berkedudukan di Denpasar, sehingga terbit SHM No, 2527/Desa Kesiman Kertalangu, luas 600 m2 atas nama NI WAYAN SRITINI, SH.M.KN.;
- Bahwa Penggugat mendalilkan peristiwa peralihan hak atas tanah dari Alm. IDA BAGUS GEDE ARDANA kepada Tergugat I dan dari Tergugat I kepada Penggugat didasarkan atas akta autentik yang dibuat pejabat Notaris/PPAT sebagaimana dijelaskan dalam gugatan *a quo*. Namun Penggugat tidak menarik pihak-pihak pejabat

Hal 30 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris/PPAT tersebut yakni I GUSTI NGURAH OKA, S.H. dan I MADE WIDIADA, S.H., dalam perkara *a quo*;

- Bahwa Penggugat dalam posita angka 8, mendalilkan sita jaminan atas tanah dan bangunan sebagaimana SHM Nomor 717, luas 300 m2 atas nama IDA BAGUS GEDE DARMAYUDA terletak di Jalan Kertha Petasikan XI/6 Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali;

- Bahwa Tergugat II tidak memiliki hak atas objek tanah sebagaimana SHM Nomor 717, luas 300 m2 atas nama IDA BAGUS GEDE DARMAYUDA terletak di Jalan Kertha Petasikan XI/6 Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali. **In Casu** : Penggugat mendalilkan adanya sita jaminan atas sebidang tanah SHM Nomor 717, luas 300 m2 atas nama IDA BAGUS GEDE DARMAYUDA, namun tidak menarik IDA BAGUS GEDE DARMAYUDA dalam perkara *a quo*;

- Bahwa gugatan penggugat kurang pihak (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*) hal tersebut dikarenakan Penggugat tidak menarik Para ahli waris Alm.Ida Bagus Gede Ardana yang mewarisi / meng-Haki, merawat, menempati dan menguasai, serta pihak-pihak/ orang lain yang tinggal di Obyek Sengketa yang semestinya ikut dijadikan sebagai pihak yang juga ikut menguasai Obyek sengketa *a quo* (menempati lokasi bangunan untuk berkantor) yang mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah obyek sengketa tersebut hingga mereka tempati/ kuasai, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1072 K/Sip/1982 yang menyatakan gugatan harus diajukan kepada siapa yang secara nyata (*feitelijke*) yang menguasai barang - barang sengketa, serta berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 151/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menyatakan agar tidak cacat hukum yaitu kurang pihak (***PLURIUM LITIS CONSORTIUM***) maka orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai tergugat" sehingga dengan demikian **Gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.**

- Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat tidak lengkap, masih ada pihak-pihak yang mesti ikut bertindak sebagai Tergugat atau setidak-tidaknya Turut Tergugat dengan menkonstantir akta

Hal 31 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



otentiknya *quad non* mereka menerangkan adanya peristiwa peralihan hak tersebut. Akibatnya gugatan Penggugat mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihak, sehingga gugatan tersebut patut untuk tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

### 3. GUGATAN KABUR (*Obscuurlibel*)

- Bahwa Penggugat dalam posisinya angka 1 tidak jelas menguraikan dengan rinci hubungan hukum apa yang mengikat Tergugat II sebagaimana uraiannya menyatakan Tergugat I sah bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa Bernama Ida Bagus Gede Ardana sebagai penjual dan mengikat seluruh ahli warisnya. Dalam Akta Kuasa Nomor 7 tanggal 4 Pebruari 1997 dibuat di Notaris dan PPAT I GUSTI NGURAH OKA, S.H., berkedudukan di Denpasar. Ada pun uraian dalam posita angka 5 tidak jelas maksud dari Penggugat mendalilkan Tergugat II menghalangi Penggugat dalam penyerahan tanah sengketa *a quo*, *in casu* : Tergugat II bukanlah ahli waris alm. Ida Bagus Gede Ardana dan tidak pernah menandatangani mengalihkan, menjual dan/atau memindahtangankan hak atas tanah sengketa SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu;
- Bahwa karena gugatan kabur (*obscuurlibel*), dan karenanya sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang diuraikan pada bagian eksepsi dianggap masuk dan terurai menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian pada bagian pokok perkara ;
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakuinya tegas-tegas ;
3. Bahwa Tergugat II sebagai Saksi hidup merupakan salah satu korban bersama suami (alm) Ida Bagus Gede Ardana, akan menjelaskan keadaan yang sebenar-benar nya, agar Majelis Hakim yang kami Muliakan dapat melihat secara jelas dan terang atas dalil-dalil Penggugat dan Tergugat I yang terbukti tiada henti-hentinya melakukan "Perbuatan Melawan Hukum" atas tanah-tanah milik alm. Ida Bagus Gede Ardana dengan

Hal 32 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“memanfaatkan” Kembali Akta Kuasa No. 07, Tgl.04 Februari 1997. Yang tujuan sebenarnya dibuat adalah untuk mengambil “Penggantian” Sertipikat-sertipikat di BPN Kab.Badung dan Kota Denpasar yang salah satunya Obyek Sengketa (dahulu) SHM No.304/Kesiman yang sekarang telah berubah menjadi SHM No.2527/Kesiman Kerthalangu, luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), **atas nama Ida Bagus Gede Ardana** sebelumnya pada saat itu atau sekitar bulan Juni 1996 diterima dan dibawa oleh Tergugat I / I Putu Widhiarsana untuk dilakukan Pergantian Sertipikat karena adanya pemekaran wilayah dari Kabupaten Tingkat II Badung menjadi Kota Denpasar, termasuk juga terhadap Sertipikat Hak Milik No.93/Kab.Badung & SHM No.94/Kab.Badung (yang tertera dalam Akta Kuasa No.07) karena selain adanya pergantian wilayah juga pada saat itu sekitar 1994-1995 ada di Kantor Pertanahan Kota Denpasar, karena terkena program penataan tanah perkotaan LC (Land Consolidation) dari Pemerintah Kota Denpasar dan telah berubah menjadi SHM No.4333/Panjer, Luas.250 m<sup>2</sup> dan SHM 4380/Panjer, Luas 4.230 m<sup>2</sup>. Namun oleh Notaris diperluas “HAK-nya” kepada Tergugat I menjadi KUASA PENUH / KUASA MUTLAK, yang pada saat itu dilarang untuk Pengalihan HAK atas TANAH vide Yurisprudensi MA RI No. 1440 K/Pdt/1996 Tanggal 30 Juni 1998;

4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dali Gugatan Penggugat dalam posita angka 1 dan angka 2 dan menyatakan dengan tegas bahwa Alm.Ida Bagus Gede Ardana bersama Tergugat II dan Para ahli waris Alm.Ida Bagus Gede Ardana, tidak pernah menjual, menggadaikan, menjaminkan, meminjam uang dan / atau melakukan hal-hal lainnya yang berkaitan Pemindahan / Pengalihan Hak, khususnya atas Tanah dan Bangunan (dahulu) SHM No.304/Kesiman yang sekarang telah berubah menjadi SHM No.2527/Kesiman Kerthalangu, luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), **atas nama Ida Bagus Gede Ardana** tersebut khususnya kepada Tergugat I / I Putu Widhiarsana dan / atau pihak lainnya termasuk kepada Penggugat, sehingga dalil Gugatan Penggugat angka 1 dan angka 2 yang menyatakan Tergugat I memiliki Hak untuk menjual Tanah obyek sengketa patutlah di tolak;

5. Bahwa benar apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatannya posita angka 3 bahwa terbukti (Alm) Ida Bagus Gede Ardana pada tanggal 14 Februari 1997 tercatat sebagai Pemilik Hak atas Tanah dengan

Hal 33 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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

Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2527/Desa. Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Gambar situasi No.676/1997, tanggal 24-1-1997, luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), **atas nama Ida Bagus Gede Ardana**, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Hak milik;
- Sebelah Timur : Hak Milik;
- Sebelah Selatan : Gang/Jalan;
- Sebelah Barat : Jalan;

Yang berhak diwarisi oleh Para ahli waris Ida Bagus Gede Ardana;

6. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat dalam Posita angka 4, merupakan dalil yang dipaksakan karena faktanya Tergugat I / I Putu Widhiarsana tidak memiliki *Legal Standing* / Hak untuk melakukan Jual Beli / pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan SHM No.2527/ Desa Kesiman Kertalangu atas nama Ida Bagus Gede Ardana, sehingga Perbuatan Hukum Tergugat I merupakan Perbuatan Melawan Hukum.;

7. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas terhadap dalil gugatan Penggugat angka 5 adalah dalil-dalil yang mengada-ada, karena Tergugat II adalah istri dari alm.Ida Bagus Gede Ardana dan Para ahli waris yang sah yang berhak menempati, merawat dan mengurus tanah dan bangunan rumah objek sengketa tersebut secara turun temurun, jadi bukan Tergugat II, bahkan Tergugat II tidak pernah menjual, mengalihkan dan/atau memindahkan hak atas tanah objek sengketa *a quo*;

8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 6 dan angka 7 adalah dalil yang mengada-ada, karena tidak benar jika Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum, faktanya Tergugat II merupakan pihak yang hanya dapat menikmati dan singgah, namun yang benar-benar meng-haki, merawat, menempati obyek tanah dan bangunan rumah *a quo*, adalah anak-anak Tergugat II selaku ahli waris yang sah yang berhak mewarisi Tanah dan Bangunan rumah Obyek sengketa. Dan setahu Tergugat tidak pernah ada pihak-pihak yang datang mengkonfirmasi dalam rangka jual beli atas obyek sengketa, tiba-tiba saja Penggugat mendalilkan jika ia membeli dari Tergugat I dan membebaskan kerugiannya kepada Tergugat II, jelas hal tersebut tidaklah benar dan adil;

Hal 34 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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

9. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 8 adalah dalil yang mengada-ada, karena Tergugat II bukanlah sebagai pemilik atas tanah yang dimohonkan sita jaminan tersebut sebagaimana SHM No.717 seluas 300 m2 atas nama IDA BAGUS GEDE DARMA YUDA yang semestinya dijadikan para pihak dalam perkara ini, sehingga dalil tersebut patutlah ditolak;

10. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 9 dan angka 10 adalah dalil yang mengada-ada, karena Tergugat II tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, karena yang telah merawat, menempati, meng-haki dan mengurus tanah dan bangunan rumah objek sengketa secara turun temurun adalah para ahli waris dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana;

11. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 10, karena bukti-bukti otentik yang sah telah dapat dipatahkan oleh Tergugat II Sehingga dengan demikian dalil Penggugat tersebut tidak berdasar dan karenanya patut untuk ditolak;

12. Bahwa terhadap hal-hal selain dan selebihnya dari gugatan Penggugat tidak perlu ditanggapi lagi, disamping sudah jelas dalam bantahan sebagaimana jawaban *a quo*, juga tidak perlu ditanggapi, karena tidak berdasar.

Berdasarkan hal-hal / sanggahan yang dikemukakan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA:

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

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Kuasa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I telah mengajukan Replik secara tertulis melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 6 September 2023;

Hal 35 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Replik dari Kuasa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I tersebut, Kuasa Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II dan Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III telah mengajukan Duplik dalam sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 13 September 2023;

Menimbang, bahwa Replik dari Penggugat dan Duplik dari Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II dan Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III, tidak dimuat dalam putusan ini namun telah terlampir dalam Berita Acara persidangan dan telah dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I untuk mendukung dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari asli berupa Salinan Akta Kuasa No : 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar, diberi tanda P-1/TI.Interv-1;
2. Fotokopi dari asli berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999, diberi tanda P-2/TI.Interv-2;
3. Fotokopi dari asli berupa Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, diberi tanda P-3/TI.Interv-3;
4. Fotokopi dari asli berupa Salinan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003, diberi tanda P-4/TI.Interv-4;
5. Fotokopi dari asli berupa Kwitansi penerimaan uang sejumlah Rp. 1.958.016.000 (satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah), untuk pelunasan sebidang tanah SHM No. 2527, seluas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardana di Jalan Soka, Desa Kesiman, Denpasar Timur, Kodya Denpasar berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang ditandatangani oleh I Putu Widhiarsana tertanggal 3 Juli 2018, diberi tanda P-5/TI.Interv-5;
6. Fotokopi dari asli berupa pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), tanggal 07 Juli 2020, Nomor ID : 517102000501300170, Nama : Ida Bagus Gede Ardana, Luas Bumi: 600 m2, Luas Bangunan: 192 m2, terletak di Jalan Soka 03 RT 000 RW 000, Tahun 2019, Tanggal Jatuh Tempo : 31-08-2019, sebesar Rp. 567.564,00 (lima ratus enam puluh

Hal 36 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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)



tujuh ribu lima ratus enam puluh empat rupiah), diberi tanda bukti P-6/TI.Interv-6;

7. Fotokopi dari asli berupa Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), tanggal 07 Juli 2020, NOP: 51.71.020.005.013-0017.0, Nama: Ida Bagus Gede Ardana, Luas Bumi: 600 m2, Luas Bangunan: 192 m2, terletak di Jalan Soka 03 RT 000 RW 000, Tahun Pajak: 2020, Tanggal Jatuh Tempo: 31-08-2020, sebesar Rp. 465.216,00 (empat ratus enam puluh lima ribu dua ratus enam belas rupiah), diberi tanda P-7/TI.Interv-7;

8. Fotokopi dari asli berupa Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), tanggal 17 Juli 2020, NOP: 51.71.020.005.013-0017.0, Nama: Ni Wayan Sritini, S.H., M.Kn, terletak di Jalan Soka 03, Kesiman Kertalangu, Denpasar Timur, Kota Denpasar, PPAT: I Made Widiada, S.H., sebesar Rp. 94.900.800 (Sembilan puluh empat juta sembilan ratus ribu delapan ratus rupiah), diberi tanda P-8/TI.Interv-8;

9. Fotokopi dari asli berupa Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB), tanggal 20 Juli 2020, NOP: 51710200050130017.0, Nama Wajib Pajak: Ni Wayan Sritini, S.H., M.Kn, Luas Tanah: 600 m2, Luas Bangunan 192 m2, terletak di Jalan Soka 03, Kesiman Kertalangu, Denpasar Timur, Kota Denpasar, PPAT: I Made Widiada, S.H., sebesar Rp. 94.900.800 (Sembilan puluh empat juta sembilan ratus ribu delapan ratus rupiah), diberi tanda P-9/TI.Interv-9;

10. Fotokopi dari asli berupa Salinan Akta Jual Beli Nomor: 153/2020, tanggal 22 Juli 2020, Pihak Pertama: I Putu Widhiarsana W bertindak berdasarkan kuasa dari Ida Bagus Gede Ardana, Pihak Kedua: Ni Wayan Sritini, S.H., M.Kn yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar, diberi tanda P-10/TI.Interv-10;

11. Fotokopi dari asli berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, NIB: 22090212.08199, Gambar Situasi Tgl: 24-1-1997, No: 676/1997, luas 600 m2, atas nama Ni Wayan Sritini, S.H., M.Kn., diberi tanda P-11/TI.Interv-11;

12. Fotokopi dari asli berupa Surat Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Denpasar,

Hal 37 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan pada tanggal 22 Juli 2020 yang ditandatangani oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar, diberi tanda P-12/TI.Interv-12;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1/TI.Interv-1 s/d P-12/TI.Interv-12 adalah bukti surat fotokopi yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, dan bukti surat tersebut telah diberi meterai dan telah dilegalisir, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Kuasa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

**1. Saksi LIANG BUDIARTA, S.H., menerangkan :**

- Bahwa saksi benar sebagai saksi dan dalam hal ini saksi ikut tanda tangan dalam berita acara serah terima dokumen jaminan bukti TI-5/bukti TII-Interv-5;
- Bahwa menurut saksi isi dari berita acara serah terima dokumen jaminan bukti TI-5/bukti T II. Interv-5 tersebut yaitu penyerahan jaminan dari BPN I Putu Widiarsanan (Tergugat I) yang berkaitan dengan akta Perjanjian No. 34 yang dibuat oleh I Gusti Ngurah Oka, S.H., kemudian juga berkaitan dengan adanya pelunasan dari I Putu Widhiarsana dan Akta Kuasa No. 07;
- Bahwa saksi menjadi saksi dalam berita acara serah terima dokumen jaminan bukti TI-5/bukti TII.Interv-5 tersebut karena saksi ada memiliki teman bernama Jacob Antolis dan dia menyampaikan kepada saksi akan ada rencana transaksi atas dokumen-dokumen yang diserahkan oleh BPPN kepada I Putu Widhiarsana (Tergugat I/Tergugat Intervensi II);
- Bahwa menurut keterangan BPPN yang melunasi 8 (delapan) dokumen jaminan tersebut adalah I Putu Widhiarsana (Tergugat I/Tergugat Intervensi II);
- Bahwa SHM 304, Luas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardana merupakan salah satu sertifikat yang ditebus I Putu Widhiarsana (Tergugat I) kepada BPPN;
- Bahwa dalam Kuasa No. 07, pihak pemberi Kuasa adalah Tuan Ida Bagus Gede Ardana dan menurut keterangannya pada waktu itu untuk diri sendiri dan sebagai wali dari Tuan Ida Bagus Gede Dharmayuda dan dalam pemberian Kuasa tersebut telah mendapat persetujuan istrinya

Hal 38 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





yang ikut menghadap yaitu Ida Ayu Sri Laksmi. Sedangkan penerima kuasanya adalah I Putu Widhiarsana (Tergugat I/Tergugat Intervensi II);

- Bahwa obyek yang dikuasakan kepada I Putu Widhiarsana ada 8 (delapan) objek sertifikat. Kewenangan yang diberikan yaitu khusus untuk dan atas nama Pemberi Kuasa mengajukan Permohonan Roya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung atau Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, bilamana sertifikat royanya telah selesai selanjutnya mengambil sertifikatnya selanjutnya menjual, mendirikan bangunan, memohon ijin bangunan, memindahkan, menjaminkan, mengadakan, melepaskan, memisahkan, baik sebagian maupun seluruhnya pada diri penerima kuasa sendiri maupun kepada pihak/orang lain, dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh penerima kuasa atas beberapa bidang Tanah hak yaitu salah satunya adalah SHM No. 304/Kesiman Kertalangu, Luas 600 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana (alm);

- Bahwa sepengetahuan saksi Akta Kuasa No. 07 dan Akta Kuasa No. 08 saksi ketahui telah ada sejak Tahun 2002;

- Bahwa sepengetahuan saksi Akta Kuasa No. 07 dan Akta Kuasa No. 08 belum pernah ada yang membatalkan;

- Bahwa menurut saksi berdasarkan Dokumen SHM No. 2527, luas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardana berasal dari SHM No. 304, Luas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardana dan I Putu Widhiarsana memiliki Hak Menjual SHM No. 2527 tersebut kepada pihak lain yang didasarkan pada Akta Kuasa No. 07 karena SHM No. 304 merupakan salah satu objek Tanah di dalam Akta Kuasa tersebut;

Terhadap keterangan saksi Kuasa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Kuasa Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II, Kuasa Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III dan Kuasa Penggugat Intervensi akan menanggapi keterangan saksi di dalam Kesimpulan;

**2. Saksi MADE MAHENDRA, menerangkan :**

- Bahwa saksi kenal dengan I Putu Widhiarsana (Tergugat I);
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Tanah SHM No. 2527 berlokasi di Jalan Soka, No. 03, Kesiman, Kertalangu, Denpasar Timur, Kota Denpasar;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa transaksi atas Tanah SHM No. 2527 yang mana transaksi tersebut dilakukan di Notaris I Made Widiada;

Hal 39 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah ke obyek sengketa sebanyak 2 (dua) kali Pertama kali bersama dengan I Putu Widhiarsana (Tergugat I);
- Bahwa saksi datang ke Lokasi obyek sengketa sebelum terjadinya jual beli antara I Putu Widhiarsana dengan Ni Wayan Sritini;
- Bahwa transaksi jual beli antara I Putu Widhiarsana dengan Ni Wayan Sritini terjadi pada Tahun 2020;
- Bahwa saat di Lokasi Tanah SHM No. 2527 yang berada di Jalan Soka tersebut, saksi tidak masuk dan hanya diam di luar dan I Putu Widhiarsana juga diam di luar;
- Bahwa setelah setelah dilakukannya transaksi jual beli antara I Putu Widhiarsana (Tergugat I) dengan Ni Wayan Sritini (Penggugat) terjadi pada Tahun 2020, saksi diminta oleh Ni Wayan Sritini (Penggugat) untuk mengantar Pegawai Bank BPR Lestari untuk melakukan survei, kemudian ada 8 (delapan) orang tim survei Bank BPR Lestari;
- Bahwa saat di Lokasi Tanah SHM No. 2527 yang beralamat di Jalan Soka tersebut dan pada saat mengetuk pintu rumah tersebut keluarlah seorang ibu dan saksi mengatakan bahwa saksi mengantarkan orang Bank untuk melihat rumah dan Tanah tersebut. Kemudian ibu tersebut marah dan mengatakan "Kamu ini siapa kok datang ke Tanah saya", kemudian saksi tanya Ibu siapa, dan Ibu tersebut menjawab bahwa ia adalah pemilik Tanah tersebut, kemudian saksi dan orang Bank diusir dari Tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa hal tersebut saksi sampaikan kepada Penggugat dan Penggugat (Ni Wayan Sritini) menanyakan kepada saksi mengapa bisa terjadi seperti itu;
- Bahwa menurut saksi Tanah SHM No. 2527 yang beralamat di Jalan Soka tersebut atas nama Ni Wayan Sritini, karena saksi pernah diperlihatkan bukti sertifikatnya oleh Penggugat (Ni Wayan Sritini);
- Bahwa yang saksi ketahui ibu yang mengaku sebagai pemilik SHM No. 2527 di Jalan Soka tersebut adalah bernama Ida Ayu Sri Laksmi (Tergugat II);
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat (Ni Wayan Sritini) setelah dilakukannya transaksi jual beli antara I Putu Widhiarsana dengan Ni Wayan Sritini;

Hal 40 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Kuasa Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II, Kuasa Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III dan Kuasa Penggugat Intervensi akan menanggapi keterangan saksi di dalam Kesimpulan;

### 3. Saksi I MADE WIDIADA, menerangkan :

- Bahwa saksi pernah melakukan transaksi jual beli Tanah SHM No. 2527 yaitu berupa Tanah dan ada bangunan rumah diatasnya;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa yang menjadi dasar I Putu Widhiarsana melakukan transaksi jual beli atas SHM No. 2527 karena didasarkan pada Akta Kuasa No. 07, tanggal 04 Februari 1997 yang dibuat di hadapan Notaris I Gusti Ngurah Oka yang kemudian diperkuat dengan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 240/Pdt.G/1998/PN. Dps, tanggal 29 September 1999 jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No.34/ Pdt/2000/PT. Dps, tanggal 5 Juni 2000 jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut memutuskan bahwa Akta Kuasa No. 07, tanggal 04 Februari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Ngurah Oka ada kata-kata mengikat sampai kepada ahli warisnya, sehingga atas dasar hal itu saksi berani melakukan transaksi jual beli antara I Putu Widhiarsana sebagai Penjual dengan Ni Wayan Sritini sebagai Pembeli atas SHM No. 2527 tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi Akta Kuasa No. 07 tanggal 04 Februari 1997 yang dibuat di hadapan Notaris I Gusti Ngurah Oka belum dibatalkan sampai sekarang;
- Bahwa pada saat saksi melaksanakan transaksi jual beli antara I Putu Widhiarsana sebagai Penjual dengan Ni Wayan Sritini sebagai pembeli atas SHM No. 2527 tersebut sama sekali tidak pernah ada keberatan dari pihak-pihak lain;
- Bahwa SHM No. 2527, luas 600 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana berasal dari SHM No.304, luas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- Bahwa transaksi jual beli antara I Putu Widhiarsana (Tergugat I) sebagai Penjual dengan Ni Wayan Sritini (Pembeli), atas Tanah SHM No. 2527 dilakukan pada tanggal 22 Juni 2020 yang mana pada saat itu I Putu Widiarsana bertindak sebagai kuasa dari Ida Bagus Gede Ardana

Hal 41 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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

berdasarkan Akta Kuasa No.07, tanggal 04 Februari 1997 yang dibuat di hadapan Notaris I Gusti Ngurah Oka;

- Bahwa menurut saksi harga transaksi jual beli antara I Putu Widhiarsana sebagai Penjual dengan Ni Wayan Sritini sebagai Pembeli atas Tanah SHM No. 2527 kira-kira sejumlah Rp.1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah);

Terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Kuasa Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II, Kuasa Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III dan Kuasa Penggugat Intervensi akan menanggapi keterangan saksi di dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya Kuasa Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II, telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi dari asli Salinan Akta Kuasa No : 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar, diberi tanda TI-1/TII.Interv-1;
2. Fotokopi dari asli Salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999, diberi tanda TI-2/TII.Interv-2;
3. Fotokopi dari asli Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, diberi tanda TI-3/TII.Interv-3;
4. Fotokopi dari asli Salinan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003, diberi tanda TI-4/TII.Interv-4;
5. Fotokopi dari fotokopi berupa Berita Acara Serah Dokumen Jaminan No. BAS-1104/CSD-CP/DPS/BPPN/1202, tanggal 12 Desember 2002 yang dikeluarkan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional, bukti TI-5/TII.Interv-5;
6. Fotokopi dari asli berupa Kwitansi Penerimaan uang sejumlah Rp. 1.958.016.000 (satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah), untuk pelunasan sebidang tanah SHM No. 2527, seluas 600 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana di Jalan Soka, Desa Kesiman, Denpasar Timur, Kodya Denpasar berikut bangunan yang berdiri diatasnya, yang ditandatangani oleh I Putu Widhiarsana, tertanggal 3 Juni 2018, diberi tanda TI-6/TII.Interv-6;

Hal 42 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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)



7. Fotokopi dari asli Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tanggal 07 Juli 2020, Nomor ID: 517102000501300170, Nama: Ida Bagus Gede Ardana, Luas Bumi: 600 m<sup>2</sup>, Luas Bangunan: 192 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Soka 03 RT 000 RW 000, 03 RT 000 RW 000, Tahun 2019, Tanggal Jatuh Tempo : 31- 08-2019, sebesar Rp. 567.564,00 (lima ratus enam puluh tujuh ribu lima ratus enam puluh empat rupiah), diberi tanda TI-7/TII.Interv-7;
8. Fotokopi dari asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), tanggal 07 Juli 2020, NOP: 51.71.020.005.013-0017.0, Nama: Ida Bagus Gede Ardana, Luas Bumi : 600 m<sup>2</sup>, Luas Bangunan : 192 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Soka 03 RT 000 RW 000, Tahun Pajak: 2020, Tanggal Jatuh Tempo: 31-08-2020, sebesar Rp. 465.216,00 (empat ratus enam puluh lima ribu dua ratus enam belas rupiah), diberi tanda TI-8/TII.Interv-8;
9. Fotokopi dari asli berupa Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), tanggal 17 Juli 2020, NOP: 51.71.020.005.013-0017.0, Nama : Ni Wayan Sritini, S.H., M.Kn, terletak di Jalan Soka 03, Kesiman Kertalangu, Denpasar Timur, Kota Denpasar, PPAT: I Made Widiada, S.H., sebesar Rp. 94.900.800 (Sembilan puluh empat juta sembilan ratus ribu delapan ratus rupiah), diberi tanda TI-9/TII.Interv-9;
10. Fotokopi dari asli berupa Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB), tanggal 20 Juli 2020, NOP: 51710200050130017.0, Nama Wajib Pajak: Ni Wayan Sritini, S.H., M.Kn, Luas Tanah: 600 m<sup>2</sup>, Luas Bangunan 192 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Soka 03, Kesiman Kertalangu, Denpasar Timur, Kota Denpasar, PPAT: I Made Widiada, S.H., sebesar Rp. 94.900.800 (Sembilan puluh empat juta sembilan ratus ribu delapan ratus rupiah), diberi tanda TI-10/TII.Interv-10;
11. Fotokopi dari asli Salinan Akta Jual Beli Nomor: 153/2020, tanggal 22 Juli 2020, Pihak Pertama: I Putu Widhiarsana W bertindak berdasarkan Kuasa dari Ida Bagus Gede Ardana, Pihak Kedua : Ni Wayan Sritini, S.H., M.Kn yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar, diberi tanda TI-11/TII.Interv-11;
12. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, NIB: 22090212.08199, Gambar Situasi Tgl: 24-1-

Hal 43 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1997, No: 676/1997, luas 600 m2, atas nama Ni Wayan Sritini, S.H., M.Kn., diberi tanda TI-12/TII.Interv-12;

**13.** Fotokopi dari asli Surat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Denpasar, diterbitkan pada tanggal 22 Juli 2020 yang ditandatangani oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar, diberi tanda TI-13/TII.Interv-13;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda TI-1/TII.Interv-1, TI-2/TII.Interv-2, TI-3/TII.Interv-3, TI-3/TII.Interv-3, TI-4/TII.Interv-4, TI-6/TII.Interv-6, TI-7/TII.Interv-7, TI-8/TII.Interv-8, TI-9/TII.Interv-9, TI-10/TII.Interv-10, TI-11/TII.Interv-11, TI-12/TII.Interv-12, dan TI-13/TII.Interv-13, adalah bukti surat yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat TI-5/TII.Interv-5 adalah bukti surat fotokopi dari fotokopi, dan kesemua bukti surat tersebut telah diberi meterai dan telah dilegalisir, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah di dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II tidak mengajukan saksi-saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi dari asli, Kutipan Akta Kematian Nomor: 45/KM/2004, tanggal 07 September 2004, dikeluarkan Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Denpasar atas nama Alm. IDA BAGUS GEDE ARDANA, diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi dari asli Silsilah Keturunan IDA BAGUS GEDE ARDANA, dibuat tanggal 18 Agustus 2015, diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor : 2527/Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar Luas 600m2 atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA, diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Nomor : 07, Tanggal 04-02-1997, Hal Kuasa dibuat oleh I GUSTI NGURAH OKA, Notaris di Denpasar (saat ini Protokolnya dipegang I GUSTI AYU RUSTINI PUTRA, S.H., Notaris di Badung), diberi tanda T.II-4;
5. Fotokopi dari Printout Kaidah Hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1440 K/Pdt/1996 Tanggal 30 Juni 1998 mengenai Surat Kuasa Mutlak, diberi tanda T.II-5;

Hal 44 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi dari Printout Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14/1982 Tentang Larangan "Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah", diberi tanda T.II-6;
7. Fotokopi dari asli Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.240/Pdt.G/1998/PN.Dps., tanggal 29 September 1999, diberi tanda T.II-7;
8. Fotokopi dari asli Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No.34/PDT/2000/PT.Dps., tanggal 5 Juni 2000, diberi tanda T.II-8;
9. Fotokopi dari Putusan Kasasi Mahkamah Agung No.1784 K/ Pdt/ 2001, tanggal 15 Juli 2003, diberi tanda T.II-9;
10. Fotokopi dari Printout Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 11/Pdt.P/2015/PN.Dps., tanggal 16 Februari 2015, diberi tanda T.II-10;
11. Fotokopi dari fotokopi Kaidah Hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1816K/PDT/1989, tanggal 22 Oktober Tahun 1992 Tentang Pembeli yang tidak beritikad baik, diberi tanda T.II-11;
12. Fotokopi dari Printout Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian Laporan Nomor B/147/II/2014/Reskrim, tanggal 19 Februari 2014 dari Penyidik Polres Badung, diberi tanda T.II-12;
13. Fotokopi dari fotokopi Kaidah Hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 316 PK/Pdt/2000, tanggal 29 Juni 2004 mengenai Surat Kuasa Mutlak di Notaris, diberi tanda T.II-13;
14. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor: 4380, tgl.27-3-1996, Luas 4230 m2, terletak di Desa Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA ex SHM No. 93 dan SHM No. 94, diberi tanda T.II-14;
15. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Tempat Tinggal Nomor : 138/20/II/2024, atas nama IDA BAGUS BAYU ARDANA, S.H., diberi tanda T.II-15;
16. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Tempat Tinggal Nomor : 138/21/II/2024, atas nama IDA BAGUS DODY SIDARTA ARDANA, S.T., diberi tanda T.II-16;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.II-1, T.II-2, T.II-7, T.II-8, T.II-9, T.II-10 adalah bukti surat yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat bertanda T.II-3, T.II-4, T.II-14, T.II-15, T.II-16, adalah

Hal 45 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti surat fotokopi dari fotokopi, sedangkan bukti surat T.II-5, T.II-6, T.II-11, T.II-12, T.II-13 adalah bukti surat fotokopi dari printout, dan kesemua bukti surat-surat tersebut diatas, telah diberi meterai dan telah dilegalisir, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya terhadap gugatan Penggugat, Kuasa Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III, telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

**1. Saksi I KETUT LANUS, menerangkan :**

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II, (Ida Ayu Nyoman Sri Laksmi), Ida Bagus Gede Ardana (Alm), dan Penggugat Intervensi (Ida Bagus Dharmayuda Gede Ardana, S.E.);
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat (Ni Wayan Sritini) dan Tergugat I (I Putu Widhiarsana);
- Bahwa saksi mengetahui jika Tergugat II adalah istri kedua dari Ida Bagus Gede Ardana (Alm) dan memiliki anak Ida Bagus Gede Dharmayuda Ardana (Penggugat Intervensi), Ida Bagus Bayu Ardana dan Ida Bagus Dody Sidarta Ardana;
- Bahwa saksi tinggal di Jalan Soka, Denpasar, persis didepan tanah objek sengketa sejak tahun 1990-an;
- Bahwa saksi tidak tahu ada pihak lain yang tinggal di objek tanah sengketa selain keluarga Alm. Ida Bagus Gede Ardana;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu jika objek tanah sengketa dijual atau dijaminkan ke pihak lain;
- Bahwa saksi tidak tahu adanya Akta Kuasa Nomor : 07 tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu rumah dari Penggugat Intervensi yang berlokasi di Sidakarya;
- Bahwa saksi tahu jika sejak dulu sampai saat ini objek tanah sengketa ditempati Tergugat II dan anak-anaknya;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Kuasa Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II, Kuasa Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III dan Kuasa Penggugat Intervensi akan menanggapi keterangan saksi di dalam Kesimpulan;

Hal 46 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 2. Saksi NYOMAN RASTA, menerangkan :

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat II Asal. Penggugat Intervensi dan tidak kenal dengan Penggugat asal dan Tergugat I Asal;
- Bahwa Saksi mengetahui anak-anak dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana yakni Ida Bagus Gede Dharmayuda Ardana (Penggugat Intervensi), Ida Bagus Bayu Ardana, dan Ida Bagus Dody Sidarta Ardana;
- Bahwa Saksi mengetahui anak-anak dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang tinggal di obyek sengketa, karena saksi memiliki tempat tinggal yang berseberangan dengan tempat tinggal Alm. Ida Bagus Gede Ardana;
- Bahwa Saksi memiliki tempat tinggal yang berseberangan dengan tempat tinggal Alm. Ida Bagus Gede Ardana sejak tahun 2000-an;
- Bahwa sejak tahun 2015, Saksi rutin membantu keluarga Tergugat II dalam hal membuat banten dan bersih-bersih terutama ketika ada upacara adat termasuk upacara Galungan dan Kuningan;
- Bahwa saksi mengetahui di dalam objek sengketa terdapat sanggah tua yang setiap hari raya besar didatangi oleh keluarga-keluarga dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana;
- Bahwa keterlibatan saksi dalam mengurus rumah Alm. Ida Bagus Gede Ardana tersebut berdasarkan permintaan dari Tergugat II, sejak tahun 2015 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa tidak pernah ditempati oleh pihak lain, dan hanya ditempati oleh anak-anak dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana;

Terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Kuasa Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II, Kuasa Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III dan Kuasa Penggugat Intervensi akan menanggapi keterangan saksi di dalam Kesimpulan;

## DALAM GUGATAN INTERVENSI

Menimbang, bahwa atas permohonan Penggugat Intervensi tanggal 29 Agustus 2023, Pengadilan telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor 593/Pdt.G/2023/PN. Dps., pada hari Rabu tanggal 18 Oktober 2023, yang pada pokoknya mengizinkan Penggugat Intervensi menjadi pihak dalam perkara ini;

Hal 47 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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 Penggugat Intervensi dengan surat gugatannya tanggal 08 November 2023, yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, pada tanggal 4 Oktober 2023, dengan Register Perkara Nomor : 593/Daf/2023 telah mengajukan Gugatan Intervensi sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat Intervensi adalah salah satu ahli waris dari 3 (tiga) ahli waris alm. Ida Bagus Gede Ardana yang telah meninggal di Denpasar pada tanggal 6 Agustus 2004 beralamat di Jalan Kertha Petasikan XI/6, Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;
2. Bahwa semasa hidupnya (alm) Ida Bagus Gede Ardana memiliki beberapa bidang obyek tanah – Tanah dengan Sertipikat Hak Milik selanjutnya disingkat SHM, dengan data-data sesuai yang tertera dalam Akta Kuasa No.07, tanggal 04 Februari 1997, Akta Kuasa mana sekarang dalam Perkara ini kembali dijadikan dasar Hak “Pembenaran” oleh Tergugat Intervensi II / I Putu Widiarsana untuk bertindak menjual / mengalihkan Hak Milik atas obyek Tanah-tanah Milik atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut, salah satunya obyek sengketa sebagaimana dalil-dalil Posita Gugatan Penggugat Asal / Tergugat Intervensi I dalam Perkara ini, beberapa bidang tanah-tanah tersebut adalah sebagai berikut :
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1564, luas 900 m<sup>2</sup> ( Sembilan ratus meter persegi), terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Kesiman, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Sementara Nomor 2667/1984, tanggal 29 Nopember 1984, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tercatat atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA;
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1563, luas 525 m<sup>2</sup> ( lima ratus dua puluh lima meter persegi ), terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Kesiman, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Sementara Nomor 2666/1984, tanggal 29 Nopember 1984, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tercatat atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA;
  - c. Sertipikat Hak Milik Nomor : 2588, Luas 1.500 m<sup>2</sup> ( seribu lima ratus meter persegi ), terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II

Hal 48 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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

Badung, Kecamatan Kuta, Kelurahan Jimbaran, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 9571, tanggal 20 Desember 1994, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tercatat atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA;

d. Sertipikat Hak Milik Nomor : 717, luas 300 m<sup>2</sup> ( tiga ratus meter persegi), terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Selatan, Desa Sidekarya, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 5301/1988, tanggal 22 Agustus 1988, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tercatat atas nama IDA BAGUS GEDE DARMAYUDA;

e. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1804, luas 400 m<sup>2</sup> ( empat ratus meter persegi ), terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Sumerta, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Sementara Nomor 1971/1982, tanggal 16 Juli 1982, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tercatat atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA;

f. Sertipikat Hak Milik Nomor : 93, luas 3.450 m<sup>2</sup> ( tiga ribu empat ratus lima puluh meter persegi ), terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Pandjer, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 695/1979, tanggal 18 Juni 1979, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tercatat atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA;

g. Sertipikat Hak Milik Nomor : 94, luas 2.150 m<sup>2</sup> ( dua ribu seratus lima puluh meter persegi ), terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Pandjer, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 694/1979 tanggal 18 Juni 1979, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tercatat atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA;

h. Sertipikat Hak Milik Nomor : 304, luas 600 m<sup>2</sup> ( enam ratus meter persegi ), terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman Desa Kesiman, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 811/1975 tanggal 28 Juli 1975, yang

Hal 49 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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)



dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tercatat atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA;

Obyek tanah - tanah mana yang sampai saat ini beberapa bidang masih dirawat dan dikuasai oleh Penggugat Intervensi / Para Ahli Waris, yang selanjutnya akan dilakukan proses hukum dalam Perkara lainnya, baik Pidana, Perdata dan/atau lainnya oleh Penggugat Intervensi / Para Ahli waris mengingat sampai saat ini SHM-SHM tersebut diatas belum dikembalikan oleh I Putu Widhiarsana / Tergugat Intervensi II, kecuali SHM pada huruf D diatas atas nama Penggugat Intervensi;

3. Bahwa 'Pengakuan' Tergugat Intervensi II / I Putu Widhiarsana menyatakan di buatnya Akta Kuasa No.07 tanggal 4 Februari 1997 karena "pada awal pinjaman uang dengan Jaminan Sertifikat Tanah tersebut (SHM-SHM milik Ida Bagus Gede Ardana tersebut pada dalil angka 2 diatas) antara Ida bagus Gede Ardana dengan I Putu Widhiarsana / Tergugat Intervensi II dilandasi dengan suatu kesepakatan secara lisan dan dilakukan dibawah tangan dengan bunga yang disesuaikan dengan perkembangan bunga bank yang berlaku dan belum terikat di dalam satu ikatan hukum, sehingga pada Tgl.4 Februari 1997,...dst" oleh Notaris I Gusti Ngurah Oka, SH diadakan suatu ikatan hukum dengan Akta Kuasa Nomor 07". Merupakan pengakuan yang fiktif, akal – akalan dan tidak berkekuatan hukum;

(vide Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.240/Pdt.G/1998, PN.Dps, hal.14, angka.6);

4. Bahwa terbukti peristiwa hukum yang sebenarnya terjadi adalah : SHM - SHM tanah-tanah tersebut pada posita angka 2 diatas yang salah satunya Obyek Sengketa (dahulu) SHM No.304/Desa Kesiman, Kecamatan Kesiman, Kabupaten.Tk II Badung luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), atas nama Ida Bagus Gede Ardana yang sekarang telah berubah tertanggal 14 Februari 1997 menjadi SHM No.2527/Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), atas nama Ida Bagus Gede Ardana, sebelumnya atau sekitar bulan Juni 1996 diterima dan dibawa oleh Tergugat Intervensi II/ I Putu Widhiarsana untuk dilakukan Pergantian Sertipikat karena diantaranya adanya pemekaran wilayah dari Kabupaten Tingkat II Badung menjadi Kota Denpasar, sedangkan SHM No.93/Desa Panjer, Kab.Tk II Badung, luas 3.450 m<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus lima puluh meter persegi) & SHM No.94/Desa Panjer, Kab.TK II

Hal 50 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



Badung, luas 2.150 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus lima puluh meter persegi) atas nama Ida Bagus Gede Ardana selain karena adanya pemekaran wilayah dari Kabupaten Tingkat II Badung menjadi Kota Denpasar sebagai Peran serta (Peserta LC), juga pada saat itu sekitar tahun 1994-1995 Sertipikat tersebut ada di Kantor Pertanahan Kota Denpasar, karena terkena proyek Penataan Pertanahan LC (Land Consolidation) dari Pemerintah Kota Denpasar dan pada tanggal 27 Maret 1996 telah berubah menjadi SHM No.4333/Desa Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Luas.250 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) dan SHM 4380/Desa Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Luas 4.230 m<sup>2</sup>. (empat ribu dua ratus tiga puluh meter persegi), atas nama Ida Bagus Gede Ardana, namun SHM No.93 & SHM No.94 tersebut ternyata di muat di dalam Akta Kuasa No.07 tersebut, sehingga isi/substansinya memuat/ mengandung keterangan yang tidak benar. (vide Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.240/Pdt.G/1998, PN.Dps, hal.14 & 15 angka.7, hal. 20, huruf : f, g & h);

5. Bahwa terbukti hukum semenjak Tanggal 14 Februari 1997 Ida Bagus Gede Ardana tercatat sebagai Pemilik Hak atas Tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2527/Desa. Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Gambar situasi No.676/1997, tanggal 24-1-1997, luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), atas nama Ida Bagus Gede Ardana, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Hak Milik
- Sebelah Timur : Hak Milik
- Sebelah Selatan : Gang/Jalan
- Sebelah Barat : Jalan

Selanjutnya disebut Obyek sengketa yang tidak Tertera pada Akta Kuasa No.07 tanggal 04 Februari 1997;

6. Bahwa demi hukum terbukti Perbuatan Melawan Hukum Tergugat Intervensi II / I Putu Widhiarsana ternyata sebelum dibuatnya Akta Kuasa No.07 tanggal 04 Februari 1997, untuk kepentingannya sendiri, SHM-SHM tanah tersebut pada dalil posita angka 2 diatas, telah dijaminkan / diagunkan kepada Bank Rama (terlikuidasi), termasuk SHM No.304/Ds.Kesiman (sekarang Obyek sengketa SHM No.2527/Ds.Kesiman Kertalangu), pada tanggal 30 Desember 1996

Hal 51 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dibuatkan APHT No.10/Dps.T/1996 oleh I Gusti Ngurah Oka, SH dan telah dikeluarkan Sertipikat Hak Tanggungan No.481/1997 tanggal 21 Februari 1997 oleh Turut Tergugat Intervensi III / Kantor Pertanahan Kota Denpasar, Selengkapnya SHM-SHM yang dijaminan / diagunkan oleh I Putu Widhiarsana / Tergugat Intervensi II tanpa menggunakan Akta Kuasa No.07, Vide Putusan No.240/Pdt.G/1998/PN.Dps. yakni :

- Pada huruf b, Hak Milik No.1564/Desa Kesiman, dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.1102/1996, tanggal 4 September 1996 dikeluarkan oleh Kepala kantor Pertanahan Kotamadya Denpasar;
- Pada huruf c, Hak Milik No.1563/Desa Kesiman, dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.1102/1996, tanggal 4 September 1996 dikeluarkan oleh Kepala kantor Pertanahan Kotamadya Denpasar;
- Pada huruf d, Hak Milik No.2588/Desa Jimbaran, dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.08/KT/1997, tanggal 23 Januari 1997 dan Sertipikat Hak Tanggungan No.126/1997, tanggal 12 Februari 1997 dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung;
- Pada huruf f, Hak Milik No.2527/Desa Kesiman Kertalangu (bekas Hak Milik No.304/Kesiman), dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.10/Dps.T/1996, tanggal 30 Desember 1996 dan Sertipikat Hak Tanggungan No.481/1997, tanggal 21 Februari 1997 dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Denpasar;
- Pada huruf g dan huruf h, Hak Milik No.93/Desa Panjer dan Hak Milik No.94/Desa Panjer, tidak dijelaskan secara rinci tentang Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana yang sudah disebutkan dalam Kompensi pada dalil 2;

(vide Putusan No.240/Pdt.G/1998/PN.Dps. hal. 21, 22 dan Replik Penggugat asal/Tergugat Intervensi I dalam Perkara ini No. 593/Pdt.G/2023/PN.Dps hal.10 huruf e, hal.13 huruf l dan huruf n);

7. Bahwa terbukti hukum atas Fakta hukum pada dalil posita angka 6 diatas, Tergugat Intervensi II / I Putu Widhiarsana telah 'Melunasi' hutang-hutang Pribadinya pada Bank Rama (terlikuidasi) melalui BPPN (Badan Penyehatan Perbankan Nasional) tanggal 12 Desember 2002 dan telah menerima kembali Asli Sertipikat SHM-SHM obyek Tanah-tanah Milik Ida Bagus Gede Ardana yang dijadikan jaminan / Agunan, sebagaimana dalil-dalil Posita gugatan diatas khususnya dalil angka 2 diatas, yang salah satunya Obyek Sengketa SHM No.2527/ Desa Kesiman Kertalangu (bekas Hak Milik No.304/Desa Kesiman) yang

Hal 52 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai saat ini SHM-SHM tersebut belum dikembalikan kepada Penggugat Intervensi, sehingga patutlah dikategorikan 'Perbuatan Hukum Tergugat Intervensi II merupakan Perbuatan Melawan Hukum; (vide Putusan No.240/Pdt.G/1998/PN.Dps. hal. 20, 21, 22 dan Replik Penggugat asal/Tergugat Intervensi I dalam Perkara ini No. 593/Pdt.G/2023/PN.Dps hal.10 huruf e, hal.13 huruf l dan huruf n);

8. Bahwa Obyek Sengketa SHM No.2527/Desa Kesiman Kertalangu tersebut adalah sebidang Tanah dengan Bangunan Rumah Tua (Rumah Adat) yang dilengkapi dengan tempat Persembahyangan Keluarga (Merajan) yang dirawat, dihuni dan ditempati secara turun temurun dari tahun 1980-an sampai sekarang oleh Para Ahli Waris Ida Bagus Gede Ardana/ (adik-adik) Penggugat Intervensi, khususnya ahli waris II dan III yang belum dibagi waris vide Pasal 874 KUHPerdara, yang selanjutnya akan digunakan sebagai milik Bersama /Duwe Tengah (DT) yang patut diterima waris oleh Penggugat Intervensi/Para ahli waris;

9. Bahwa (alm) Ida Bagus Gede Ardana / Penggugat Intervensi tidak pernah menjaminkan, menjual dan / atau berkaitan pemindahan / pengalihan hak atas Tanah-tanah miliknya pada dalil angka 2 diatas termasuk obyek sengketa SHM No.2527/Desa Kesiman Kertalangu, kepada I Putu Widhiarsana / Tergugat Intervensi II dan/atau siapapun, terlebih kepada Para Tergugat Intervensi lainnya; (vide Putusan Pengadilan Tinggi No.34/PDT/2000/PT.Dps, Tgl.5 Juni 2000, Pertimbangannya Dalam Rekonpensi hal.6 & hal.7);

10. Bahwa sekarang yang menjadi masalah diajukan Gugatan Intervensi ini adalah ternyata SHM No.2527, tertanggal 14 Februari 1997/Desa. Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Gambar situasi No.676/1997, tanggal 24-1-1997, luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), atas nama Ida Bagus Gede Ardana, tanpa alas Hak yang sah telah dialihkan ke atas nama Ni Wayan Srititi, SH., M.Kn., MM / Penggugat Asal atau Tergugat Intervensi I dan telah melakukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Ida Ayu Nyoman Sri Laksmi (Tergugat II) dalam Perkara ini;

11. Bahwa dalam Posita Gugatannya Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I pada pokoknya mendalilkan bahwa I Putu Widhiarsana / Tergugat Intervensi II memiliki Hak untuk menjual Obyek Sengketa SHM No.2527/Desa Kesiman Kertalangu, yang didasarkan pada Akta No.07

Hal 53 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 04 Februari 1997 dengan Putusan PN.Denpasar No.240/Pdt.G/1998/PN. Dps, Tgl. 29 September 1999 jo. Putusan PT. Denpasar No.34/PDT/2000/PT.Dps, Tgl.5 Juni 2000, jo. Putusan MA RI No.1784 K/PDT/2001, Tgl.15 Juli 2003, merupakan dalil yang keliru dan tidak benar, tidak cermat dan harus ditolak;

(Vide Putusan PN.Denpasar No.240/Pdt.G/1998/PN. Dps, Tgl.29 September 1999 dalam Rekopensi, Petitum Hal. 18, 19 dan 20, vide Putusan Pengadilan Tinggi No.34/PDT/2000/PT.Dps, Tgl.5 Juni 2000, Pertimbangannya Dalam Amar Putusannya dalam Rekopensi Hal. 10);

12. Bahwa Penggugat Intervensi tidak sependapat dan menolak tegas dalil - dalil Gugatan Penggugat asal / Tergugat Intervensi I yang pada pokoknya menyatakan Tergugat II I Putu Widhiarsana "memiliki Hak" untuk menjual Obyek Tanah – Tanah Hak Milik Ida Bagus Gede Ardana tersebut pada Posita angka 2 diatas, khususnya terhadap obyek sengketa SHM 2527/Desa Kesiman Kertalangu, yang didasarkan pada Akta No.07 tanggal 04 Februari 1997 dengan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.240/Pdt.G/1998/Pn.Dps, Tgl.29 September 1999 jo. Putusan PT. Denpasar No.34/PDT/2000/PT.Dps, Tgl.5 Juni 2000, jo. Putusan MA RI No.1784 K/PDT/2001, Tgl.15 Juli 2003, karena faktanya tidak ada satupun dasar hukum dari Putusan – Putusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung RI diatas yang menyatakan memberikan Hak kepada Tergugat Intervensi II / I Putu Widhiarsana untuk menjual Obyek Tanah SHM-SHM atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut pada Posita angka 2 diatas, justru sebaliknya dalam amar Putusannya menolak Gugatan Balik / Gugatan Rekonsensi I Putu Widhiarsana / Tergugat Intervensi II yang salah satu tuntutan dalam Petitumnya tentang Akta Kuasa No.07 tanggal 04 Februari 1997, sehingga dalil - dalil tersebut tidak benar dan patutlah ditolak;

(vide Amar Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No.34/PDT/2000/PT.Dps, Tgl.5 Juni 2000, Dalam Rekonsensi, baris kesatu, hal.10);

13. Bahwa demi hukum Tergugat Intervensi II / I Putu Widhiarsana telah menyadari/ mengakui kelemahannya "Legal Standing" yang tidak memiliki hak menjual / mengalihkan, SHM – SHM tanah – tanah milik Ida Bagus Gede Ardana sebagaimana dalil angka 2 diatas melalui permohonan di Pengadilan Negeri Denpasar, namun tetap bertindak

Hal 54 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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)



memaksakan jual beli tersebut yang merupakan perbuatan melawan hukum;

14. Bahwa Tindakan I Putu Widhiarsana / Tergugat Intervensi II melakukan pengalihan Hak atas tanah-tanah tersebut pada dalil angka 2 diatas, didasarkan pada itikad buruk, baik adanya kesesatan (dwaling), Paksaan (dwang), Penipuan (bedrog) dan juga penyalahgunaan keadaan, baik karena keunggulan ekonomi dan kejiwaan, sehingga pengalihan Hak atas tanah obyek sengketa dengan SHM No. 2527/Desa. Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Gambar situasi No.676/1997, tanggal 24-1-1997, luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), atas nama Ida Bagus Gede Ardana yang dialihkan namanya ke atas nama Ni Wayan Sritini, SH., M.Kn., MM, berdasarkan Akta Jual Beli No.153/2020, tanggal 22 Juli 2020, yang dibuat dihadapan Notaris PPAT I Made Widiada, SH, berkedudukan di Denpasar, tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari alm.Ida Bagus Gede Ardana adalah cacat hukum, tidak sah oleh karenanya menjadi batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

15. Bahwa berdasarkan Pasal 584 KUHPerdata menyatakan "Hak Milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan perikatan, dengan kedaluwarsa dengan Pewarisan, baik menurut Undang - Undang maupun menurut surat wasiat dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa Perdata untuk pemindahan Hak milik yang dilakukan oleh orang yang berhak terhadap barang itu";

16. Bahwa Tindakan - Tindakan Tergugat Intervensi II dan Tergugat Intervensi I yang telah menjual dan mengalihkan hak atas tanah (alm) Ida Bagus Gede Ardana tersebut tanpa melibatkan Para Penggugat Intervensi sebagai ahli warisnya yang sah dan tanpa alas hukum yang benar, jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Vide Yurisprudensi MA No.3070 K/Pdt/2003, dengan kaidah hukum Penjual tidak mempunyai alas hak untuk yang menjual;

17. Bahwa Tergugat Intervensi I / Ni Wayan Sritini, S.H.,M.Kn.,MM., adalah seorang intelektual yang cakap dibidangnya berupa "Magister Kenotariatan" yang pasti sangat memahami proses dan prosedur hukum jual beli atas obyek sengketa tanah hak milik No.2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas nama Ida Bagus Gede Ardana, yang

*Hal 55 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengandung cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut sebagaimana dalil-dalil yang dipaparkan dalam Gugatan dan Repliknya tanggal 06 September 2023 yang lebih menyoroti/ mengulas Legal Standing I Putu Widhiarsana / Tergugat Intervensi II pada Akta Kuasa No.07,tanggal 04 Februari 1997 yang menurutnya dipertegas dalam Putusan Pengadilan dan Putusan Mahkamah Agung RI, namun tidak meneliti dan tidak mencermati khususnya Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No.34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000 yang salah satu amarnya menolak Gugatan Rekonpensi I Putu Widhiarsana / Tergugat Intervensi II sehingga tidak memiliki hak untuk menjual, namun jual beli tersebut tetap “dipaksakan” dilakukan dihadapan Turut Tergugat Intervensi I / I Made Widiada Notaris/PPAT di Denpasar merupakan Tindakan yang ceroboh dan penuh spekulasi;

18. Bahwa demikian pula halnya Tergugat Intervensi I / Ni Wayan Sritini, SH.,M.Kn.,MM sebagai pembeli tidak memeriksa secara seksama hal – hal mengenai Penguasaan, Perawatan, Pemeliharaan obyek tanah tersebut yang telah ditempati secara turun temurun dari tahun 1980-an sampai sekarang oleh Para Ahli Waris, semestinya menjadi perhatian “Penting” dalam asas kecermatan dan prinsip kehati-hatian oleh Penggugat Intervensi I;

(Vide Yurisprudensi MA No.1923 K/Pdt/2013. Dengan kaidah hukum bahwa pembeli bukan pembeli beritikad baik, meskipun telah memegang seritpikat hak atas tanah atas Namanya sejak Tahun 1999 dan 2000, karena pada waktu pembelian dia dianggap tidak mencermati obyek tanah yang ternyata dikuasai oleh orang lain);

19. Bahwa Perbuatan Tergugat Intervensi I sebagai pembeli tidak menganut Azas KECERMATAN & PRINSIP KEHATI-HATIAN (duty of care) dengan tidak meneliti hal-hal berkaitan dengan Obyek Tanah yang diperjanjikan sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.4 tahun 2016 tentang pemberlakuan rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, sehingga patutlah dinyatakan dalam hukum sebagai pembeli yang bertindak ceroboh, tidak teliti serta mengeyampingkan ‘azas kecermatan’ dan ‘prinsip kehati-hatian’ dan/atau dapat dikategorikan sebagai Pembeli yang beritikad tidak baik / tidak jujur vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI antara lain :

Hal 56 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- No.1816K/PDT/1989 Tahun 1989 “Pembeli Tidak Dapat Dikualifikasikan Sebagai Yang Beritikad Baik, Karena Pembelian Dilakukan Dengan Ceroboh, ialah Pada Saat Pembelian Ia Sama Sekali Tidak Meneliti Hak Dan Status Para Penjual Atas Tanah Terperkara, Karena Itu Ia Tidak Pantas Dilindungi Dalam Transaksi Itu”;

- No.4340 K/PDT/1986, “Pembeli tanah yang menemukan adanya ketidakselarasan keterangan dalam perjanjian jual beli, namun tidak menelitinya lebih lanjut tidak dapat dianggap sebagai pembeli beritikad baik”;

- No.663 K/Sip/1971, Tertanggal 6 Agustus 1973 (Fauzan, Kaidah-Kaidah Hukum Yurisprudensi, 2015:255) bahwa “Jual beli tanah meskipun jual beli tanah sudah memenuhi prosedur perundang-undangan agrarian, namun harus dinyatakan batal, karena didahului dan disertai dengan yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak jujur;

20. Bahwa demikian pula halnya dengan “Perbuatan Hukum” Turut Tergugat Intervensi I / I Made Widiada dan Turut Tergugat Intervensi II/ Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar yang tidak mengindahkan peraturan perundang-undangan dalam peralihan hak atas tanah, padahal dilihat dari fakta hukum tersebut diatas yang tidak sesuai dengan sebenarnya adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum; Vide Putusan Mahkamah Agung No.702 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973;

21. Bahwa oleh karena ‘Perbuatan Hukum’ Turut Tergugat Intervensi I/Notaris PPAT I Made Widiada tidak sah karena tidak mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam melakukan Peralihan hak atas obyek tanah sengketa SHM No.2527 tanggal 14 Februari 1997/Desa Kesiman Kertalangu dengan Akta Jual Beli No.153/2020 tanggal 22 Juli 2020 sehingga Akta Jual Beli tersebut tidak sah, tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan batal demi hukum;

22. Bahwa dalam hal Badan Pertanahan / Kantor Pertanahan Kota Denpasar / Turut Tergugat Intervensi II telah mengalihkan Hak/ menerbitkan Sertipikat atas Obyek sengketa tersebut menjadi atas nama Tergugat Intervensi I/ Ni Wayan Sritini, SH., M.Kn.MM., yang tidak mengindahkan peraturan perundang-undangan dalam peralihan hak atas tanah, padahal dilihat dari fakta hukum tersebut diatas yang tidak sesuai dengan sebenarnya semestinya menolak untuk menerbitkan

Hal 57 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat dimaksud, akan tetapi tetap menerbitkannya sehingga dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

23. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II tersebut diatas, hal yang wajar dan sudah semestinya apabila Penggugat Intervensi meminta ganti rugi karena telah mengalami kerugian baik secara materiil maupun inmateriil dengan perincian sebagai berikut :

A. Kerugian Materiil :

- Bahwa dengan beralihnya secara Melawan Hukum hak atas bidang tanah milik Penggugat Intervensi menimbulkan kerugian yang apabila dilihat harga pasaran tanah seluas 600 m<sup>2</sup> di daerah Jalan Soka, Kesiman Kertalangu Denpasar Timur mempunyai nilai ekonomi yang tinggi dan sekarang tanah ditaksir berharga Rp.6.000.000.000,- (Enam Milyard Rupiah);

B. Kerugian Inmateriil :

- Bahwa dengan beralihnya secara Melawan Hukum hak atas bidang tanah milik Penggugat Intervensi menyebabkan shock, rasa cemas dan selalu dihantui rasa takut yang timbul terus menerus mengakibatkan derita fisik dan bathin Penggugat Intervensi dan para ahli waris lainnya (adik-adik Penggugat) sangat tertekan yang bila dinilai secara materi sebesar Rp.5.000.000.000,- (Lima Milyard Rupiah);

24. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar dan menjamin kepentingan Penggugat Intervensi, maka sangat beralasan untuk meletakkan sita Jaminan / conservatoir atas tanah tersebut agar Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II tidak mengalihkan Hak atas tanah tersebut kepada Pihak Ketiga dan/atau Pihak Lainnya;

25. Bahwa untuk menjamin kepentingan Para Penggugat Intervensi lagi adalah beralasan untuk menyatakan putusan ini serta - merta dapat dilaksanakan, walaupun Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II atau pihak lain yang mendapatkan hak dari padanya mengajukan upaya Verzet, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij voerad);

26. Bahwa adalah beralasan untuk menghukum Tergugat-Tergugat Intervensi dengan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta Rupiah) per hari apabila lalai melaksanakan Putusan

Hal 58 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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

Pengadilan yang telah berkekuatan Hukum tetap (inkracht van gewijsde);

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat Intervensi mohon Kepada Yang kami Muliaikan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas sebuah Rumah Tua (Rumah Adat) yang dilengkapi dengan tempat Persembahyangan Keluarga alm.Ida Bagus Gede Ardana yang berdiri diatas Tanah Hak Milik No. 2527/Desa. Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Gambar situasi No.676/1997, tanggal 24-1-1997, luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), atas nama Ida Bagus Gede Ardana, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Hak milik;
- Sebelah Timur : Hak Milik;
- Sebelah Selatan : Gang/Jalan;
- Sebelah Barat : Jalan;

yang telah diletakkan;

3. Menyatakan hukum Penggugat Intervensi adalah salah satu Ahli Waris dari almarhum Ida Bagus Gede Ardana yang sah;
4. Menyatakan Hukum sah Obyek sengketa Sertipikat Hak Milik No. 2527/Desa. Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Gambar situasi No.676/1997, tanggal 24-1-1997, luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), adalah Hak Milik / harta peninggalan alm. Ida Bagus Gede Ardana, yang patut diterima waris oleh Penggugat Intervensi;
5. Menyatakan bahwa Perbuatan hukum Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II, dan Para Turut Tergugat Intervensi adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan hukum Tergugat Intervensi II / I Putu Widhiarsana tidak memiliki Hak untuk menjual Tanah-tanah dengan Sertipikat-Sertipikat Hak Milik atas nama Ida Bagus Gede Ardana yang tertera pada Akta Kuasa No.07 tanggal 04 Februari 1997 yang dibuat oleh I Gusti Ngurah Oka,S.H., Notaris PPAT di Denpasar, sebagai berikut :
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1564, luas 900 m<sup>2</sup> ( Sembilan ratus meter persegi), terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Kesiman, sebagaimana yang

Hal 59 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diuraikan dalam Surat Ukur Sementara Nomor 2667/1984, tanggal 29 Nopember 1984, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tercatat atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA;

b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1563, luas 525 m<sup>2</sup> ( lima ratus dua puluh lima meter persegi ), terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Kesiman, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Sementara Nomor 2666/1984, tanggal 29 Nopember 1984, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tercatat atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA;

c. Sertipikat Hak Milik Nomor : 2588, Luas 1.500 m<sup>2</sup> ( seribu lima ratus meter persegi ), terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kuta, Kelurahan Jimbaran, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 9571, tanggal 20 Desember 1994, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tercatat atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA;

d. Sertipikat Hak Milik Nomor : 717, luas 300 m<sup>2</sup> ( tiga ratus meter persegi), terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Selatan, Desa Sidekarya, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 5301/1988, tanggal 22 Agustus 1988, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tercatat atas nama IDA BAGUS GEDE DARMAYUDA;

e. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1804, luas 400 m<sup>2</sup> ( empat ratus meter persegi ), terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Sumerta, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Sementara Nomor 1971/1982, tanggal 16 Juli 1982, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tercatat atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA;

f. Sertipikat Hak Milik Nomor : 93, luas 3.450 m<sup>2</sup> ( tiga ribu empat ratus lima puluh meter persegi ), terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Pandjer, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 695/1979, tanggal 18 juni 1979, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tercatat atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA;

g. Sertipikat Hak Milik Nomor : 94, luas 2.150 m<sup>2</sup> ( dua ribu seratus lima puluh meter persegi ), terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II

Hal 60 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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

Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Pandjer, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 694/1979 tanggal 18 Juni 1979, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tercatat atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA;

h. Sertipikat Hak Milik Nomor : 304, luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman Desa Kesiman, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 811/1975 tanggal 28 Juli 1975, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tercatat atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA;

7. Menyatakan hukum Tergugat Intervensi II / I Putu Widhiarsana tidak memiliki Hak untuk menjual Rumah Tua (Rumah Adat) yang dilengkapi dengan tempat Persembahyangan Keluarga alm. Ida Bagus Gede Ardana yang berdiri diatas Tanah Hak Milik No. 2527/Desa. Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Gambar situasi No.676/1997, tanggal 24-1-1997, luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), atas nama Ida Bagus Gede Ardana, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Hak milik
- Sebelah Timur : Hak Milik
- Sebelah Selatan : Gang/Jalan
- Sebelah Barat : Jalan

8. Menyatakan Akta Jual Beli No.153/2020, tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat dihadapan PPAT I Made Widiada/ Turut Tergugat I atas Sertipikat Hak Milik No. 2527 tertanggal 14 Februari 1997/Desa. Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Gambar situasi No.676/1997, tanggal 24-1-1997, luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), atas nama Ida Bagus Gede Ardana, adalah cacat Hukum tidak sah dan batal demi Hukum;

9. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 2527/Desa. Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Gambar situasi No.676/1997, tanggal 24-1-1997, luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), atas nama Ida Bagus Gede Ardana, yang sudah dialihkan haknya ke atas nama Ni Wayan Sritini, SH., M.Kn., MM atau Tergugat I Intervensi adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

10. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II / Kantor Pertanahan Kota Denpasar untuk memulihkan / mengembalikan Hak atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik No.2527/Desa Kesiman Kertalangu Kecamatan

Hal 61 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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

Denpasar Timur, Kota Denpasar, Gambar situasi No.676/1997, tanggal 24-1-1997, luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi) kembali menjadi atas nama Ida Bagus Gede Ardana;

11. Menghukum Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II membayar ganti rugi materiil dan immateriil sekaligus dan tunai kepada Penggugat Intervensi sebesar Rp.11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah);

12. Menghukum Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila lalai melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde);

13. Menyatakan Putusan ini serta merta dapat di laksanakan walaupun Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II atau pihak lain yang mendapatkan hak dari padanya mengajukan upaya Verzet, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij voerad);

14. Menghukum Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau,

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya. (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Intervensi tersebut, pihak Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I telah memberikan jawaban secara tertulis secara elektronik tanggal 15 November 2023 sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan intervensi a quo terkecuali terhadap apa yang diakuinya secara jelas dan tegas;
2. Bahwa mengenai penambahan pihak-pihak dan objek sengketa oleh Penggugat Intervensi dalam gugatan intervensi a quo yaitu:
  - a. I Made Widiada, Notaris/PPAT, Jalan Ahmad Yani Utara No. 125, Kec. Denpasar Utara, Kota Denpasar, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat Intervensi I.
  - b. Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar, Jalan Pudak No. 7, Kec. Denpasar Utara, Kota Denpasar, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat Intervensi II.

Hal 62 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Objek Sengketa yaitu: SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, Kec. Denpasar Timur, Kota Denpasar, Gambar Situasi No. 676/1997, tanggal 24-1-1997, luas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardana, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Hak Milik;
- Sebelah Timur : Hak Milik;
- Sebelah Selatan : Gang/Jalan;
- Sebelah Barat : Jalan;

(vide dalil posita poin 5 gugatan intervensi a quo)

adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali, sehingga sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan saja, dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

a. Intervensi (*latin*) aslinya *intervenire* yaitu memberi kesempatan kepada siapapun yang berkepentingan untuk melibatkan diri dalam suatu proses perdata yang sedang berjalan antara pihak, yang dapat diajukan sebelum atau pada saat antara pihak berakhir. M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya berjudul "*Beberapa Permasalahan Hukum Acara Pada Peradilan Agama*", menyatakan bahwa upaya intervensi yaitu pihak ketiga yang semula tidak turut sebagai pihak dalam suatu perkara yang sedang berjalan;

b. Pada proses pemeriksaannya di sidang peradilan, menerjunkan diri sebagai pihak, terutama untuk membela hak dan kepentingannya sendiri berhadapan dengan Penggugat dan Tergugat semula.

Berbeda dengan istilah di atas Dr. Wirjono Projodikoro, S.H. menyebutkan istilah lain dari intervensi yaitu "*percampuran tangan*" yaitu *tussenkomst* (menempatkan diri ditengah-tengah antara kedua belah pihak) dan *voeging* (menempatkan diri disamping salah satu pihak untuk Bersama-sama dengan pihak itu menghadapi pihak lain).

Secara lengkap upaya intervensi ini telah disebutkan di dalam ketentuan Pasal 279 Rv, yang menyatakan "*Barangsiapa mempunyai kepentingan dalam suatu perkara perdata yang sedang berjalan antara pihak-pihak lain dapat menuntut untuk menggabungkan diri atau campur tangan*".

Bahwa dari beberapa pendapat ahli di atas dan juga berpedoman pada ketentuan Pasal 279 Rv, maka dapat disimpulkan bahwasannya

Hal 63 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps





intervensi dapat terjadi di Pengadilan Negeri dalam tingkat selama proses perkara, sehingga dalam kasus yang demikian kedudukan para pihak-pihak menjadi sebagai berikut:

- Pihak ketiga disebut sebagai Penggugat Intervensi.
- Para pihak semula (Penggugat/Pemohon dengan Tergugat/Termohon) disebut sebagai Tergugat Intervensi.

a. Bahwa dalam praktek, apabila Hakim memandang perlu dan benar-benar dibutuhkan, dapat mengambil alih bentuk-bentuk acara yang tidak diatur dalam Rbg/HIR, misalnya mengenai intervensi, yaitu ikut sertanya pihak ketiga ke dalam suatu proses perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan, adapun bentuk-bentuk intervensi yaitu: *tussenkomst*, *voeging* dan *vrijwaring* yang mana akan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal uraikan dan jelaskan di bawah ini.

b. *Tussenkomst* (menengahi)

Yang disebut dengan menengahi (*tussenkomst*) adalah aksi hukum pihak ketiga dalam perkara perdata yang sedang berlangsung dan membela kepentingannya sendiri untuk melawan kedua pihak yang sedang berperkara. Dengan keterlibatannya pihak ketiga sebagai pihak yang berdiri sendiri dan membela kepentingannya, maka pihak ketiga ini melawan kepentingan Penggugat dan Tergugat yang sedang berperkara, pihak ketiga tersebut disebut *interveniet*. Apabila intervensi dikabulkan maka perdebatan menjadi perdebatan segi tiga. Adapun ciri-ciri *tussenkomst*:

- Sebagai pihak ketiga yang berkepentingan dan berdiri sendiri.
- Adanya kepentingan untuk mencegah timbulnya kerugian atau kehilangan haknya yang mungkin terancam.
- Melawan kepentingan kedua belah pihak yang berperkara.
- Dengan memasukkan tuntutan terhadap pihak-pihak yang berperkara.

c. *Voeging* (menengahi)

Yang disebut dengan *voeging* yaitu suatu aksi hukum oleh pihak yang berkepentingan dengan jalan memasuki perkara perdata yang sedang berlangsung antara Penggugat dan Tergugat untuk bersama-sama Tergugat untuk menghadapi Penggugat. Perbedaannya dengan



*tussenkomst* adalah keberpihakannya ditujukan langsung kepada pihak Tergugat. Adapun ciri-ciri *voeging*:

- Sebagai pihak yang berkepentingan dan berpihak kepada salah satu pihak dari Penggugat atau Tergugat.
  - Adanya kepentingan hukum untuk melindungi dirinya sendiri dengan jalan membela salah satu yang bersengketa.
  - Memasukkan tuntutan terhadap pihak-pihak yang berperkara.
- d. *Vrijwaring* (penarikan)

*Vrijwaring* atau penarikan pihak ketiga dalam perkara adalah suatu aksi hukum yang dilakukan oleh Tergugat untuk menarik pihak ketiga dalam perkara guna menjamin kepentingan Tergugat menghadapi gugatan Penggugat. Tujuan salah satu pihak Tergugat menarik pihak ketiga adalah agar pihak ketiga yang ditarik dalam sengketa yang sedang berlangsung akan membebaskan pihak yang memanggilnya (Tergugat) dari kemungkinan akibat putusan tentang pokok perkara. Adapun ciri-ciri *vrijwaring*:

- Merupakan penggabungan tuntutan.
- Salah satu pihak yang bersengketa menarik pihak ketiga di dalam sengketa.
- Keikutsertaan pihak ketiga timbul karena dipaksa dan bukan karena kehendaknya.

e. Bahwa perbuatan Penggugat Intervensi yang menarik/menambahkan pihak-pihak tersebut di atas dalam gugatan intervensi a quo, membuktikan secara jelas dan tegas bahwasannya gugatan intervensi a quo sangatlah tidak berdasarkan hukum sama sekali dan justru telah menabrak/melanggar ketentuan Pasal 279 Rv dan esensi dari bentuk-bentuk intervensi dalam hukum acara perdata yang berlaku.

f. Bahwa tanah SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, seluas 600 m<sup>2</sup>, atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut saat ini telah beralih kepemilikannya menjadi atas nama Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal atas dasar adanya jual beli antara Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagai penjual/pihak pertama dengan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal sebagai pembeli/pihak kedua sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang

Hal 65 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar (Turut Tergugat Intervensi I), sehingga menurut hukum Penggugat Intervensi bukanlah sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa dan tidak memiliki *legal standing* untuk menggugat/menambahkan objek sengketa ke dalam gugatan intervensi a quo.

g. Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 279 Rv dan bentuk-bentuk intervensi tersebut di atas, maka menurut hukum Penggugat Intervensi hanya dapat mempertahankan haknya terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat Intervensi yang terletak di Jalan Kertha Petasikan XI/6, Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali tertera dalam SHM No. 717 seluas 300 m2 atas nama Ida Bagus Gede Darmayuda (Penggugat Intervensi) yang dimohonkan oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal untuk diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) dalam perkara asal.

Berdasarkan uraian dan penjelasan tersebut di atas, maka terbukti secara jelas dan tegas bahwa penambahan pihak-pihak dan objek sengketa oleh Penggugat Intervensi dalam gugatan intervensi a quo adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali, sehingga sudah sepatutnya gugatan intervensi a quo haruslah ditolak atau dikesampingkan saja.

3. Bahwa dalil posita poin 1 s/d poin 22 adalah tidak benar sama sekali, sehingga sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan saja dengan alasan-alasan hukum yang akan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal uraikan dan jelaskan dalam poin-poin di bawah ini;
4. Bahwa benar Penggugat Intervensi adalah sebagai ahli waris dari Ida Bagus Gede Ardana, namun saat ini Penggugat Intervensi tidak memiliki hak atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yaitu: SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ni Wayan Sritini, S.H., M.Kn (Penggugat), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Tanah Milik.
- Timur : Tanah Milik.
- Selatan : Gang/Tanah Milik.

Hal 66 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Barat : Jalan.

selanjutnya disebut sebagai Tanah Sengketa yang mana akan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal uraikan dan jelaskan di bawah ini;

5. Bahwa secara umum perjanjian adalah merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Perjanjian menimbulkan suatu hubungan antara dua pihak untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Perjanjian dapat berupa suatu rangkaian ucapan atau perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang dapat disampaikan baik secara tertulis maupun lisan. Pengertian dasar perjanjian diatur dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan:

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”

Sehubungan pengertian perjanjian tersebut Wirjono Prodjodikoro mendefinisikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dia pihak dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu (*Hukum perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu, Sumur Bandung, h. 12, selanjutnya disebut Wirjono Prodjodikoro I*);

6. Bahwa hukum perjanjian di Indonesia diatur dalam title II, Buku III KUHPerdara. Perjanjian-perjanjian khusus dimuat dalam Bab V s/d BAB XVIII, dan diluar ketentuan tersebut terdapat perjanjian umum yang tumbuh dan berkembang berdasarkan asas kebebasan membuat perjanjian (*beginsel der contractvrijheid*) atau yang lazim disebut sebagai asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*). Asas kebebasan berkontrak ini merupakan asas yang universal, artinya semua negara pada umumnya menggunakan asas kebebasan berkontrak sebagai dasar pembuatan perjanjian. Pengertian kontrak dalam KUHPerdara dipersamakan dengan pengertian perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara di atas;

7. Bahwa asas kebebasan berkontrak (membuat perjanjian) mengacu pada ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan:

Hal 67 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



*“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”*

Di dalam istilah “semua” terkandung makna asas *parti autonomi*, *freedom of contract* dan *contractvrijheid* sepenuhnya menjadi kewenangan para pihak untuk menentukan bentuk maupun isi perjanjian yang akan mereka buat. Sedangkan istilah “secara sah” bermakna bahwa perjanjian yang dibuat secara sah menurut hukum adalah mengikat (*vide ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara*). Dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara terkandung asas yang esensial dari hukum perjanjian yaitu asas konsensualisme yang menentukan adanya (lahirnya) sebuah perjanjian. Dalam asas ini mengandung kehendak kedua belah pihak untuk mengikatkan diri dan menimbulkan kepercayaan (*ventrouwen*) diantara para pihak terhadap pemenuhan perjanjian. Asas kepercayaan (*ventrouwenier*) merupakan nilai etis yang bersumber pada moral.

8. Bahwa berdasarkan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H. (, berkedudukan di Denpasar yang isi pokoknya bahwa Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang bertindak untuk dirinya sendiri dan sebagai wali dari anaknya Ida bagus Gede Darmayuda dengan mendapat persetujuan dari Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal yang merupakan istri dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana telah memberikan kuasa kepada Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal untuk mengajukan permohonan roya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung atau Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, bilamana sertifikat royanya telah selesai selanjutnya mengambil sertifikatnya selanjutnya, menjual, mendirikan bangunan, memohon ijin bangunan, memindahkan, menjaminkan, mengadakan, melepaskan, memisahkan, baik sebagian maupun seluruhnya pada diri penerima kuasa sendiri maupun kepada pihak/orang lain, dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal atas beberapa bidang tanah hak:

- a. SHM No. 1564, luas 900 m<sup>2</sup>, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Kesiman, Surat Ukur No: 2667/1984, tanggal 29 November 1984, atas nama Ida Bagus Gede Ardana.
- b. SHM No, 1565, luas 525b m<sup>2</sup>, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Kesiman, Surat

Hal 68 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps





Ukur No: 2666/1984, tanggal 29 November 1984, atas nama Ida Bagus Gede Ardana.

c. SHM No. 2588, luas 1500 m<sup>2</sup>, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Gambar Situasi No: 9571, tanggal 26 Desember 1993, atas nama Ida Bagus Gede Ardana.

d. SHM No. 717, luas 300 m<sup>2</sup>, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Selatan, Desa Sidakarya, Gambar Situasi No: 5301/1988, tanggal 22 Agustus 1988, atas nama Ida Bagus Gede Darmayuda.

e. SHM No. 1807, luas 400 m<sup>2</sup>, terletak di Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Sumerta, Surat Ukur Sementara No. 1971/1982, tanggal 16 Juli 1982, atas nama Ida Bagus Gede Ardana.

f. SHM No. 93, luas 3.430 m<sup>2</sup>, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Panjer, Gambar Situasi No: 695/1979, tanggal 18 Juni 1979, atas nama Ida Bagus Gede Ardana.

g. SHM No. 94, luas 2.150 m<sup>2</sup>, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Panjer, Gambar Situasi No: 18 Juni 1979, tanggal 18 Juni 1979, atas nama Ida Bagus Gede Ardana.

h. SHM No. 304, luas 600 m<sup>2</sup>, terletak di Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Kesman, Gambar Situasi No: 811/1975, tanggal 28 Juli 1975, atas nama Ida Bagus Gede Ardana.

9. Bahwa Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar adalah sah dan mengikat bagi Alm. Ida Bagus Gede Ardana dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal karena telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan:

*"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:*

- a) *Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.*
- b) *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.*
- c) *Suatu pokok persoalan tertentu.*
- d) *Suatu sebab terlarang."*

*In casu:*

*Hal 69 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap unsur-unsur syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, maka dapat Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal jabarkan sebagai berikut:

a) **Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya**

Bahwa antara Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang bertindak untuk dirinya sendiri dan sebagai wali dari anaknya Ida Bagus Gede Darmayuda (Penggugat Intervensi) dengan mendapat persetujuan dari Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal yang merupakan istri dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana telah sepakat untuk memberikan kuasa kepada Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal untuk mengajukan permohonan roya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung atau Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, bilamana sertifikat royanya telah selesai selanjutnya mengambil sertifikatnya selanjutnya, menjual, mendirikan bangunan, memohon ijin bangunan, memindahkan, menjaminkan, mengadakan, melepaskan, memisahkan, baik sebagian maupun seluruhnya pada diri penerima kuasa sendiri maupun kepada pihak/orang lain, dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal atas beberapa bidang tanah tersebut di atas sebagaimana yang telah Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal uraikan dan jelaskan pada poin 3 huruf b jawaban gugatan a quo yang mana kemudian ditindaklanjuti dengan penandatanganan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar oleh Alm. Ida Bagus Gede Ardana dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal;

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi;

b) **Kecakapan untuk membuat suatu perikatan**

Bahwa Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang berkedudukan sebagai Pemberi Kuasa dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal yang berkedudukan sebagai Penerima Kuasa dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah cakap untuk membuat suatu perikatan karena pada saat pembuatan Akta

Hal 70 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut Alm. Ida Bagus Gede Ardana telah berumur 65 tahun dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal telah berumur 37 tahun.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur kecakapan untuk membuat suatu perikatan dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

**c) Suatu pokok persoalan tertentu**

Bahwa apa yang diperjanjikan dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut yaitu Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang bertindak untuk dirinya sendiri dan sebagai wali dari anaknya Ida bagus Gede Darmayuda (Penggugat Intervensi) dengan mendapat persetujuan dari Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal yang merupakan istri dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana telah memberikan kuasa kepada Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal untuk mengajukan permohonan roya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung atau Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, bilamana sertipikat royanya telah selesai selanjutnya mengambil sertipikatnya selanjutnya, menjual, mendirikan bangunan, memohon ijin bangunan, memindahkan, menjaminkan, mengadakan, melepaskan, memisahkan, baik sebagian maupun seluruhnya pada diri penerima kuasa sendiri maupun kepada pihak/orang lain, dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal atas beberapa bidang tanah tersebut di atas sebagaimana yang telah Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal uraikan dan jelaskan pada poin 3 huruf b jawaban gugatan a quo.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur suatu pokok persoalan tertentu dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

**d) Suatu sebab terlarang**

Bahwa Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di

*Hal 71 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1337 KUHPdata karena dalam proses pembuatan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 tersebut telah disepakati oleh Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang bertindak sebagai pemberi kuasa dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagai penerima kuasa serta dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka, S.H., berkedudukan di Denpasar.

Selanjutnya, isi dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 tersebut tidak ada mengandung unsur kuasa yang bersifat mutlak.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur suatu sebab terlarang dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi;

10. Bahwa dengan disepakatinya Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut antara Alm. Ida bagus Gede Ardana sebagai pemberi kuasa dengan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagai penerima kuasa, maka menurut hukum Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut berlaku sebagai undang-undang dan para pihak harus mentaati seluruh klausul yang tertuang dalam akta tersebut (*vide ketentuan Pasal 1338 KUHPdata*);

Dengan demikian, maka menurut hukum Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar adalah sah dan mengikat.

11. Bahwa Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar merupakan akta autentik, sehingga memberikan di antara Alm. Ida Bagus Gede Ardana dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal beserta para ahli warisnya atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya suatu bukti yang sempurna dan mengikat tentang apa yang termuat di dalamnya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1870 KUHPdata dan Pasal 285 RBg yang menyatakan:

a) Pasal 1870 KUHPdata menyatakan:

Hal 72 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



*“Bagi para pihak yang berkepentingan beserta ahli warisnya ataupun bagi orang-rang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.”*

b) Pasal 285 RBg menyatakan:

*“Sebuah akta otentik, yaitu yang dibuat dengan bentuk yang sesuai dengan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat, merupakan bukti lengkap antara para pihak serta keturunannya dan mereka yang mendapatkan hak tentang apa yang dimuat di dalamnya dan bahkan tentang suatu pernyataan belaka; hal terakhir ini sepanjang pernyataan itu ada hubungan langsung dengan apa yang menjadi pokok akta itu.”*

12. Bahwa berdasarkan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut, maka kemudian Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal telah mengajukan permohonan roya ke Kantor Pertanahan Kota Denpasar terhadap tanah SHM No. 304 seluas 600 m2, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Kesiman, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi No. 811/1975, tanggal 28 Juli 1975, atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut.

Selanjutnya, terhadap permohonan roya yang diajukan oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal tersebut telah selesai diproses oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Turut Tergugat Intervensi II);

13. Bahwa setelah Proses Roya terhadap tanah SHM No. 304, seluas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut telah clear/selesai, maka kemudian Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal mengagunkan dan/atau menitipkan tanah SHM No. 304, seluas 600 m2 tersebut kepada PT. Bank Rama, Tbk. Dasar Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal untuk mengagunkan dan/atau menitipkan tanah SHM No. 304, seluas 600 m2 tersebut kepada PT. Bank Rama, Tbk karena Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal telah diberikan hak oleh Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang mana salah satunya adalah untuk mengagunkan dan/atau menitipkan tanah SHM No. 304, seluas 600 m2 tersebut kepada PT. Bank Rama, Tbk sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997

Hal 73 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar;

14. Bahwa setelah Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal mengagunkan dan/atau menitipkan tanah SHM No. 304, seluas 600 m2 tersebut kepada PT. Bank Rama, Tbk maka pada tanggal 12 Desember 1998 Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dan PT. Bank Rama, Tbk digugat oleh Alm. Ida Bagus Gede Ardana di Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana teregister dalam perkara perdata No: 240/Pdt.G/1998/PN. Dps.

15. Bahwa terhadap perkara perdata No: 240/Pdt.G/1998/PN. Dps, maka pada tanggal 29 September 1999 Majelis Hakim *judex factie* Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara tersebut telah menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

## MENGADILI:

### DALAM KONPENSI:

### DALAM EKSEPSI:

Menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, tersebut.

### DALAM POKOK PERKARA:

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

### DALAM REKONPENSI:

### DALAM EKSEPSI:

Menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut.

### DALAM POKOK PERKARA:

Menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima.

### DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

Menghukum Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam rekompensi untuk membayar biaya dalam perkara ini yang dianggarkan sebesar Rp.235.000 (dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah).

16. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 tersebut, maka PT. Bank Rama, Tbk sebagai Pembanding/Tergugat II dalam

Hal 74 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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

konpensi/Penggugat II dalam Rekonvensi mengajukan permohonan banding ke Pengadilan Tinggi Denpasar sebagaimana teregister dalam perkara No. 34/PDT/2000/PT.Dps.

17. Bahwa pada tanggal 5 Juni 2000 Majelis Hakim *judex factie* Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tersebut telah menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat II dalam konpensi/Penggugat II dalam rekonpensi/Pembanding
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 29 September 1999, No. 240/Pdt.G/1998/PN. Dps yang dimohonkan banding.

## DENGAN MENGADILI SENDIRI:

### DALAM KONPENSI:

- Menolak gugatan Penggugat dalam konpensi-terbanding.

### DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan Penggugat I dalam rekonpensi-ikut terbanding.
- Mengabulkan gugatan Penggugat II dalam rekonpensi-pembanding
- Menyatakan tanah-tanah sengketa telah dijaminkan secara sah kepada Penggugat II dalam rekonpensi-pembanding.
- Menyatakan sah dan mengikat pihak-pihak yang membuat akta kuasa No. 07, tanggal 4 Februari 1997 dan No. 08, tanggal 4 Februari 1997 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar.
- Menyatakan hukum Tergugat dalam rekonpensi-Terbanding terikat dan bertanggung jawab atas perbuatan Penggugat I dalam Rekonpensi-ikut Terbanding yang berdasarkan atas akta-akta kuasa No. 07 dan No. 08 tanggal 4 Februari 1997 tersebut di atas telah menyerahkan tanah-tanah sengketa kepada Penggugat II dalam Rekonpensi-Pembanding untuk dijual tanah-tanah sengketa tersebut di

Hal 75 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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

atas dan dari hasil penjualannya untuk mengambil pelunasan atas seluruh kewajiban yang terhutang kepada Penggugat II dalam Rekonpensi-Pembanding.

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi-Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yaitu dalam peradilan tingkat pertama sebesar Rp. 235.000,- (dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah) dan dalam peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 65.000,- (enam puluh lima ribu rupiah).

18. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000 tersebut, maka selanjutnya I Putu Widhiarsana (*in casu: Tergugat I dalam perkara a quo*) sebagai Pemohon Kasasi II/Termohon Kasasi II/Turut Terbanding/Tergugat I mengajukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung RI sebagaimana teregister dalam perkara No. 1784 K/PDT/2001;

19. Bahwa pada tanggal 15 Juli 2003 Majelis Hakim *judex juris* Mahkamah Agung RI yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara nomor No. 1784 K/PDT/2001 tersebut telah menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

## MENGADILI:

- Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi I: I PUTU WIDHIARSANA WITANA, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya: RUBEN LUTHER SANG, S.H. dan Pemohon Kasasi II: IDA BAGUS GEDE ARDANA tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 200.000 (dua ratus ribu rupiah);

20. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut berlaku asas *resjudicata pro vitate harbitur* yang pada pokoknya menyatakan putusan pengadilan perdata yang berkekuatan hukum tetap

Hal 76 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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

harus dianggap benar sepanjang tidak ada putusan pengadilan perdata yang lain dan baru yang menyatakan sebaliknya.

21. Bahwa sesuai dengan asas *lex superior derogate legi inferiori*, maka Putusan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut, memberikan bukti terkuat dan tak terbantahkan kebenarannya kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo sebagai pedoman dalam memutuskan perkara ini bahwa Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar adalah sah dan mengikat bagi Alm. Ida Bagus Gede Ardana dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal;

22. Bahwa beberapa tahun kemudian PT. Bank Rama, Tbk telah dilikuidasi/dibubarkan, sehingga terhadap seluruh SHM milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang telah dijaminan oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal kepada PT. Bank Rama, Tbk berdasarkan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah diambil alih oleh Badan Penyehatan Perbankan (BPPN). Adapun tugas pokok dari pada BPPN tersebut yaitu : untuk penyehatan perbankan, penyelesaian asset bermasalah dan mengupayakan pengembalian uang negara yang tersalur pada sector perbankan;

23. Bahwa selanjutnya terhadap SHM No. 304 seluas 600 m2, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Kesiman, sebagaimana yang diuarikan dalam Gambar Situasi No. 811/1975, tanggal 28 Juli 1975, atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut kemudian telah berubah menjadi SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana;

24. Bahwa terhadap seluruh SHM milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang telah dijaminan oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal kepada PT.

Hal 77 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Bank Rama, Tbk berdasarkan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka, S.H., berkedudukan di Denpasar yang telah diambil alih oleh BPPN tersebut telah dilunasi oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebesar Rp. 1.400.000.000,00 (satu milyar empat ratus juta rupiah) sebagaimana dalam bukti Surat Keterangan Lunas Fasilitas Pinjaman No. 0528/SKL-P/KPK CTR-DPS/BPPN/1202, tanggal 12 Desember 2002 yang dikeluarkan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional yang mana kemudian asli dari seluruh sertifikat tersebut telah diterima oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dalam keadaan baik sebagaimana dalam bukti Berita Acara Serah Terima Dokumen Jaminan No. BAS-1104/CSD-CP/DPS/BPPN/1202, tanggal 12 Desember 2002 yang dikeluarkan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional;

25. Bahwa adapun rincian SHM milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang telah diserahkan oleh BPPN kepada Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagai berikut:

- a. SHM No. 2964/Desa Kesiman, luas 900 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- b. SHM No. 1564/Desa Kesiman, luas 900 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- c. SHM No. 1563/Desa Kesiman, luas 525 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- d. SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, luas 600 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- e. SHM No. 2588/Desa Jimbaran, luas 1.500 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- f. SHM No. 4380/Desa Panjer, luas 4.230 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- g. SHM No. 4333/Desa Panjer, luas 250 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;

26. Bahwa oleh karena seluruh SHM milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang ada pada penguasaan BPPN tersebut telah dilunasi oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal, maka Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal memiliki hak untuk menjual seluruh SHM milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana termasuk di dalamnya adalah SHM No. 2527, seluas 600 m2, atas nama

Hal 78 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ida Bagus Gede Ardana kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dengan menggunakan dasar Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997;

27. Bahwa berdasarkan Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H. berkedudukan di Denpasar, yang mana kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut, maka Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal menjual tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yaitu:

SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana;

kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar (Turut Tergugat Intervensi I) dengan harga Rp. 1.958.016.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, sehingga kemudian terbit SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ni Wayan Sritini, S.H., M.Kn (Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah Milik;
- Timur : Tanah Milik;
- Selatan : Gang/Tanah Milik;
- Barat : Jalan;

selanjutnya disebut sebagai Tanah Sengketa;

28. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dengan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal atas tanah SHM No.

Hal 79 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2527, seluas 600 m<sup>2</sup> atas nama Ida Bagus Gede Ardhana sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah memenuhi ketentuan Hukum Adat, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997), dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI.

29. Bahwa menurut hukum adat, bahwa untuk sahnya suatu jual beli atas tanah diperlukan adanya 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi, sebagai berikut:

- a) Syarat tunai, dimana pihak pembeli menyerahkan uangnya kepada pihak penjual yang secara serentak diikuti pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya tersebut kepada pembeli (*contente hendeling*).

*In casu:*

Bahwa Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal menjual tanah SHM No. 2527, seluas 600 m<sup>2</sup> atas nama Ida Bagus Gede Ardhana beserta bangunan yang berdiri di atasnya kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dengan harga sebesar Rp. 1.958.016.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah) dan terhadap hal tersebut telah dibayar lunas oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal.

Dengan demikian, maka menurut hukum Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 tersebut telah memenuhi asas tunai;

- b) Syarat terang, dimana jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. Agar syarat terang ini dapat terpenuhi, maka dalam pelaksanaannya harus dilakukan di hadapan para pejabat/pamong Desa.

*In casu:*

Bahwa dalam jual beli antara Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dengan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal atas tanah SHM No. 2527, seluas 600 m<sup>2</sup> atas nama Ida Bagus Gede Ardhana telah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar (Turut Tergugat Intervensi I) yang kemudian dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli

Hal 80 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar.

Dengan demikian, maka menurut hukum Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 telah memenuhi syarat terang.

30. Bahwa menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, bahwa untuk sahnya suatu jual beli atas tanah menyatakan sebagai berikut:

*"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."*

*In casu:*

Bahwa dalam jual beli antara Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dengan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal atas tanah SHM No. 2527, seluas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardhana telah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar (Turut Tergugat Intervensi I) yang kemudian dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar.

Dengan demikian, maka menurut hukum Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar (Turut Tergugat Intervensi I) tersebut adalah sah dan mengikat bagi Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal serta harus dilindungi oleh hukum karena telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut juga diperkuat oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

a). Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1082/K/Sip/1973, tanggal 16 Juli 1973 menyatakan:

*"Jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT adalah sah menurut hukum oleh karenanya harus dilindungi oleh hukum."*

b). Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 937 K/Sip/1970, tanggal 22 Maret 1972 menyatakan:

Hal 81 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



*"Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) adalah termasuk hukum yang memaksa, pertimbangannya: Akta Perjanjian Jual Beli yang dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dianggap sebagai akta yang mempunyai bukti yang sempurna."*

31. Bahwa pada saat dilakukan jual beli antara Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dengan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar (Turut Tergugat Intervensi I) status tanah SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut adalah tidak dalam keadaan sengketa di Pengadilan, tidak diletakkan sita oleh Pengadilan dan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, sehingga menurut hukum Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal jelas dikualifikasikan sebagai pihak pembeli yang beritikad baik dan sudah sepatutnya dilindungi oleh hukum. Hal ini sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958 menyatakan:

*"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah."*

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 34 K/Sip/1956, tanggal 1 Agustus 1956 menyatakan:

*"Jual beli tanah dengan itikad baik adalah sah, karena menurut hukum adat harus dihargai."*

c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 126 K/Sip/1962, tanggal 9 Juni 1962 menyatakan:

*"Pembeli tanah itikad baik, harus dilindungi oleh hukum."*

32. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dengan Tergugat Intervensi II/Penggugat Asal atas tanah SHM No. 2527, seluas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardhana sebagaimana

Hal 82 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar (Turut Tergugat Intervensi I) tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan:

*"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:*

- a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- c) Suatu pokok persoalan tertentu;*
- d) Suatu sebab terlarang;*

*In casu:*

Bahwa terhadap unsur-unsur syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, maka dapat Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal jabarkan sebagai berikut:

**a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya**

Bahwa dalam perkara a quo Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dalam kedudukannya sebagai pembeli/pihak kedua dengan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dalam kedudukannya sebagai penjual/pihak pertama telah sepakat untuk melakukan jual beli atas tanah SHM No. 2527, seluas 600 m<sup>2</sup> atas nama Ida Bagus Gede Ardhana yang dilakukan di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., (Turut Tergugat Intervensi I) dengan harga sebesar Rp. 1.958.016.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah) dan terhadap hal tersebut telah dibayar lunas oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal yang mana kemudian ditindaklanjuti dengan penandatanganan Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

**b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan**

*Hal 83 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal sebagai pembeli/pihak kedua dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagai penjual/pihak pertama dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah cakap untuk membuat suatu perjanjian jual beli karena pada saat pengikatan jual beli tersebut Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal telah berumur 45 tahun dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal telah berumur 60 tahun.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur kecakapan untuk membuat suatu perikatan dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

## c) Suatu pokok persoalan tertentu

Bahwa apa yang diperjanjikan dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut sudah sangat jelas yaitu Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal berdasarkan Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H. berkedudukan di Denpasar dalam kedudukannya sebagai penjual/pihak pertama menjual sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yaitu SHM No. No. 2527, seluas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardhana kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dalam kedudukannya sebagai pembeli/pihak kedua dengan harga sebesar Rp. 1.958.016.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah) dan terhadap hal tersebut telah dibayar lunas oleh Tergugat Intervensi II/Penggugat Asal.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur suatu pokok persoalan tertentu dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

## d) Suatu sebab terlarang

Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagai penjual/pihak pertama dengan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal sebagai pembeli/pihak kedua atas tanah SHM No.

Hal 84 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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

2527 seluas 600 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara karena Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal telah diberikan hak untuk menjual tanah SHM No. 304, seluas 600 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana, yang kemudian telah berubah menjadi SHM No. 2527, seluas 600 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut oleh Alm. Ida Bagus Gede Ardana sebagai pemilik tanah sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997, sehingga perbuatan yang dilakukan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal tersebut sama sekali tidak ada melanggar hak orang dari pada Alm. Ida Bagus Gede Ardana, Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal dan ahli warisnya.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur suatu sebab terlarang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

33. Bahwa dengan disepakatinya Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut antara Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagai penjual/pihak pertama dengan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal sebagai pembeli/pihak kedua, maka menurut hukum Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut berlaku sebagai undang-undang dan para pihak harus mentaati seluruh klausul yang tertuang dalam akta tersebut (*vide ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara*).

Dengan demikian, maka menurut hukum Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar adalah sah dan mengikat.

34. Bahwa Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar merupakan akta autentik, sehingga memberikan di antara Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal beserta para ahli warisnya atau siapapun yang mendapatkan hak dari

Hal 85 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

padanya suatu bukti yang sempurna dan mengikat tentang apa yang termuat di dalamnya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara dan Pasal 285 RBg yang menyatakan:

a) Pasal 1870 KUHPerdara menyatakan:

*"Bagi para pihak yang berkepentingan beserta ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya."*

b) Pasal 285 RBg menyatakan:

*"Sebuah akta otentik, yaitu yang dibuat dengan bentuk yang sesuai dengan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat, merupakan bukti lengkap antara para pihak serta keturunannya dan mereka yang mendapatkan hak tentang apa yang dimuat di dalamnya dan bahkan tentang suatu pernyataan belaka; hal terakhir ini sepanjang pernyataan itu ada hubungan langsung dengan apa yang menjadi pokok akta itu."*

35. Bahwa SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m<sup>2</sup> NIB: 22090212. 08199 atas nama Ni Wayan Sritini, S.H., M.Kn (Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah Milik.
- Timur : Tanah Milik.
- Selatan : Gang/Tanah Milik.
- Barat : Jalan.

merupakan tanda bukti hak yang kuat bahwa Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal adalah sebagai pemilik yang sah atas SHM No, 2527 tersebut yang mana dalam proses penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku yaitu: PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Makna tanda bukti hak yang kuat yaitu dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.

Hal 86 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

- *"(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."*

36. Bahwa setelah dilakukannya pelunasan pembayaran dan peralihan hak milik atas tanah SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, maka menurut hukum Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal yang bertindak mewakili Alm. Ida Bagus Gede Ardana sebagai penjual berdasarkan Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997 wajib untuk menyerahkan tanah SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan :

*"Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan."*

37. Bahwa dalam jual beli tanah SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana telah terjadi persetujuan antara Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal yang bertindak mewakili Alm. Ida Bagus Gede Ardana sebagai penjual berdasarkan Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997 dan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal sebagai pembeli yaitu untuk menyerahkan sejumlah uang kepada Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebesar Rp. Rp. 1.958.016.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah) dan adanya penyerahan tanah milik Ida Bagus Gede Ardana kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal. Ketentuan mengenai penyerahan diatur dalam ketentuan Pasal 1475

Hal 87 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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

KUHPerdara yang mensyaratkan adanya pemindahan barang ke dalam kekuasaan pembeli dan hak milik si pembeli dalam hal ini Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal.

38. Bahwa setelah dilakukan pelunasan pembayaran tanah SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana oleh Penggugat, tindakan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal yang bertindak mewakili Alm. Ida Bagus Gede Ardana sebagai penjual berdasarkan Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997 hanya melakukan pemenuhan syarat penyerahan secara yuridis, yaitu berupa hak milik kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal sebagaimana dibuktikan dengan terbitnya SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ni Wayan Sritini, S.H., M.Kn (Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal)/tanah sengketa, sedangkan terhadap penyerahan secara nyata belum dapat Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal lakukan karena pada kenyataannya tanah sengketa tersebut di kuasai oleh Tergugat III Intervensi/Tergugat II Asal yang mengaku sebagai ahli waris dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana dan menolak serta menghalang-halangi Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal untuk menyerahkan secara nyata tanah sengketa tersebut kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal.

Dengan demikian, maka perbuatan Tergugat III Intervensi/Tergugat II asal yang menguasai dan menghalang-halangi penyerahan tanah sengketa tersebut dari Tergugat Intervensi II/Tergugat I asal kepada Tergugat Intervensi I/ Penggugat adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum karena dilakukan tanpa alas hak yang sah.

39. Bahwa dalil posita poin 6 adalah tidak benar sama sekali, sehingga sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan saja dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

- a. Bahwa permasalahan utama dalam gugatan perkara asal adalah bukan mengenai Hak Tanggungan tetapi mengenai jual-beli tanah antara Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal selaku pembeli dengan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagai penjual atas tanah SHM

Hal 88 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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

No. 2527, seluas 600 m<sup>2</sup> atas nama Ida Bagus Gede Ardhana/tanah sengketa, yang telah dibalik nama ke atas nama Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal berdasarkan Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar (Turut Tergugat Intervensi I), namun dalam kenyatannya masih dikuasai dan ditempati oleh Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal tanpa memiliki dasar hukum kepemilikan atas tanah sengketa tersebut.

b. Bahwa sesuai dengan asas *lex superioir derogate legi inferiori*, maka Putusan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut, memberikan bukti terkuat dan tak terbantahkan kebenarannya kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo sebagai pedoman dalam memutuskan perkara ini bahwa: tanah-tanah sengketa telah dijamin secara sah kepada PT. Bank Rama dan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar adalah sah dan mengikat bagi Alm. Ida Bagus Gede Ardana dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal.

c. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut berlaku asas *resjudicata provitate harbitur* yang pada pokoknya menyatakan putusan pengadilan perdata yang berkekuatan hukum tetap harus dianggap benar sepanjang tidak ada putusan pengadilan perdata yang lain dan baru yang menyatakan sebaliknya.

40. Bahwa dalil posita poin 23 s/d poin 26 adalah adalah tidak benar sama sekali, sehingga sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan saja dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

Hal 89 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal uraikan dan jelaskan pada poin 3 s/d poin 37 tersebut diatas, maka terbukti secara jelas tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal sehingga tuntutan Penggugat Intervensi mengenai ganti kerugian materiil dan immateriil, sita jaminan (*conservatoir beslaag*) dan membayar uang paksa kepada Penggugat Intervensi haruslah ditolak atau dikesampingkan saja.

b. Bahwa permohonan pelaksanaan putusan serta merta yang dimohonkan. oleh Penggugat Intervensi tersebut tidak memenuhi salah satu syarat yang ditentukan dalam Pasal 191 ayat (1) *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura* (RBg) Jo. SEMA RI Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) Dan Provisionil Jo. SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) Dan Provisionil.

Ketentuan tersebut di atas, mengatur bahwa putusan serta merta hanya dapat dijatuhkan dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda-tanggannya yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan bukti.
- Gugatan tentang hutang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
- Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbuka melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik.
- Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
- Dikabulkannya gugatan Provisionil dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
- Gugatan berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
- Pokok sengketa mengenai *bezitrecht*.

Hal 90 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. SEMA RI Nomor 3 Tahun 2000 juga menentukan untuk dilakukan eksekusi atas putusan serta merta harus ada jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

d. Gugatan Penggugat Intervensi a quo tidak didasarkan pada satupun bukti-bukti yang autentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan atau kebenarannya tidak terbantahkan, agar gugatan Penggugat dapat diputus dengan putusan serta merta.

e. Surat gugatan Penggugat Intervensi a quo tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 191 ayat (1) Rbg Jo. SEMA RI Nomor 3 Tahun 2000 Jo SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tersebut, sehingga permohonan Penggugat mengenai putusan serta merta a quo sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan saja.

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, maka Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

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

Atau,

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berpendapat lain, maka Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal telah mengajukan jawaban tanggal 15 November 2023 sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan intervensi a quo terkecuali terhadap apa yang diakuiinya secara jelas dan tegas;
2. Bahwa mengenai penambahan pihak-pihak dan objek sengketa oleh Penggugat Intervensi dalam gugatan intervensi a quo yaitu:

Hal 91 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



a. I Made Widiada, Notaris/PPAT, Jalan Ahmad Yani Utara No. 125, Kec. Denpasar Utara, Kota Denpasar, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat Intervensi I.

b. Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar, Jalan Pudak No. 7, Kec. Denpasar Utara, Kota Denpasar, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat Intervensi II.

c. Objek Sengketa yaitu: SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, Kec. Denpasar Timur, Kota Denpasar, Gambar Situasi No. 676/1997, tanggal 24-1-1997, luas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardana, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Hak Milik
- Sebelah Timur : Hak Milik
- Sebelah Selatan : Gang/Jalan
- Sebelah Barat : Jalan

(vide dalil posita poin 5 gugatan intervensi a quo)

adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali, sehingga sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan saja, dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

a. Intervensi (*latin*) aslinya *intervenire* yaitu memberi kesempatan kepada siapapun yang berkepentingan untuk melibatkan diri dalam suatu proses perdata yang sedang berjalan antara pihak, yang dapat diajukan sebelum atau pada saat antara pihak berakhir. M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya berjudul "*Beberapa Permasalahan Hukum Acara Pada Peradilan Agama*", menyatakan bahwa upaya intervensi yaitu pihak ketiga yang semula tidak turut sebagai pihak dalam suatu perkara yang sedang berjalan pada proses pemeriksaannya di sidang peradilan, menerjunkan diri sebagai pihak, terutama untuk membela hak dan kepentingannya sendiri berhadapan dengan Penggugat dan Tergugat semula.

Berbeda dengan istilah di atas Dr. Wirjono Projodikoro, S.H. menyebutkan istilah lain dari intervensi yaitu "percampuran tangan" yaitu *tussenkomst* (menempatkan diri ditengah-tengah antara kedua belah pihak) dan *voeging* (menempatkan diri disamping salah satu pihak untuk Bersama-sama dengan pihak itu menghadapi pihak lain).

Hal 92 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



Secara lengkap upaya intervensi ini telah disebutkan di dalam ketentuan Pasal 279 Rv, yang menyatakan "*Barangsiapa mempunyai kepentingan dalam suatu perkara perdata yang sedang berjalan antara pihak-pihak lain dapat menuntut untuk menggabungkan diri atau campur tangan*".

Bahwa dari beberapa pendapat ahli di atas dan juga berpedoman pada ketentuan Pasal 279 Rv, maka dapat disimpulkan bahwasannya intervensi dapat terjadi di Pengadilan Negeri dalam tingkat selama proses perkara, sehingga dalam kasus yang demikian kedudukan para pihak-pihak menjadi sebagai berikut:

- Pihak ketiga disebut sebagai Penggugat Intervensi.
- Para pihak semula (Penggugat/Pemohon dengan Tergugat/Termohon) disebut sebagai Tergugat Intervensi.

b. Bahwa dalam praktek, apabila Hakim memandang perlu dan benar-benar dibutuhkan, dapat mengambil alih bentuk-bentuk acara yang tidak diatur dalam Rbg/HIR, misalnya mengenai intervensi, yaitu ikut sertanya pihak ketiga ke dalam suatu proses perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan, adapun bentuk-bentuk intervensi yaitu: *tussenkomst*, *voeging* dan *vrijwaring* yang mana akan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal uraikan dan jelaskan di bawah ini.

c. *Tussenkomst* (menengahi)

Yang disebut dengan menengahi (*tussenkomst*) adalah aksi hukum pihak ketiga dalam perkara perdata yang sedang berlangsung dan membela kepentingannya sendiri untuk melawan kedua pihak yang sedang berperkara. Dengan keterlibatannya pihak ketiga sebagai pihak yang berdiri sendiri dan membela kepentingannya, maka pihak ketiga ini melawan kepentingan Penggugat dan Tergugat yang sedang berperkara, pihak ketiga tersebut disebut *interveniet*. Apabila intervensi dikabulkan maka perdebatan menjadi perdebatan segi tiga. Adapun ciri-ciri *tussenkomst*:

- Sebagai pihak ketiga yang berkepentingan dan berdiri sendiri;
- Adanya kepentingan untuk mencegah timbulnya kerugian atau kehilangan haknya yang mungkin terancam;
- Melawan kepentingan kedua belah pihak yang berperkara;

Hal 93 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps





- Dengan memasukkan tuntutan terhadap pihak-pihak yang berperkara;

d. *Voeging* (menengahi)

Yang disebut dengan *voeging* yaitu suatu aksi hukum oleh pihak yang berkepentingan dengan jalan memasuki perkara perdata yang sedang berlangsung antara Penggugat dan Tergugat untuk bersama-sama Tergugat untuk menghadapi Penggugat. Perbedaannya dengan *tussenkomst* adalah keberpihakannya ditujukan langsung kepada pihak Tergugat. Adapun ciri-ciri *voeging*:

- Sebagai pihak yang berkepentingan dan berpihak kepada salah satu pihak dari Penggugat atau Tergugat.
- Adanya kepentingan hukum untuk melindungi dirinya sendiri dengan jalan membela salah satu yang bersengketa.
- Memasukkan tuntutan terhadap pihak-pihak yang berperkara.

e. *Vrijwaring* (penarikan)

*Vrijwaring* atau penarikan pihak ketiga dalam perkara adalah menarik pihak ketiga adalah agar pihak ketiga suatu aksi hukum yang dilakukan oleh Tergugat untuk menarik pihak ketiga dalam perkara guna menjamin kepentingan Tergugat menghadapi gugatan Penggugat. Tujuan salah satu pihak Tergugat meyang ditarik dalam sengketa yang sedang berlangsung akan membebaskan pihak yang memanggilnya (Tergugat) dari kemungkinan akibat putusan tentang pokok perkara. Adapun ciri-ciri *vrijwaring*:

- Merupakan penggabungan tuntutan.
- Salah satu pihak yang bersengketa menarik pihak ketiga di dalam sengketa.
- Keikutsertaan pihak ketiga timbul karena dipaksa dan bukan karena kehendaknya.

f. Bahwa perbuatan Penggugat Intervensi yang menarik/menambahkan pihak-pihak tersebut di atas dalam gugatan intervensi a quo, membuktikan secara jelas dan tegas bahwasannya gugatan intervensi a quo sangatlah tidak berdasarkan hukum sama sekali dan justru telah menabrak/melanggar ketentuan Pasal 279 Rv dan esensi dari bentuk-bentuk intervensi dalam hukum acara perdata yang berlaku.



g. Bahwa tanah SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, seluas 600 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut saat ini telah beralih kepemilikannya menjadi atas nama Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal atas dasar adanya jual beli antara Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagai penjual/pihak pertama dengan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal sebagai pembeli/pihak kedua sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar (Turut Tergugat Intervensi I), sehingga menurut hukum Penggugat Intervensi bukanlah sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa dan tidak memiliki *legal standing* untuk menggugat/menambahkan objek sengketa ke dalam gugatan intervensi a quo.

h. Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 279 Rv dan bentuk-bentuk intervensi tersebut di atas, maka menurut hukum Penggugat Intervensi hanya dapat mempertahankan haknya terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat Intervensi yang terletak di Jalan Kertha Petasikan XI/6, Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali tertera dalam SHM No. 717 seluas 300 m2 atas nama Ida Bagus Gede Darmayuda (Penggugat Intervensi) yang dimohonkan oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal untuk diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) dalam perkara asal.

Berdasarkan uraian dan penjelasan tersebut di atas, maka terbukti secara jelas dan tegas bahwa penambahan pihak-pihak dan objek sengketa oleh Penggugat Intervensi dalam gugatan intervensi a quo adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali, sehingga sudah sepatutnya gugatan intervensi a quo haruslah ditolak atau dikesampingkan saja.

3. Bahwa dalil posita poin 1 s/d poin 22 adalah tidak benar sama sekali, sehingga sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan saja dengan alasan-alasan hukum yang akan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal uraikan dan jelaskan dalam poin-poin di bawah ini.

4. Bahwa benar Penggugat Intervensi adalah sebagai ahli waris dari Ida Bagus Gede Ardana, namun saat ini Penggugat Intervensi tidak memiliki hak atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yaitu: SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, sebagaimana diuraikan dalam

Hal 95 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ni Wayan Sritini, S.H., M.Kn (Penggugat), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah Milik.
- Timur : Tanah Milik.
- Selatan : Gang/Tanah Milik.
- Barat : Jalan.

selanjutnya disebut sebagai **Tanah Sengketa** yang mana akan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal uraikan dan jelaskan di bawah ini.

5. Bahwa secara umum perjanjian adalah merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Perjanjian menimbulkan suatu hubungan antara dua pihak untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Perjanjian dapat berupa suatu rangkaian ucapan atau perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang dapat disampaikan baik secara tertulis maupun lisan. Pengertian dasar perjanjian diatur dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan:

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”

Sehubungan pengertian perjanjian tersebut Wirjono Prodjodikoro mendefinitifkan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu (*Hukum perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu, Sumur Bandung, h. 12, selanjutnya disebut Wirjono Prodjodikoro I*).

6. Bahwa hukum perjanjian di Indonesia diatur dalam title II, Buku III KUHPerdara. Perjanjian-perjanjian khusus dimuat dalam Bab V s/d BAB XVIII, dan diluar ketentuan tersebut terdapat perjanjian umum yang tumbuh dan berkembang berdasarkan asas kebebasan membuat perjanjian (*beginsel der contractvrijheid*) atau yang lazim disebut sebagai asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*). Asas kebebasan berkontrak ini merupakan asas yang universal, artinya semua negara

Hal 96 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



pada umumnya menggunakan asas kebebasan berkontrak sebagai dasar pembuatan perjanjian. Pengertian kontrak dalam KUHPerdara dipersamakan dengan pengertian perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara di atas.

7. Bahwa asas kebebasan berkontrak (membuat perjanjian) mengacu pada ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan:

*"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."*

Di dalam istilah "semua" terkandung makna asas *parti autonomi*, *freedom of contract* dan *contractvrijheid* sepenuhnya menjadi kewenangan para pihak untuk menentukan bentuk maupun isi perjanjian yang akan mereka buat. Sedangkan istilah "secara sah" bermakna bahwa perjanjian yang dibuat secara sah menurut hukum adalah mengikat (*vide ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara*). Dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara terkandung asas yang esensial dari hukum perjanjian yaitu asas konsensualisme yang menentukan adanya (lahirnya) sebuah perjanjian. Dalam asas ini mengandung kehendak kedua belah pihak untuk mengikatkan diri dan menimbulkan kepercayaan (*ventrouwen*) diantara para pihak terhadap pemenuhan perjanjian. Asas kepercayaan (*ventrouwenier*) merupakan nilai etis yang bersumber pada moral.

8. Bahwa berdasarkan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H. (, berkedudukan di Denpasar yang isi pokoknya bahwa Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang bertindak untuk dirinya sendiri dan sebagai wali dari anaknya Ida bagus Gede Darmayuda dengan mendapat persetujuan dari Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal yang merupakan istri dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana telah memberikan kuasa kepada Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal untuk mengajukan permohonan roya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung atau Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, bilamana sertifikat royanya telah selesai selanjutnya mengambil sertifikatnya selanjutnya, menjual, mendirikan bangunan, memohon ijin bangunan, memindahkan, menjaminkan, mengadakan, melepaskan, memisahkan, baik sebagian maupun seluruhnya pada diri penerima kuasa sendiri maupun kepada pihak/orang

Hal 97 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lain, dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal atas beberapa bidang tanah hak:

- a. SHM No. 1564, luas 900 m<sup>2</sup>, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Kesiman, Surat Ukur No: 2667/1984, tanggal 29 November 1984, atas nama Ida Bagus Gede Ardana.
- b. SHM No. 1565, luas 525b m<sup>2</sup>, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Kesiman, Surat Ukur No: 2666/1984, tanggal 29 November 1984, atas nama Ida Bagus Gede Ardana.
- c. SHM No. 2588, luas 1500 m<sup>2</sup>, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Gambar Situasi No: 9571, tanggal 26 Desember 1993, atas nama Ida Bagus Gede Ardana.
- d. SHM No. 717, luas 300 m<sup>2</sup>, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Selatan, Desa Sidakarya, Gambar Situasi No: 5301/1988, tanggal 22 Agustus 1988, atas nama Ida Bagus Gede Darmayuda.
- e. SHM No. 1807, luas 400 m<sup>2</sup>, terletak di Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Sumerta, Surat Ukur Sementara No. 1971/1982, tanggal 16 Juli 1982, atas nama Ida Bagus Gede Ardana.
- f. SHM No. 93, luas 3.430 m<sup>2</sup>, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Panjer, Gambar Situasi No: 695/1979, tanggal 18 Juni 1979, atas nama Ida Bagus Gede Ardana.
- g. SHM No. 94, luas 2.150 m<sup>2</sup>, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Panjer, Gambar Situasi No: 18 Juni 1979, tanggal 18 Juni 1979, atas nama Ida Bagus Gede Ardana.
- h. SHM No. 304, luas 600 m<sup>2</sup>, terletak di Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Kesman, Gambar Situasi No: 811/1975, tanggal 28 Juli 1975, atas nama Ida Bagus Gede Ardana.
9. Bahwa Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar adalah sah dan mengikat bagi Alm. Ida Bagus Gede Ardana

Hal 98 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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 Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal karena telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan:

*"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:*

- a. *Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.*
- b. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.*
- c. *Suatu pokok persoalan tertentu.*
- d. *Suatu sebab terlarang."*

*In casu:*

Bahwa terhadap unsur-unsur syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, maka dapat Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal jabarkan sebagai berikut:

**a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya**

Bahwa antara Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang bertindak untuk dirinya sendiri dan sebagai wali dari anaknya Ida bagus Gede Darmayuda (Penggugat Intervensi) dengan mendapat persetujuan dari Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal yang merupakan istri dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana telah sepakat untuk memberikan kuasa kepada Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal untuk mengajukan permohonan roya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung atau Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, bilamana sertifikat royanya telah selesai selanjutnya mengambil sertifikatnya selanjutnya, menjual, mendirikan bangunan, memohon ijin bangunan, memindahkan, menjaminkan, mengadakan, melepaskan, memisahkan, baik sebagian maupun seluruhnya pada diri penerima kuasa sendiri maupun kepada pihak/orang lain, dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal atas beberapa bidang tanah tersebut di atas sebagaimana yang telah Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal uraikan dan jelaskan pada poin 3 huruf b jawaban gugatan a quo yang mana kemudian ditindaklanjuti dengan penandatanganan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar oleh Alm. Ida Bagus Gede Ardana dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari

*Hal 99 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps*



1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

**b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan**

Bahwa Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang berkedudukan sebagai Pemberi Kuasa dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal yang berkedudukan sebagai Penerima Kuasa dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah cakap untuk membuat suatu perikatan karena pada saat pembuatan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut Alm. Ida Bagus Gede Ardana telah berumur 65 tahun dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal telah berumur 37 tahun.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur kecakapan untuk membuat suatu perikatan dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

**c. Suatu pokok persoalan tertentu**

Bahwa apa yang diperjanjikan dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut yaitu Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang bertindak untuk dirinya sendiri dan sebagai wali dari anaknya Ida bagus Gede Darmayuda (Penggugat Intervensi) dengan mendapat persetujuan dari Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal yang merupakan istri dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana telah memberikan kuasa kepada Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal untuk mengajukan permohonan roya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung atau Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, bilamana sertipikat royanya telah selesai selanjutnya mengambil sertipikatnya selanjutnya, menjual, mendirikan bangunan, memohon ijin bangunan, memindahkan, menjaminkan, mengadakan, melepaskan, memisahkan, baik sebagian maupun seluruhnya pada diri penerima kuasa sendiri maupun kepada pihak/orang lain, dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal atas beberapa bidang tanah tersebut di atas sebagaimana yang telah

Hal 100 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal uraikan dan jelaskan pada poin 3 huruf b jawaban gugatan a quo.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur suatu pokok persoalan tertentu dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

**d. Suatu sebab terlarang**

Bahwa Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara karena dalam proses pembuatan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 tersebut telah disepakati oleh Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang bertindak sebagai pemberi kuasa dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagai penerima kuasa serta dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka, S.H., berkedudukan di Denpasar.

Selanjutnya, isi dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 tersebut tidak ada mengandung unsur kuasa yang bersifat mutlak.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur suatu sebab terlarang dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

**10.** Bahwa dengan disepakatinya Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut antara Alm. Ida bagus Gede Ardana sebagai pemberi kuasa dengan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagai penerima kuasa, maka menurut hukum Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut berlaku sebagai undang-undang dan para pihak harus mentaati seluruh klausul yang tertuang dalam akta tersebut (*vide ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara*).

Dengan demikian, maka menurut hukum Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar adalah sah dan mengikat.

Hal 101 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



**11.** Bahwa Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar merupakan akta autentik, sehingga memberikan di antara Alm. Ida Bagus Gede Ardana dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal beserta para ahli warisnya atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya suatu bukti yang sempurna dan mengikat tentang apa yang termuat di dalamnya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1870 KUHPerdata Pasal 285 RBg yang menyatakan:

a. Pasal 1870 KUHPerdata menyatakan:

*"Bagi para pihak yang berkepentingan beserta ahli warisnya ataupun bagi orang-rang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya."*

b. Pasal 285 RBg menyatakan:

*"Sebuah akta otentik, yaitu yang dibuat dengan bentuk yang sesuai dengan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat, merupakan bukti lengkap antara para pihak serta keturunannya dan mereka yang mendapatkan hak tentang apa yang dimuat di dalamnya dan bahkan tentang suatu pernyataan belaka; hal terakhir ini sepanjang pernyataan itu ada hubungan langsung dengan apa yang menjadi pokok akta itu."*

**12.** Bahwa berdasarkan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut, maka kemudian Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal telah mengajukan permohonan roya ke Kantor Pertanahan Kota Denpasar terhadap tanah SHM No. 304 seluas 600 m2, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Kesiman, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi No. 811/1975, tanggal 28 Juli 1975, atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut.

Selanjutnya, terhadap permohonan roya yang diajukan oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal tersebut telah selesai diproses oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Turut Tergugat Intervensi II).



**13.** Bahwa setelah proses roya terhadap tanah SHM No. 304, seluas 600 m<sup>2</sup> atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut telah clear/selesai, maka kemudian Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal mengagunkan dan/atau menitipkan tanah SHM No. 304, seluas 600 m<sup>2</sup> tersebut kepada PT. Bank Rama, Tbk. Dasar Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal untuk mengagunkan dan/atau menitipkan tanah SHM No. 304, seluas 600 m<sup>2</sup> tersebut kepada PT. Bank Rama, Tbk karena Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal telah diberikan hak oleh Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang mana salah satunya adalah untuk mengagunkan dan/atau menitipkan tanah SHM No. 304, seluas 600 m<sup>2</sup> tersebut kepada PT. Bank Rama, Tbk sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar.

**14.** Bahwa setelah Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal mengagunkan dan/atau menitipkan tanah SHM No. 304, seluas 600 m<sup>2</sup> tersebut kepada PT. Bank Rama, Tbk maka pada tanggal 12 Desember 1998 Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dan PT. Bank Rama, Tbk digugat oleh Alm. Ida Bagus Gede Ardana di Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana teregister dalam perkara perdata No: 240/Pdt.G/1998/PN. Dps.

**15.** Bahwa terhadap perkara perdata No: 240/Pdt.G/1998/PN. Dps, maka pada tanggal 29 September 1999 Majelis Hakim *judex factie* Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara tersebut telah menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

**MENGADILI:**

**DALAM KONPENSI:**

**DALAM EKSEPSI:**

Menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, tersebut.

**DALAM POKOK PERKARA:**

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**DALAM REKONPENSI:**

**DALAM EKSEPSI:**

Hal 103 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut.

## **DALAM POKOK PERKARA:**

Menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima.

## **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:**

Menghukum Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam rekonsensi untuk membayar biaya dalam perkara ini yang dianggarkan sebesar Rp. 235.000 (dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah).

**16.** Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 tersebut, maka PT. Bank Rama, Tbk sebagai Pembanding/Tergugat II dalam konpensi/Penggugat II dalam Rekonvensi mengajukan permohonan banding ke Pengadilan Tinggi Denpasar sebagaimana teregister dalam perkara No. 34/PDT/2000/PT.Dps.

**17.** Bahwa pada tanggal 5 Juni 2000 Majelis Hakim *judex factie* Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tersebut telah menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

## **MENGADILI:**

- Menerima permohonan banding dari Tergugat II dalam konpensi/Penggugat II dalam rekonsensi/Pembanding
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 29 September 1999, No. 240/Pdt.G/1998/PN. Dps yang dimohonkan banding.

## **DENGAN MENGADILI SENDIRI:**

### **DALAM KONPENSI:**

- Menolak gugatan Penggugat dalam konpensi-terbanding.

### **DALAM REKONPENSI:**

- Menolak gugatan Penggugat I dalam rekonsensi-ikut terbanding.
- Mengabulkan gugatan Penggugat II dalam rekonsensi-pembanding

Hal 104 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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)



- Menyatakan tanah-tanah sengketa telah dijamin secara sah kepada Penggugat II dalam rekonsensi-pembanding.
- Menyatakan sah dan mengikat pihak-pihak yang membuat akta kuasa No. 07, tanggal 4 Februari 1997 dan No. 08, tanggal 4 Februari 1997 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar.
- Menyatakan hukum Tergugat dalam rekonsensi-Terbanding terikat dan bertanggung jawab atas perbuatan Penggugat I dalam Rekonsensi-ikut Terbanding yang berdasarkan atas akta-akta kuasa No. 07 dan No. 08 tanggal 4 Februari 1997 tersebut di atas telah menyerahkan tanah-tanah sengketa kepada Penggugat II dalam Rekonsensi-Pembanding untuk dijual tanah-tanah sengketa tersebut di atas dan dari hasil penjualannya untuk mengambil pelunasan atas seluruh kewajiban yang terhutang kepada Penggugat II dalam Rekonsensi-Pembanding.

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:**

- Menghukum Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonsensi-Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yaitu dalam peradilan tingkat pertama sebesar Rp. 235.000,- (dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah) dan dalam peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 65.000,- (enam puluh lima ribu rupiah).

**18.** Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000 tersebut, maka selanjutnya I Putu Widhiarsana (*in casu: Tergugat I dalam perkara a quo*) sebagai Pemohon Kasasi II/Termohon Kasasi II/Turut Terbanding/Tergugat I mengajukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung RI sebagaimana teregister dalam perkara No. 1784 K/PDT/2001.

**19.** Bahwa pada tanggal 15 Juli 2003 Majelis Hakim *judex juris* Mahkamah Agung RI yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara nomor No. 1784 K/PDT/2001 tersebut telah menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

**MENGADILI:**

Hal 105 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: I PUTU WIDHIARSANA WITANA, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: RUBEN LUTHER SANG, S.H. dan Pemohon Kasasi II: IDA BAGUS GEDE ARDANA tersebut.
- Menghukum Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 200.000 (dua ratus ribu rupiah).

20. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut berlaku asas *resjudicata* *pro vitate* *harbitur* yang pada pokoknya menyatakan putusan pengadilan perdata yang berkekuatan hukum tetap harus dianggap benar sepanjang tidak ada putusan pengadilan perdata yang lain dan baru yang menyatakan sebaliknya.

21. Bahwa sesuai dengan asas *lex superior derogate legi inferiori*, maka Putusan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut, memberikan bukti terkuat dan tak terbantahkan kebenarannya kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo sebagai pedoman dalam memutuskan perkara ini bahwa Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar adalah sah dan mengikat bagi Alm. Ida Bagus Gede Ardana dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal.

22. Bahwa beberapa tahun kemudian PT. Bank Rama, Tbk telah dilikuidasi/dibubarkan, sehingga terhadap seluruh SHM milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang telah dijamin oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal kepada PT. Bank Rama, Tbk berdasarkan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah diambil alih oleh Badan Penyehatan Perbankan (BPPN). Adapun tugas

Hal 106 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



pokok dari pada BPPN tersebut yaitu: untuk penyehatan perbankan, penyelesaian asset bermasalah dan mengupayakan pengembalian uang negara yang tersalur pada sector perbankan.

**23.** Bahwa selanjutnya terhadap SHM No. 304 seluas 600 m2, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Kesiman, sebagaimana yang diuarikan dalam Gambar Situasi No. 811/1975, tanggal 28 Juli 1975, atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut kemudian telah berubah menjadi SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana.

**24.** Bahwa terhadap seluruh SHM milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang telah dijaminan oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal kepada PT. Bank Rama, Tbk berdasarkan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka, S.H., berkedudukan di Denpasar yang telah diambil alih oleh BPPN tersebut telah dilunasi oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebesar Rp. 1.400.000.000,00 (satu milyar empat ratus juta rupiah) sebagaimana dalam bukti Surat Keterangan Lunas Fasilitas Pinjaman No. 0528/SKL-P/KPK CTR-DPS/BPPN/1202, tanggal 12 Desember 2002 yang dikeluarkan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional yang mana kemudian asli dari seluruh sertifikat tersebut telah diterima oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dalam keadaan baik sebagaimana dalam bukti Berita Acara Serah Terima Dokumen Jaminan No. BAS-1104/CSD-CP/DPS/BPPN/1202, tanggal 12 Desember 2002 yang dikeluarkan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional.

**25.** Adapun rincian SHM milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang telah diserahkan oleh BPPN kepada Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagai berikut:

- a.** SHM No. 2964/Desa Kesiman, luas 900 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana.
- b.** SHM No. 1564/Desa Kesiman, luas 900 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana.
- c.** SHM No. 1563/Desa Kesiman, luas 525 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana.

Hal 107 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, luas 600 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana.

e. SHM No. 2588/Desa Jimbaran, luas 1.500 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana.

f. SHM No. 4380/Desa Panjer, luas 4.230 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana.

g. SHM No. 4333/Desa Panjer, luas 250 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana.

26. Bahwa oleh karena seluruh SHM milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang ada pada penguasaan BPPN tersebut telah dilunasi oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal, maka Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal memiliki hak untuk menjual seluruh SHM milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana termasuk di dalamnya adalah SHM No. 2527, seluas 600 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dengan menggunakan dasar Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997.

27. Bahwa berdasarkan Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H. berkedudukan di Denpasar, yang mana kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut, maka Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal menjual tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yaitu:

SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana.

kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar (Turut Tergugat Intervensi I) dengan harga Rp. 1.958.016.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, sehingga kemudian terbit

Hal 108 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m<sup>2</sup> NIB: 22090212. 08199 atas nama Ni Wayan Sritini, S.H., M.Kn (Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah Milik.
- Timur : Tanah Milik.
- Selatan : Gang/Tanah Milik.
- Barat : Jalan.

selanjutnya disebut sebagai **Tanah Sengketa**.

**28.** Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dengan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal atas tanah SHM No. 2527, seluas 600 m<sup>2</sup> atas nama Ida Bagus Gede Ardhana sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah memenuhi ketentuan Hukum Adat, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997), dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI.

**29.** Bahwa menurut hukum adat, bahwa untuk sahnya suatu jual beli atas tanah diperlukan adanya 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi, sebagai berikut:

- a) Syarat tunai, dimana pihak pembeli menyerahkan uangnya kepada pihak penjual yang secara serentak diikuti pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya tersebut kepada pembeli (*contente hendeling*).

**In casu:**

Bahwa Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal menjual tanah SHM No. 2527, seluas 600 m<sup>2</sup> atas nama Ida Bagus Gede Ardhana beserta bangunan yang berdiri di atasnya kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dengan harga sebesar Rp. 1.958.016.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah)

Hal 109 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



dan terhadap hal tersebut telah dibayar lunas oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal.

Dengan demikian, maka menurut hukum Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 tersebut telah memenuhi asas tunai.

- b) Syarat terang, dimana jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. Agar syarat terang ini dapat terpenuhi, maka dalam pelaksanaannya harus dilakukan di hadapan para pejabat/pamong Desa.

***In casu:***

Bahwa dalam jual beli antara Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dengan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal atas tanah SHM No. 2527, seluas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardhana telah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar (Turut Tergugat Intervensi I) yang kemudian dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar.

Dengan demikian, maka menurut hukum Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 telah memenuhi syarat terang.

- 30.** Bahwa menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, bahwa untuk sahnya suatu jual beli atas tanah menyatakan sebagai berikut:

*"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."*

***In casu:***

Bahwa dalam jual beli antara Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dengan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal atas tanah SHM No. 2527, seluas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardhana telah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar (Turut Tergugat Intervensi I) yang kemudian dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli

Hal 110 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar.

Dengan demikian, maka menurut hukum Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar (Turut Tergugat Intervensi I) tersebut adalah sah dan mengikat bagi Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal serta harus dilindungi oleh hukum karena telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut juga diperkuat oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1082/K/Sip/1973, tanggal 16 Juli 1973 menyatakan:

*"Jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT adalah sah menurut hukum oleh karenanya harus dilindungi oleh hukum."*

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 937 K/Sip/1970, tanggal 22 Maret 1972 menyatakan:

*"Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) adalah termasuk hukum yang memaksa, pertimbangannya: **Akta Perjanjian Jual Beli yang dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dianggap sebagai akta yang mempunyai bukti yang sempurna.**"*

**31.** Bahwa pada saat dilakukan jual beli antara Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dengan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar (Turut Tergugat Intervensi I) status tanah SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut adalah tidak dalam keadaan sengketa di Pengadilan, tidak diletakkan sita oleh Pengadilan dan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, sehingga menurut hukum Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal jelas dikualifikasikan sebagai pihak pembeli yang beritikad baik dan sudah

Hal 111 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepatutnya dilindungi oleh hukum. Hal ini sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958 menyatakan:

*"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah."*

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 34 K/Sip/1956, tanggal 1 Agustus 1956 menyatakan:

*"Jual beli tanah dengan itikad baik adalah sah, karena menurut hukum adat harus dihargai."*

c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 126 K/Sip/1962, tanggal 9 Juni 1962 menyatakan:

*"Pembeli tanah itikad baik, harus dilindungi oleh hukum."*

32. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dengan Tergugat Intervensi II/Penggugat Asal atas tanah SHM No. 2527, seluas 600 m<sup>2</sup> atas nama Ida Bagus Gede Ardhana sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar (Turut Tergugat Intervensi I) tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan:

*"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:*

- Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- Suatu pokok persoalan tertentu.
- Suatu sebab terlarang."

*In casu:*

Bahwa terhadap unsur-unsur syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, maka dapat Tergugat Intervensi II/Penggugat Asal jabarkan sebagai berikut:

a. **Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya**

Bahwa dalam perkara a quo Tergugat Intervensi II/Penggugat Asal dalam kedudukannya sebagai pembeli/pihak kedua dengan Tergugat

Hal 112 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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)



Intervensi II/Tergugat I Asal dalam kedudukannya sebagai penjual/pihak pertama telah sepakat untuk melakukan jual beli atas tanah SHM No. 2527, seluas 600 m<sup>2</sup> atas nama Ida Bagus Gede Ardhana yang dilakukan di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., (Turut Tergugat Intervensi I) dengan harga sebesar Rp. 1.958.016.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah) dan terhadap hal tersebut telah dibayar lunas oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal yang mana kemudian ditindaklanjuti dengan penandatanganan Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

## **b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan**

Bahwa Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal sebagai pembeli/pihak kedua dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagai penjual/pihak pertama dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah cakap untuk membuat suatu perjanjian jual beli karena pada saat pengikatan jual beli tersebut Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal telah berumur 45 tahun dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal telah berumur 60 tahun.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur kecakapan untuk membuat suatu perikatan dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

## **c. Suatu pokok persoalan tertentu**

Bahwa apa yang diperjanjikan dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut sudah sangat jelas yaitu Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal berdasarkan Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Februari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I

Hal 113 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps





Gusti Ngurah Oka S.H. berkedudukan di Denpasar dalam kedudukannya sebagai penjual/pihak pertama menjual sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yaitu SHM No. No. 2527, seluas 600 m<sup>2</sup> atas nama Ida Bagus Gede Ardhana kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dalam kedudukannya sebagai pembeli/pihak kedua dengan harga sebesar Rp. 1.958.016.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah) dan terhadap hal tersebut telah dibayar lunas oleh Tergugat Intervensi II/Penggugat Asal.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur suatu pokok persoalan tertentu dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

**d. Suatu sebab terlarang**

Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagai penjual/pihak pertama dengan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal sebagai pembeli/pihak kedua atas tanah SHM No. 2527 seluas 600 m<sup>2</sup>, atas nama Ida Bagus Gede Ardana sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara karena Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal telah diberikan hak untuk menjual tanah SHM No. 304, seluas 600 m<sup>2</sup>, atas nama Ida Bagus Gede Ardana, yang kemudian telah berubah menjadi SHM No. 2527, seluas 600 m<sup>2</sup>, atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut oleh Alm. Ida Bagus Gede Ardana sebagai pemilik tanah sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997, sehingga perbuatan yang dilakukan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal tersebut sama sekali tidak ada melanggar hak orang dari pada Alm. Ida Bagus Gede Ardana, Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal dan ahli warisnya.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur suatu sebab terlarang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

*Hal 114 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps*



**33.** Bahwa dengan disepakatinya Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut antara Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagai penjual/pihak pertama dengan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal sebagai pembeli/pihak kedua, maka menurut hukum Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut berlaku sebagai undang-undang dan para pihak harus mentaati seluruh klausul yang tertuang dalam akta tersebut (*vide ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara*).

Dengan demikian, maka menurut hukum Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar adalah sah dan mengikat.

**34.** Bahwa Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar merupakan akta autentik, sehingga memberikan di antara Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal beserta para ahli warisnya atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya suatu bukti yang sempurna dan mengikat tentang apa yang termuat di dalamnya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara Pasal 285 RBg yang menyatakan:

a. Pasal 1870 KUHPerdara menyatakan:

*"Bagi para pihak yang berkepentingan beserta ahli warisnya ataupun bagi orang-rang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya."*

b. Pasal 285 RBg menyatakan:

*"Sebuah akta otentik, yaitu yang dibuat dengan bentuk yang sesuai dengan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat, merupakan bukti lengkap antara para pihak serta keturunannya dan mereka yang mendapatkan hak tentang apa yang dimuat di dalamnya dan bahkan tentang suatu pernyataan belaka; hal terakhir ini sepanjang pernyataan itu ada hubungan langsung dengan apa yang menjadi pokok akta itu."*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**35.** Bahwa SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ni Wayan Sritini, S.H., M.Kn (Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah Milik.
- Timur : Tanah Milik.
- Selatan : Gang/Tanah Milik.
- Barat : Jalan.

merupakan tanda bukti hak yang kuat bahwa Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal adalah sebagai pemilik yang sah atas SHM No, 2527 tersebut yang mana dalam proses penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku yaitu: PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Makna tanda bukti hak yang kuat yaitu dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.

Hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

"(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."

**36.** Bahwa setelah dilakukannya pelunasan pembayaran dan peralihan hak milik atas tanah SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, maka menurut hukum Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal yang bertindak mewakili Alm. Ida Bagus Gede Ardana sebagai penjual berdasarkan Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997 wajib untuk menyerahkan tanah SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut

Hal 116 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan:

*"Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan."*

**37.** Bahwa dalam jual beli tanah SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana telah terjadi persetujuan antara Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal yang bertindak mewakili Alm. Ida Bagus Gede Ardana sebagai penjual berdasarkan Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997 dan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal sebagai pembeli yaitu untuk menyerahkan sejumlah uang kepada Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebesar Rp. Rp. 1.958.016.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah) dan adanya penyerahan tanah milik Ida Bagus Gede Ardana kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal. Ketentuan mengenai penyerahan diatur dalam ketentuan Pasal 1475 KUHPerdara yang mensyaratkan adanya pemindahan barang ke dalam kekuasaan pembeli dan hak milik si pembeli dalam hal ini Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal.

**38.** Bahwa setelah dilakukan pelunasan pembayaran tanah SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana oleh Penggugat, tindakan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal yang bertindak mewakili Alm. Ida Bagus Gede Ardana sebagai penjual berdasarkan Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997 hanya melakukan pemenuhan syarat penyerahan secara yuridis, yaitu berupa hak milik kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal sebagaimana dibuktikan dengan terbitnya SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ni Wayan Sritini, S.H., M.Kn (Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal)/tanah sengketa, sedangkan terhadap penyerahan secara nyata belum dapat Terguygat Intervensi II/Tergugat I Asal lakukan karena pada kenyataannya tanah sengketa

Hal 117 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut di kuasai oleh Tergugat III Intervensi/Tergugat II Asal yang mengaku sebagai ahli waris dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana dan menolak serta menghalang-halangi Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal untuk menyerahkan secara nyata tanah sengketa tersebut kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal.

Dengan demikian, maka perbuatan Tergugat III Intervensi/Tergugat II asal yang menguasai dan menghalang-halangi penyerahan tanah sengketa tersebut dari Tergugat Intervensi II/Tergugat I asal kepada Tergugat Intervensi I/ Penggugat adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum karena dilakukan tanpa alas hak yang sah.

**39.** Bahwa dalil posita poin 6 adalah tidak benar sama sekali, sehingga sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan saja dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

**a.** Bahwa permasalahan utama dalam gugatan perkara asal adalah bukan mengenai Hak Tanggungan tetapi mengenai jual-beli tanah antara Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal selaku pembeli dengan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagai penjual atas tanah SHM No. 2527, seluas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardhana/tanah sengketa, yang telah dibalik nama ke atas nama Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal berdasarkan Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar (Turut Tergugat Intervensi I), namun dalam kenyatannya masih dikuasai dan ditempati oleh Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal tanpa memiliki dasar hukum kepemilikan yang sah atas tanah sengketa tersebut.

**b.** Bahwa sesuai dengan asas *lex superior derogate legi inferiori*, maka Putusan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut, memberikan bukti terkuat dan tak terbantahkan kebenarannya kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo sebagai pedoman dalam memutuskan perkara ini bahwa: tanah-tanah sengketa telah dijamin secara sah

Hal 118 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





kepada PT. Bank Rama dan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Februari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar adalah sah dan mengikat bagi Alm. Ida Bagus Gede Ardana dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal.

c. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut berlaku asas *resjudicata provitate harbitur* yang pada pokoknya menyatakan putusan pengadilan perdata yang berkekuatan hukum tetap harus dianggap benar sepanjang tidak ada putusan pengadilan perdata yang lain dan baru yang menyatakan sebaliknya.

40. Bahwa dalil posita poin 23 s/d poin 26 adalah adalah tidak benar sama sekali, sehingga sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan saja dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

a. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal uraikan dan jelaskan pada poin 3 s/d poin 37 tersebut diatas, maka terbukti secara jelas tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sehingga tuntutan Penggugat Intervensi mengenai ganti kerugian materiil dan inmateriil, sita jaminan (*conservatoir beslaag*) dan membayar uang paksa kepada Penggugat Intervensi haruslah ditolak atau dikesampingkan saja.

b. Bahwa permohonan pelaksanaan putusan serta merta yang dimohonkan. oleh Penggugat Intervensi tersebut tidak memenuhi salah satu syarat yang ditentukan dalam Pasal 191 ayat (1) *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura* (RBg) Jo. SEMA RI Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) Dan Provisionil Jo. SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) Dan Provisionil.

Ketentuan tersebut di atas, mengatur bahwa putusan serta merta hanya dapat dijatuhkan dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan

Hal 119 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



tanda-tanggannya yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan bukti.

- Gugatan tentang hutang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
- Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbuka melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik.
- Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
- Dikabulkannya gugatan Provisionil dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
- Gugatan berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
- Pokok sengketa mengenai *bezitrecht*.

c. SEMA RI Nomor 3 Tahun 2000 juga menentukan untuk dilakukan eksekusi atas putusan serta merta harus ada jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

d. Gugatan Penggugat Intervensi a quo tidak didasarkan pada satupun bukti-bukti yang autentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan atau kebenarannya tidak terbantahkan, agar gugatan Penggugat dapat diputus dengan putusan serta merta.

e. Surat gugatan Penggugat Intervensi a quo tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 191 ayat (1) Rbg Jo. SEMA RI Nomor 3 Tahun 2000 J.o SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tersebut, sehingga permohonan Penggugat mengenai putusan serta merta a quo sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan saja.

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, maka Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Hal 120 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Atau,

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berpendapat lain, maka Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Intervensi tersebut Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III mengajukan Jawaban/Tanggapan atas gugatan Intervensi, tanggal 15 November 2023 sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II/ Tergugat Intervensi III, menyatakan sependapat atas dalil-dalil Gugatan Intervensi Penggugat Intervensi;
2. Bahwa BENAR pernyataan Penggugat Intervensi dalam Posita angka 1 (satu), karena Penggugat Intervensi adalah salah satu ahli waris dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang telah meninggal di Denpasar pada tanggal 6 Agustus 2004;
3. Bahwa BENAR pernyataan Penggugat Intervensi dalam Posita angka 2 (dua), karena semasa hidupnya Alm. Ida Bagus Gede Ardana memiliki bidang obyek tanah-tanah bersertifikat sebagaimana yang diterangkan Penggugat Intervensi dalam gugatan intervensinya;
4. Bahwa BENAR pernyataan Penggugat Intervensi dalam Posita angka 3 (tiga), karena pengakuan yang dimaksud memang tidak pernah diketahui oleh pihak keluarga Alm. Ida Bagus Gede Ardana, baik Tergugat II/ Tergugat Intervensi III selaku ISTRI-nya maupun anak-anaknya;
5. Bahwa BENAR pernyataan Penggugat Intervensi dalam Posita angka 5 (lima), karena tanah yang diterangkan Penggugat Intervensi di dalam gugatan intervensinya tersebut memang terterang di dalam Akta Kuasa No. 07 tanggal 04 Februari 1997;
6. Bahwa BENAR pernyataan Penggugat Intervensi dalam Posita angka 6 (enam) karena SEBELUM dibuatnya Akta Kuasa No. 07, ternyata Tergugat I/ Tergugat Intervensi II telah menjaminkan SHM-SHM yang disebutkan Penggugat Intervensi dalam Posita angka 2 (dua) pada

Hal 121 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank Rama, sehingga telah terang dan jelas Tergugat I/ Tergugat Intervensi II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

7. Bahwa BENAR pernyataan Penggugat Intervensi dalam Posita angka 7 (tujuh) karena setelah Tergugat I/ Tergugat Intervensi II melunasi pinjaman/ utang pribadinya pada Bank Rama, sebagaimana yang disebutkan dalam angka 6 (enam), ternyata sampai dengan saat ini, SHM-SHM yang dijadikan jaminan oleh Tergugat I/ Tergugat Intervensi II tidak dikembalikan kepada Penggugat Intervensi sebagaimana seharusnya, mengingat Penggugat Intervensi adalah ahli waris dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana;

8. Bahwa BENAR pernyataan Penggugat Intervensi dalam Posita angka 8 (delapan), karena Obyek Sengketa/ tanah bersertifikat No. 2557 di Desa Kesiman Kertalangu tersebut adalah tanah dengan bangunan rumah tua (rumah adat) yang dilengkapi dengan tempat persembahyangan keluarga (merajan) yang dirawat, dihuni dan ditempati secara turun temurun dari tahun 1980-an sampai dengan saat ini oleh para ahli waris dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana;

9. Bahwa BENAR pernyataan Penggugat Intervensi dalam Posita angka 9 (sembilan), karena Alm. Ida Bagus Gede Ardana memang tidak pernah menjaminkan, menjual, memindahkan dan/atau mengalihkan hak atas tanah-tanah miliknya yang disebutkan Penggugat Intervensi dalam Posita angka 2 (dua), termasuk obyek sengketa baik kepada Tergugat I/ Tergugat Intervensi II maupun kepada pihak lain;

10. Bahwa BENAR pernyataan Penggugat Intervensi dalam Posita angka 10 (sepuluh), karena pengalihan Obyek Sengketa kepada Penggugat/ Tergugat Intervensi I dilakukan tanpa alas hak yang sah dan bahkan tanpa sepengetahuan Tergugat II/ Tergugat Intervensi III sebelumnya;

11. Bahwa BENAR pernyataan Penggugat Intervensi dalam Posita angka 11 (sebelas) dan 12 (dua belas), karena pernyataan Penggugat/ Tergugat Intervensi I dalam gugatannya yang menyebutkan Tergugat I/ Tergugat Intervensi II memiliki hak untuk menjual Obyek Sengketa adalah tidak benar;

Hal 122 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa karena seluruh dalil gugatan Intervensi Penggugat Intervensi adalah benar dan sesuai dengan faktanya, maka sepatutnya gugatan Penggugat Intervensi untuk dikabulkan seluruhnya;

Bahwa Berdasarkan Hal-Hal Tersebut di Atas Tergugat II/ Tergugat Intervensi III Mohon Kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Yang Memeriksa Dan Menyidangkan Perkara Ini Untuk Mengambil Keputusan yang Amarnya Sebagai Berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Intervensi Penggugat Intervensi untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat/ Tergugat Intervensi I dan Tergugat I/ Tergugat Intervensi II untuk membayar semua biaya perkara ini.

Atau,

Jika Pengadilan Negeri Denpasar *c.q.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain agar menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hakim dan kepatutan (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal, dan Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal, tersebut, Penggugat Intervensi telah mengajukan Replik tanggal 22 November 2023, dan atas Replik tersebut Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal, dan Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal, masing-masing telah mengajukan Duplik tanggal 6 Desember 2023 (Replik dan duplik tersebut tidak termuat dalam putusan ini, namun telah tercantum dan termuat dalam Berita acara Persidangan Perkara ini dan telah dipertimbangkan dalam putusan ini;

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

1. Fotokopi dari asli Akta Kematian atas nama Ida Bagus Gede Ardana yang meninggal pada tanggal 6 agustus 2004 yang telah dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Denpasar pada tanggal 7 September 2004, diberi tanda PI-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Salinan Buku Tanah Hak Milik No. 2527, tanggal 14 Februari 1997, Provinsi Daerah Tingkat I Bali, Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Kesiman, Kertalangu, atas nama Ida Bagus Gede Ardana, diberi tanda PI-2;

Hal 123 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps





3. Fotokopi dari asli Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar No. 68/Pdt/1992/PN Dps, tanggal 26 Mei 1992, menjadi Ida Bagus Gede Dharmayuda, lahir tanggal 4 Desember 1988, diberi tanda PI-3;
4. Fotokopi dari asli Silsilah Keturunan Ida Bagus Gede Ardana, diberi tanda PI-4;
5. Fotokopi dari asli Salinan Akta Nomor : 07/tanggal 04-02-1997, Hal Kuasa dibuat di I Gusti Ngurah Oka, Notaris di Denpasar (saat ini protokolnya dipegang I Gusti Ayu Rustini Putra, S.H., Notaris di Badung, diberi tanda PI-5;
6. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik No. 4380, tgl 27-3-1996, Luas 4230 m2, terletak di Desa Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, atas nama Ida Bagus Gede Ardana ex SHM 93 dan SHM No. 94/Desa Pandjer, Kec. Kesiman, Kabupaten Badung, diberi tanda PI-6;
7. Fotokopi dari asli Putusan Pengadilan Nomor 240/Pdt.G/1998/PN.Dps tanggal 29 September 1998, diberi tanda PI-7;
8. Fotokopi dari asli Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No : 34/Pdt/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, diberi tanda PI-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 1784K/Pdt/2001, tanggal 15 Juli 2003, diberi tanda PI-9;
10. Fotokopi dari asli Penetapan Nomor : 11/Pdt.P/2015/PN. Dps tanggal 16 Februari 2015, diberi tanda PI-10;
11. Fotokopi dari fotokopi/Printout Kaidah Hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1923 K/Pdt/2013, bahwa Pembeli bukan Pembeli Beritikad Baik, karena pada waktu pembelian dia Dianggap Tidak mencermati Obyek Tanah Yang Ternyata Dikuasai Orang Lain, diberi tanda PI-11;
12. Fotokopi dari fotokopi/Printout Kaidah Hukum Yurisprudensi mahkamah agung No. 1816 K/Sip/1989, tanggal 22 Oktober 1992 tentang Pembeli yang Tidak Beritikad Baik, diberi tanda PI-12;
13. Fotokopi dari fotokopi/Printout Kaidah Hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4340 K/Pdt/1986 mengenai adanya ketidak selarasan keterangan dalam Perjanjian Jual Beli, diberi tanda PI-13;
14. Fotokopi dari fotokopi /Printout Kaidah Hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 663 K/Sip/1971, tanggal 6 Agustus Tahun 1973 Tentang Jual Beli tanah karena didahului dan disertai dengan yang tidak wajar atau itikad-itikad tidak jujur, diberi tanda PI-14;

Hal 124 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



15. Fotokopi dari fotokopi Kaidah Hukum Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI (perkara Peninjauan Kembali) No. 78/PK/Pdt/1984, tanggal 9 april 1987 jo. Putusan Mahkamah Agung RI (Perkara Kasasi) No. 2650/K/Sip/1982 tanggal 20 September 1983 jo Putusan PT DI Yogyakarta No. 86/1981/Pdt. Tanggal 29 Januari 1982, diberi tanda PI-15;
16. Fotokopi dari fotokopi Kaidah Hukum Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 2660 K/Pdt/1987 Tanggl 27 Februari 1989 tanggal 27 Februari 1989. Jo putusan PT riau di pekanbaru No. 61/Pdt/1986/ PTR Tanggal 12 Januari 1987, diberi tanda PI-16;
17. Fotokopi dari asli Surat Pernyataan Reg. No. 138/20/II/2014, Tanggal 10 Januari 2024, atas nama : Ida Bagus Bayu Ardana, S.H., diberi tanda PI-17;
18. Fotokopi dari Asli Surat Pernyataan Reg. No. 138/21/II/2014, Tanggal 10 Januari 2024, atas nama Ida bagus Dody Sidarta Ardana, S.T., diberi tanda PI-18;
19. Fotokopi dari fotokopi/Printout Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian laporan Nomor : B/147/II/2014/Reskrim, tanggal 19 Februari 2014 dari Penyidik Polresta Denpasar, diberi tanda PI-19;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda PI-1, PI-3, PI-4, PI-5, PI-6, PI-7, PI-8, PI-10, PI-17 dan PI-18 adalah bukti surat fotokopi yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat PI-2, PI-9, PI-16 adalah bukti surat fotokopi dari fotokopi, sedangkan bukti PI-11, PI-12, PI-13, PI-14, PI-15 dan PI-19 adalah bukti surat Fotokopi dari Printout, Dimana kesemua bukti surat tersebut diatas, telah diberi meterai dan telah dilegalisir, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah di dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Intervensi telah pula mengajukan saksi-saksi di persidangan yang memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

1. **ANAK AGUNG GDE PUTRA KHRESNA LAKSANA**, menerangkan :
  - Bahwa saksi mengetahui Ida Bagus Gede ardana dari orang tua;
  - Bahwa sepengetahuan saksi Ida Bagus Gede Ardana punya dua istri, satu biasanya disebut Ibu Gede, yang kedua Ida Ayu Nyoman Sri Laksmi (Tergugat II) punya tiga anak, yaitu Ida Bagus Gde Dharmayuda Ardana, Ida Bagus Bayu Ardana, dan Ida Bagus Dody Sidarta Ardana;

Hal 125 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepanjang saksi menjadi Kepala Dusun mulai Tahun 2016 Tergugat II dan keluarganya sudah tinggal di objek sengketa;
- Bahwa setahu saksi yang menempati rumah di Jl. Soka adalah, Ida ayu Nyoman Sri Laksmi, Ida Bagus Bayu Ardana, dan Ida Bagus Dody Sidarta Ardana;
- Bahwa setahu saksi Ida Bagus Gede Dharmayuda Ardana (Penggugat Intervensi) tinggal di Daerah Suwung, Desa Sidakarya, namun saksi belum pernah kesana;
- Bahwa anak Tergugat II yang lain karena memang tinggal disana jadi memang saksi harus tanda tangani surat keterangan domisili Ida Bagus Bayu Ardana, dan Ida Bagus Dody Sidarta Ardana, kalau saksi tidak tanda tangan menghambat administrasi orang namanya;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu atau dengar rumah milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang di Jl. Soka tersebut telah berpindah tangan atau diperjual belikan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat atau fisik Sertipikat Hak Milik Nomor: 2527 milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana;
- Bahwa saksi sebagai Kepala Dusun, tugas pokok dan fungsinya untuk melayani administrasi warga, seperti Kartu Keluarga, Kartu Tanda Penduduk atau surat menyurat;
- Bahwa kalau pajak yang dia bayar setiap tahun pasti akan dikirim ke Kepala Dusun tapi yang sudah menunggu lebih dari 3 atau 5 tahun itu langsung ke dispenda yang ambil;
- Bahwa saksi lupa karena terlalu banyak soalnya, jadi saksi tidak ingat apakah pernah membawakan karena ada yang saksi bawa ada yang diambil kerumah saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan ada sengketa, terhadap rumah yang ditempati Tergugat II ada sengketa saksi baru tahu sekarang ini;
- Bahwa saksi baru tahu ada sengketa, saksi disuruh jadi saksi bahwa memang benar Ida Ayu Nyoman Sri Laksmi, Ida Bagus Bayu Ardana, dan Ida Bagus Dody Sidarta Ardana tinggal di Jl. Soka Denpasar;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu ada ribut-ribut di lokasi objek tanah;
- Bahwa sepanjang pengetahuan saksi, tidak pernah rumah itu berpindah tangan tetap Ida Ayu Nyoman Sri Laksmi yang tinggal disana;
- Bahwa kalau rumah itu saya tahu kalau masuk kedalam hanya sebatas pekarangannya saja, misalkan saksi ada kerja bakti, keluarga Ida Ayu Nyoman Sri Laksmi tidak ikut kerja bakti saksi harus tegur;

Hal 126 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu di batas-batas Tanah sengketa yaitu sebelah utaranya tembok ada tanah kosong, gampang aksesnya karena di pinggir jalan, timurnya rumah warga, selatannya gang, baratnya jalan besar, kalau gangnya kurang lebih lebarnya 3 meter;

Terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat Intervensi, Kuasa Penggugat asal/Tergugat Intervensi I, Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II, dan Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III akan menanggapi keterangan saksi di dalam Kesimpulan;

2. Saksi **TJOKORDA GDE PUTRA MAHATMAJAYA SUKAWATI,S.H.**, menerangkan :

- Bahwa saksi adalah tetangga Tergugat II (Ida Ayu Nyoman Sri Laksmi);
- Bahwa saksi mengetahui Ida Bagus Gede Ardana, sudah meninggal mempunyai 2 (dua) orang istri, istri pertama tidak tahu namanya, (sudah meninggal) istri kedua namanya yaitu Ida Ayu Nyoman Sri Laksmi (Tergugat II) punya tiga anak, yaitu Ida Bagus Gede Dharmayuda Ardana, Ida Bagus Bayu Ardana, dan Ida Bagus Dody Sidarta Ardana;
- Bahwa saksi tahu Ida Bagus Gede Ardana telah meninggal dunia;
- Bahwa saksi tahu yang tinggal di rumah Jalan Soka adalah Ida Ayu Nyoman Sri Laksmi, Ida Bagus Bayu Ardana dan Ida Bagus Dody Sidarta Ardana;
- Bahwa saksi mengetahui Ida Ayu Nyoman Sri Laksmi, Ida Bagus Bayu Ardana, dan Ida Bagus Dody Sidarta Ardana tinggal di rumah Jalan Soka karena saksi kebetulan kerja sama dengan Ida Bagus Gede Dharmayuda Ardana untuk buka usaha di depan rumahnya yaitu usaha laundry sejak tahun 2014;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat SHM Nomor : 2527 namun saksi mengetahui objek sengketa di ada di Jalan Soka No 3 Denpasar;
- Bahwa yang saksi ketahui rumah Jalan Soka tersebut merupakan milik Ida Bagus Gede Ardana (Alm) karena saksi dari kecil tinggal disitu juga sejak tahun 1995;
- Bahwa saksi tidak tahu adanya sengketa pada tanah tersebut;
- Bahwa yang saksi tahu masalah di pengadilan ini tentang kepemilikan obyek sengketa rumah di Jalan Soka milik Ida Bagus Ardana (Alm) digugat karena transaksi jual beli oleh orang lain;
- Bahwa saksi tahu Ida Bagus Gede Dharmayuda Ardana tinggal di Sidakarya, sedangkan Ida Bagus Bayu Ardana, dan Ida Bagus Dody Sidarta Ardana tinggal di rumah Jalan Soka;

Hal 127 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu kalau Ida Bagus Bayu Ardana bekerja, kalau Ida Bagus Dody Sidarta Ardana juga sudah bekerja;

Terhadap keterangan saksi Kuasa Penggugat Intervensi, Kuasa Penggugat asal/Tergugat Intervensi I, Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II, dan Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III akan menanggapi keterangan saksi di dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat Intervensi juga telah mengajukan 1 (satu) orang Ahli yang telah memberikan keterangan/pendapatnya sesuai keahlian yang dimiliki dibawah sumpah yaitu:

**1. Ahli DR. I KETUT WESTRA, S.H.,M.H.,menerangkan :**

- Bahwa Ahli sebagai Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Udayana;
- Bahwa Ahli menjelaskan perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPPerdata itu sudah tegas dijelaskan bahwa suatu perbuatan yang melanggar hukum yang merugikan hak orang lain karena kesalahannya maka pihak yang membuat kerugian wajib mengganti kerugian. Itulah pemahaman yang diberikan oleh Pasal 1365 KUHPPerdata. Kalau di tarik dari pengertian tersebut maka unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum, yang pertama yaitu adanya perbuatan, yang kedua adanya perbuatan melawan hukum, yang ketiga adanya kerugian dan yang keempat ada kausalitas dan yang kelima ada kesalahan. Unsur-unsur yang ada dalam PMH adalah bersifat kumulatif yang artinya bahwa kalau semua unsur terpenuhi baru suatu perbuatan dapat dikatakan atau dikualifikasikan sebagai perbuatan yang melawan hukum . Dalam perkembangannya bahwa konsep perbuatan melawan hukum itu berkembang, ada dua perkembangan PMH. Yang pertama PMH dalam arti sempit yaitu PMH yang dalam unsurnya yaitu perbuatan itu melanggar undang-undang ketertiban umum dan kesusilaan. Sedangkan dalam konsep PMH dalam artian luas bahwa disamping perbuatan tersebut melanggar undang-undang, melanggar kesusilaan dan ketertiban umum juga melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum dan melanggar kewajiban hukumnya sendiri serta melanggar tatanan kehidupan masyarakat yang baik. Inilah bentuk perluasan dari perbuatan melawan hukum yang di ikuti pada saat ini. Namun demikian, bahwa yang paling penting unsur-unsur dari PMH itu terpenuhi. Jadi kalau kita lihat, apabila suatu perbuatan sudah memenuhi unsur-unsur dalam PMH maka dapat diajukan gugatan PMH dan dalam gugatan PMH itu yang dapat di tuntutan adalah kerugian yang nyata-nyata ada sebagai

Hal 128 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akibat langsung dari perbuatan melawan hukum. Inilah pemahaman PMH (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata secara komprehensif;

- Bahwa Ahli menjelaskan apabila seseorang sudah dapat diklasifikasikan melanggar suatu perbuatan melawan hukum maka dapat diajukan gugatan PMH. Didalam gugatan ini ahli katakan tadi bahwa yang bisa di tuntut adalah kerugian yang nyata-nyata ada sebagai akibat dari pelanggaran dari PMH;

- Bahwa menurut Ahli Kuasa adalah suatu persetujuan pemberian kewenangan dari si pemberi kuasa kepada orang lain atau si penerima kuasa untuk melakukan suatu pengurusan tertentu atau perbuatan hukum tertentu. Ini jelas diatur dalam Pasal 1792 KUHPerdata jadi kuasa ini adalah suatu dokumen yang berisikan kewenangan, pemberian kewenangan atau kekuasaan kepada orang lain dari si pemberi kuasa dimana si pemberi kuasa dapat melakukan perbuatan sebagaimana yang ada dalam kuasa. Kuasa ada 2, yaitu Kuasa Umum dan Kuasa Khusus. Kalau kita berbicara tentang Kuasa Umum, itu dasarnya Pasal 1796 KUHPerdata yang artinya bahwa Kuasa yang didalamnya bersikan tindakan-tindakan secara keseluruhan. Yang menjadi kepentingan si pemberi kuasa. Artinya disini dalam kuasa umum itu lebih banyak aspek-aspek perbuatan yang bisa dilakukan oleh si penerima kuasa. Itu yang bersifat umum menyangkut semua perbuatan hukum. Sedangkan Kuasa dalam arti Khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 1795 KUHPerdata itu adalah Kuasa yang menyangkut hal-hal tertentu saja yang artinya bahwa si penerima Kuasa dapat melakukan perbuatan terhadap hal-hal tertentu saja secara rinci yang ada didalam Kuasa. Kuasa Khusus inilah yang biasa dipergunakan dipengadilan untuk mewakili si pemberi kuasa dalam melakukan proses di peradilan. Jadi pada prinsipnya pengertian kuasa sebagaimana Pasal 1792 KUHPerdata, Kuasa Umum 1796 KUHPerdata dan Kuasa Khusus 1795 KUHPerdata. Inilah pemahaman dari kuasa;

- Bahwa menurut ahli kalau kita lihat itu ada Kuasa dengan Kuasa Mutlak, Kuasa Mutlak ini kalau kita lihat ketentuan Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 itu jelas dilarang penggunaan Kuasa Mutlak untuk peralihan pemilik hak atas tanah. Jadi Kuasa Mutlak adalah Kuasa yang didalamnya mengandung kalimat tidak dapat ditarik kembali. Artinya bahwa Kuasa itu tidak dapat ditarik kembali oleh Pemberi Kuasa, sehingga dengan demikian seolah-olah si penerima kuasa mempunyai

Hal 129 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



kekuasaan penuh atas suatu objek dan dapat melakukan perbuatan hukum apapun dari objek tersebut. Inilah sebenarnya mengapa Kuasa Mutlak dilarang, filosofinya disana jangan sampai Penerima Kuasa yang bukan pemilik atas suatu objek dapat melakukan perbuatan apa saja atas suatu objek yang seharusnya perbuatan ini hanya dapat dilakukan oleh orang yang punya hak atas objek tersebut. Inilah penggunaan Kuasa Mutlak sehingga dilarang, namun demikian bahwa kalau kita lihat perbedaan unsur-unsur dari Kuasa Mutlak yang pertama bahwa Kuasa Mutlak itu ada kata - kata tidak dapat ditarik kembali kemudian yang kedua bahwa objeknya berkaitan dengan peralihan hak milik atas tanah dan yang ketiga bahwa Kuasa ini merupakan Kuasa yang bertentangan sebagaimana diatur dalam undang-undang;

- Bahwa menurut Ahli menjelaskan dalam suatu perjanjian kredit di bank ada jaminan yang diikat dengan hak penggugat yang berkaitan dengan benda-benda tetap/tidak bergerak. Sudah jelas disana bahwa apabila pihak debitur tidak mampu melunasi hutang - hutangnya yang ada di bank, maka disini bank mempunyai kewenangan untuk mengambil jaminan tersebut dan melakukan eksekusi dalam bentuk pelelangan, dan hasil dari pelelangan tersebut akan dipakai untuk melunasi hutang - hutangnya. Apabila masih ada kekurangan dari pelelangan dengan bank, maka akan dimintakan secara khusus kepada debitur. Apabila dari hasil pelelangan melebihi hutang-hutangnya maka pihak bank wajib mengembalikan kepada debitur kelebihannya. Apabila pihak debitur sudah melunasi hutang - hutangnya kepada pihak bank maka disini sertifikat jaminan akan dikembalikan kepada si debitur. Yang dalam hal ini adalah si pemilik jaminan, yang artinya bahwa siapa yang tertera di dalam SHM tersebut. Sehingga dengan demikian karena SHM merupakan bukti kepemilikan atas suatu benda/tanah jadi dikembalikan kepada si Pemilik SHM. Nanti si pemilik SHM-lah yang akan dapat melakukan segala perbuatan hukum yang berkaitan dengan objek tersebut;

- Bahwa ahli menjelaskan seperti yang saya katakan tadi baik dalam kuasa umum maupun kuasa khusus, untuk kuasa khusus pasti sudah jelas ada perbuatan-perbuatan yang dapat dilakukan atau tidak dapat dilakukan oleh si penerima kuasa, karena disini si penerima kuasa wajib melakukan perbuatan sebagaimana yang ada dalam kuasa, si penerima kuasa tidak dapat melakukan perbuatan melebihi dari apa yang ada di

Hal 130 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



dalam kuasa. Apabila si penerima kuasa melakukan perbuatan melampaui atau melebihi perbuatan-perbuatan yang tercantum di dalam kuasa maka mengakibatkan perbuatan sebelumnya akan menjadi cacat karena memang dia tidak diberikan kewenangan diberikan kuasa untuk melakukan perbuatan itu, sehingga dengan demikian terhadap pihak-pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat dari perbuatan hukum yang dasarnya kuasa dan dalam kuasa itu tidak ada dicantumkan perbuatan hukum tersebut maka dia dapat mengajukan gugatan baik terhadap pembatalan dari perbuatan hukum tersebut maupun gugatan ganti rugi terhadap perbuatan dengan kuasa yang tidak benar yang menimbulkan kerugian, mungkin bisa dibawa kepada gugatan PMH;

- Bahwa Ahli menjelaskan kalau kita lihat bahwa dalam putusan pengadilan petitumnya atau menolak atau mengabulkan seluruhnya atau mengabulkan sebagian atau menolak seluruhnya dalil-dalil yang diajukan oleh pihak Tergugat dan kita lihat disini yang di dalilkan apa, apakah itu hak atau itu alas hak atau penggunaan dari suatu hak. Kalau kita lihat bahwa adanya penolakan, dengan adanya penolakan dalam putusan, maka itu berarti apa yang di inginkan yang di dalilkan terutama berkaitan dengan penggunaan kuasa, maka sudah tidak mempunyai hak atau alas hak lagi atau berkuasa untuk menggunakan akta tersebut karena sudah di tolak dalilnya, dia mendalilkan sesuatu bahwa saya punya hak atau saya dapat menggunakan ini tapi ternyata semua dalil ditolak, dengan ditolaknya dalil itu berarti dia sudah dinyatakan tidak mempunyai hak lagi atas apa yang dia dalilkan, sehingga demikian maka dengan adanya putusan dan petitum itu maka dia sudah tidak mempunyai hak lagi untuk menggunakan atau tidak punya alas hak lagi untuk menggunakan kuasa tersebut dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum lagi;

- Bahwa menurut Ahli apabila hutang-hutang tersebut atau belum dilunasi maka disini Bank akan diberikan kekuasaan untuk mengambil dan melakukan perbuatan hukum terhadap objek-objek dari jaminan tersebut. Jadi disini ketika itu belum dilunasi maka disini bank lah yang akan mempunyai kewenangan untuk mengambil alih atau menguasai jaminan jaminan tersebut dan melakukan segala perbuatan hukum untuk semua pelunasan hutang hutangnya;

- Bahwa menurut Ahli dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, apabila ketika itu sudah dilunasi oleh pihak si debitur sehingga sertifikat dapat dijamin kembali oleh si debitur yang dalam

Hal 131 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal ini akan kembali kepada pihak yang berhak atas jaminan tersebut artinya pihak yang namanya tercantum di dalam sertifikat tersebut atau dalam SHM tersebut, jadi akan kembali kepada pemiliknya. Pada Dasarnya karena yang mempunyai haklah yang nanti sebagai pemilik dan dapat melakukan segala perbuatan hukum atas benda - benda tersebut atau objek tersebut, jadi kembali kepada orang yang berhak atau yang memiliki hak atas objek tersebut;

- Bahwa menurut Ahli barangkali kalau kita melihat bahwa seseorang atau subjek hukum mengajukan permohonan kepada pengadilan kepada hakim jelas mereka memohonkan apa yang mereka mohonkan apakah hak atas suatu benda, apakah penggunaan hak-hak tersebut dan sebagainya. Artinya begini Ketika dia mengajukan permohonan atas sesuatu maka dia menganggap dirinya belum memiliki atau mempunyai hak atas sesuatu tersebut. Ketika permohonan itu dalam penetapan pengadilan ditolak atau tidak dapat diterima yang artinya bahwa apa yang dia sebenarnya inginkan dari permohonan itu agar dia memiliki hak atas sesuatu maka itu sudah dapat diterima yang artinya bahwa dia memang tidak mempunyai hak atas apa yang dia dalilkan atau apa yang dia mohonkan. Jadi dengan sendirinya dengan tidak diterimanya berarti apa yang dia inginkan tidak tercapai, berarti dia memang sudah tidak mempunyai hak atas sesuatu yang dia mohonkan sehingga pengadilan menetapkan tidak dapat diterima;

- Bahwa menurut Ahli disini sudah jelas sekali pernyataannya, ketika dia sudah tidak mempunyai hak lagi untuk menggunakan semisalnya Akta Kuasa Nomor : 07 untuk melakukan perbuatan hukum entah karena akta tersebut cacat atau memang dia tidak diberikan hak untuk menggunakan hak tersebut. Tadi ada beberapa putusan yang menolak dalil semuanya kemudian juga tidak menerima permohonan dan lain sebagainya, apabila memang dia sudah ditegaskan bahwa dia tidak mempunyai hak untuk menggunakan akta tersebut dan ternyata dia masih menggunakan akta tersebut dalam melakukan perbuatan hukum maka perbuatan hukumnya akan menjadi cacat karena akta ini berkaitan dengan objek maka kecacatan perbuatan hukum yang dilakukan dengan akta yang sebenarnya dia tidak mempunyai hak untuk menggunakan akta ini maka dia akan menjadi cacat secara obyektif atau *error in objecto* perbuatan hukum itu. Suatu perbuatan yang mengalami kecacatan secara obyektif maka akibatnya adalah batal demi hukum yang artinya bahwa sejak

Hal 132 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula suatu perbuatan dianggap tidak pernah ada dan keadaan dikembalikan seperti semula;

- Bahwa menurut Ahli itikad baik itu kan asas (*good faith*) itu sekarang asas ini merupakan asas yang mendapat perhatian karena bagaimana pun juga bagus nya suatu konstruksi hukum atau apapun tapi kalau para pihak tidak memiliki itikad baik maka perbuatan tersebut akan menjadi cacat. Disini yang disebut asas itikad baik yaitu asas yang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan, dan kepatutan yang ada dalam masyarakat. Jadi artinya asas itikad baik ini para pihak dalam suatu perbuatan hukum baik pihak pembeli maupun penjual maupun siapapun harus mempunyai itikad baik yang artinya bahwa para pihak ini sejak semula bahkan dalam pra kontrak, post kontrak atau kontrak. itu harus sudah mencerminkan asas itikad baik. Dalam pra kontrak kesepakatan-kesepakatan awal yang ada itu harus muncul didasarkan pada itikad baik. Kemudian post kontrak pada saat pelaksanaan kontrak para pihak harus beritikad baik melaksanakan apa yang ada dalam kontrak yang telah disepakati, kemudian setelah kontrak berakhir maka disini para pihak akan mengakhiri kontrak dengan itikad baik sebagaimana yang ada dalam perjanjian. Kalau kita lihat dalam pembeli yang beritikad baik, disini sudah jelas pembeli yang tidak melawan hukum, jujur, teliti, tidak melanggar undang-undang kesusilaan kepatutan dan sebagainya maka terhadap pembeli yang beritikad baik wajib mendapat perlindungan hukum, dan bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli yang beritikad baik adalah mereka yang wajib mendapat apa yang menjadi haknya dalam suatu perbuatan hukum;

- Bahwa Ahli menjelaskan secara logika sudah jelas, bahwa kalau kita akan membeli sebagai pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk jual beli atau untuk membeli dan menjual, ini harus menjunjung asas itikad baik. Yang artinya apalagi pihak pembeli dalam hal ini harus cermat meneliti terhadap objek- objek yang akan diperjual belikan. Jadi kalau kita lihat disini ada kecermatan ketelitian terhadap objek dan subjek, ketika kita berbicara subjek, apakah subjek yang menjual memang mereka sebagai subjek yang benar-benar mempunyai hak untuk menjual objek tersebut. Terhadap onjek, apakah objek yang diperjual belikan sebagai objek transaksi itu benar benar bersih tidak dalam keadaan sengketa tidak dibebani oleh perbuatan hukum lain seperti hak tanggungan atau

Hal 133 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak di tempati oleh pihak yang lain. Disinilah adanya ketelitian, kecermatan, kehati-hatian dari pihak pembeli untuk meneliti objek yang akan ditransaksikan sehingga dia wajib juga misalnya kalau ada orang yang bertempat tinggal saya mengingatkan siapa yang bertempat tinggal disini apa alasan mereka bertempat tinggal, sehingga objeknya akan menjadi *clear* dan jelas , sangat perlu sekali;

- Bahwa menurut Ahli pentingnya untuk mengetahui siapa pemilik atas objek tanah, apabila tidak dilakukan oleh si pembeli maka si pembeli kurang berhati-hati, artinya bahwa pihak si pembeli ini kurang berhati-hati di dalam melakukan kegiatan transaksi atas suatu objek. Bisa saja nanti bahwa akan terjadi masalah dikemudian hari terhadap objek yang ditransaksikan karena tidak hati hati bisa saja orang yang menempati memang benar-benar mereka mempunyai alas hak untuk menempati apakah menyewa dan sebagainya atau bisa saja objek itu dalam keadaan sengketa;

- Bahwa Ahli berpendapat ketika kuasa itu bermasalah artinya kuasa itu bermasalah maka disini dapat dilakukan gugatan atas kerugian terhadap kuasa yang bermasalah atau penerima kuasa menjalankan perbuatan tidak sesuai dengan isi kuasa atau dapat mengajukan bahwa adanya pembatalan terhadap kuasa;

- Bahwa Ahli berpendapat dalam suatu kuasa ketika sudah dipergunakan dan memang tidak ada pihak yang keberatan dan sudah sampai ada putusan yang tetap maka dia akan tetap mengikat, ketika memang ditemukan dalam kuasa ini memang ada persoalan maka dapat dilakukan pembatalan terhadap kuasa;

- Bahwa Ahli menjelaskan kalau dilihat dari kata - kata atau dari kalimat yang ada dalam kuasa tersebut itu adalah tidak dapat dicabut kembali atau tidak dapat ditarik kembali oleh si pemberi kuasa ini sudah masuk dari salah satu unsur dari kuasa mutlak, karena dari kuasa mutlak ini jelas dicantumkan bahwa kuasa dapat dikatakan kuasa mutlak apabila dalam kuasa tersebut ada kata - kata atau kalimat bahwa kuasa ini tidak dapat dicabut kembali oleh pemberinya. Jadi ini sudah benar merupakan kuasa mutlak;

- Bahwa kalau kita melihat bahwa dalam Instruksi Mendagri Nomor: 14 Tahun 1982 itu sudah jelas dikatakan bahwa adanya larangan penggunaan Kuasa Mutlak, dilarang adanya penggunaan kuasa mutlak terhadap peralihan atas tanah, ini berarti ada peraturan yang melarang

Hal 134 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



untuk penggunaan. Ketika dilarang, maka perbuatan yang menggunakan kuasa mutlak akan menjadi cacat dan tidak sah karena dia melanggar ketentuan perundang-undangan yang ada yang melarang penggunaan Kuasa Mutlak;

- Bahwa menurut pendapat Ahli karena yurisprudensi juga merupakan sumber hukum dan kebetulan yurisprudensi ini mengatur berkaitan dengan masalah penggunaan kuasa mutlak di dalam peralihan hak milik atas tanah dan maka dengan tegas mengatakan peralihan atas tanah dengan menggunakan kuasa mutlak adalah cacat dan tidak sah dan demikian juga berkaitan dengan masalah pembuatan-pembuatan akta oleh pejabat pembuat tanah atau oleh Notaris yang menggunakan Kuasa Mutlak yang dilarang penggunaannya maka akan menimbulkan kecacatan juga, jadi menurut pendapat Ahli mengacu pada yurisprudensi tersebut bahwa saya sependapat bahwa memang benar terhadap peralihan hak atas tanah pembuatan akta akta kepemilikan tanah, sepanjang menggunakan kuasa mutlak yang dilarang oleh Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 itu adalah cacat dan tidak sah;

- Bahwa menurut Ahli kalau kita berbicara Pasal 1320 KUHPdata berkaitan dengan syarat sahnya suatu perjanjian kalau kita kelompokkan jadi 2 secara subjektif dan objektif. Secara subjektif adalah adanya kesepakatan yang artinya kesepakatan dari para pihak dan kesepakatan itu kesepakatan yang bebas tanpa adanya tekanan dari pihak manapun, yang kedua adalah kecakapan yang artinya para pihak yang melakukan perbuatan hukum cakap dalam legalitas hukum, yang artinya bahwa para pihak dapat menanggung segala akibat hukum yang timbul dari perbuatan. Secara subjektif, karena kesepakatan kecakapan dilakukan oleh subjek-subjek hukum apabila suatu perbuatan hukum atau perjanjian yang mengalami kecacatan secara subjektif maka akibatnya perjanjian dapat dibatalkan, ingat dapat dibatalkan. Kemudian yang ketiga hal tertentu untuk objek dalam suatu perjanjian harus jelas objeknya nyata ada apakah ada jelas dilihat bahwa hal tersebut merupakan objek dari suatu perjanjian, terhadap objek perjanjian subjek hukum atau para pihak tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang belum ada tidak boleh memperjanjikan yang akan ada jadi harus benar benar objeknya riil dinyatakan dan yang keempat adalah kausa yang halal yang artinya bahwa suatu perjanjian itu lahir dari sebab-sebab yang tidak bertentangan dengan undang-undang, tidak bertentangan dengan

Hal 135 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan, jadi kausa yang halal ini menentukan agar perjanjian itu benar benar lahir dari sebab sebab yang tidak cacat. Apabila syarat objektif ini tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian maka perjanjian batal demi hukum, yang artinya bahwa sejak semula perjanjian dianggap tidak pernah ada dan keadaan dikembalikan seperti semula. Inilah konstruksi hukum dan akibat hukum yang ada dalam Pasal 1320 KUHPdata berkaitan dengan masalah syarat syarat sah nya suatu perjanjian;

- Bahwa Ahli menjelaskan kalau dilihat dalam bukti yang ditunjukkan dipersidangan, Ahli berpendapat bahwa perbuatan hukum yang lahir dari Kuasa Mutlak yang dilarang oleh undang-undang Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 dan diperkuat dengan beberapa yurisprudensi maka tidak sah dan cacat, apabila kita kaitkan dengan syarat sahnya suatu perjanjian terutama syarat kausalitas maka disini jelas itu tidak memenuhi unsur-unsur objektif artinya bahwa perjanjian jual beli ini atau perbuatan hukum ini lahir dari sebab yang bertentangan dengan undang-undang mengapa saya katakan bertentangan dengan undang-undang karena kuasa yang dipergunakan adalah kuasa mutlak yang dilarang oleh undang-undang, tidak dapat digunakan dalam peralihan hak milik jadi ketika suatu perbuatan hukum mengandung kecacatan secara objektif terutama ada kausalitas yang menyebabkan lahirnya perjanjian itu cacat maka perjanjian itu menjadi cacat secara objektif akibatnya batal demi hukum;

- Bahwa Ahli menjelaskan dalam jual beli tanah itu akan ada data yuridis dan fakta data data yang ada yang berkaitan dengan tanah. Data yuridis data yang berkaitan dengan dokumen dokumen atas kepemilikan syarat syarat kepemilikan dari tanah tersebut. Sedangkan data-data tanah ini merupakan data yang berkaitan dengan luasnya, tempatnya dan lain sebagainya. apabila ada suatu perbuatan hukum apakah jual beli yang ternyata dalam pelaksanaannya terhadap data data itu tidak sesuai dengan data yuridis atau data data fakta yang ada di lapangan maka jelas akan cacat. Kalau itu menyangkut tentang objeknya maka dia akan cacat secara objektif karena mungkin lokasinya, letaknya, luasnya, itu tidak sesuai, tidak sama maka transaksi atau perbuatan hukum jual beli ini mengandung cacat secara objektif artinya bahwa perjanjian ini batal demi hukum;

Hal 136 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa Ahli menjelaskan berkaitan dengan objek yang di kuasakan dalam suatu surat kuasa contohnya misalkan saja dalam akta kuasa itu mengatur pemberian kuasa terhadap objek SHM Nomor 93 dan SHM Nomor 94 lalu menjadi SHM Nomor 4333 dan SHM Nomor 4380 yang telah berubah pada tahun 1996 ternyata kuasa itu dibuat tahun 1997 lalu ternyata terhadap objek SHM Nomor 93 dan SHM Nomor 94 itu sudah pernah dilakukan perubahan sertifikat pada tahun 1996 lalu terhadap kuasa yang dibuat masih mempergunakan identitas sertifikat hak milik yang lama bernomor 93 dan 94 bukan yang baru dan seterusnya tersebut, sehingga secara logika hukum saja bahwa dalam surat kuasa itu yang seharusnya dikuasakan adalah yang terbaru dan yang terakhir sehingga perbuatan hukum ini akan berkaitan dengan objek objek sesuai dengan faktanya. Tadi dikatakan bahwa sudah pernah terjadi perubahan sertifikat bahkan terjadi sebelum dilakukannya perbuatan hukum atau transaksi. Kalau pendapat saya bahwa yang muncul dalam surat kuasa adalah Sertipikat atau SHM yang merupakan perubahan dari sertifikat yang lama, mengapa demikian? Karena perubahan sertifikat itu bisa akan berdampak atau membawa indikasi terhadap beberapa data-data baik data-data yuridis maupun data-data fakta lapangan, bisa saja terjadi pergeseran wilayah, misal pemekaran wilayah dari Badung ke Denpasar atau bisa saja luas tanahnya akan berubah atau dan sebagainya, sehingga seharusnya disini bahwa kuasa tersebut mencantumkan sertifikat yang terbaru yang merupakan hasil perubahan dari sertifikat yang lama bukan mencantumkan sertifikat yang lama, karena yang sudah lama sudah dibuat pasti sudah tidak berlaku, tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku, ketika sertifikat yang sudah tidak berlaku tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku dan mengikat dipergunakan sebagai alas hak untuk perbuatan hukum maka dia akan cacat dan karena sertifikat berkaitan dengan objek, maka perbuatan hukumnya cacat secara objektif dan batal demi hukum;
- Bahwa Ahli menjelaskan seharusnya ketika sudah terjadi perubahan objek maka surat kuasanya baru juga, surat kuasa ini nanti mencantumkan perubahan dari sertifikat yang terbaru atas hukum. Berubah lagi kuasanya, tidak mempergunakan kuasa yang lama yang mempergunakan data data dari sertifikat yang lama;
- Bahwa ahli menjelaskan dalam kuasa ada pada prinsip memberikan kewenangan kepada orang untuk berbuat untuk mewakili dia atas nama

Hal 137 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



si pemberi kuasa, disini ketika memang kuasa tersebut sudah mengandung kecacatan baik secara subjektif dan secara objektif maka disini kuasa tersebut adalah cacat dan batal demi hukum sehingga tidak dapat dipergunakan melakukan perbuatan hukum transaksi artinya bahwa perbuatan hukum ini tidak mengikat bagi para pihak karena cacat atau dapat saya katakan bahwa suatu perbuatan hukum yang lahir dari perbuatan hukum yang cacat maka dia akan cacat juga, ketika kekuatan hukum yang lahir itu adalah subjeknya maka dia akan cacat secara subjektif, ketika induknya cacat secara objektif maka perbuatan hukum nya lahir dari yang cacat subjektif akan menjadi cacat objektif sehingga dapat dibatalkan demi hukum kalau objektif;

- Bahwa jadi ada beberapa aspek hukum yang pertama kita bicara masalah kuasa, karena dalam kuasa mutlak sudah dijelaskan suatu kuasa dapat dikatakan kuasa mutlak apabila ada kata kata kuasa ini tidak dapat ditarik kembali. Karena filosofi dari kuasa mutlak ini mengapa tidak dapat dipakai alas hak karena seolah olah si penerima kuasa dapat menggugat pemiliknya, dan akan bertindak sebagai salah satu pemilik, dia akan berbuat apa saja terhadap objek tersebut jadi saya tekankan bahwa dari buku buku yang saya baca bahwa kuasa mutlak itu adalah kuasa yang didalamnya mengandung kalimat atau kata kata kuasa ini tidak dapat ditarik kembali, menurut pendapat saya ini kuasa mutlak. Yang kedua tadi dikatakan bahwa kuasa ini mengikat bagi para pihak, kalau kita berbicara dalam karakteristik hukum perdata bahwa hukum perdata ini tidak akan berakhir sampai meninggalnya para pihak atas subjek dan dia akan beralih sampai ke ahli warisnya. Maksud dari pada sampai ke ahli warisnya karena tanggung jawab hak dan kewajiban yang muncul dari perikatan ini yang nanti berakhir pada ahli warisnya. Jadi bukan berarti kuasa ini terikat pada ahli warisnya dan tidak dapat ditarik kembali, bukan itu maknanya. Artinya ketika kepada ahli warisnya, hak dan kewajiban hukum yang lahir dari perbuatan hukum inilah akan berlanjut pada ahli warisnya. Dan disamping itu juga kalau berbicara pada perjanjian antara si pemberi kuasa dan si penerima kuasa dalam perjanjian kuasa ini apabila salah satu pihak meninggal baik si pemberi kuasa maupun si penerima kuasa maka kuasa ini akan gugur, artinya kuasa ini akan berakhir, karena meninggal salah satunya, sehingga dengan demikian dengan meninggalnya salah satu pihak dalam

Hal 138 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps





pemberian kuasa maka kuasa itu akan gugur dan berakhir maka seharusnya nanti akan dibuatkan kuasa yang baru;

- Bahwa Ahli menjelaskan merujuk pada Pasal 1457 KUHPdata yaitu perjanjian dimana seseorang berjanji dll untuk menyerahkan hak atas suatu benda dengan harga yang telah disepakati 1457 kuhperdata perjanjian jual beli. Walaupun perjanjian dan akan tetap mengikuti Pasal 1320 KUHPdata, artinya begini sepanjang perjanjian jual beli itu yang paling penting sudah memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPdata ada kesepakatan, ada kecakapan, hal hal tertentu ada kausa yang halal itu secara hukum itu sah dan mengikat para pihak. Kalau kita merujuk pada Pasal 1338 ayat 1 KUHPdata setiap persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang dan mengikat bagi para pembuatnya. Ayat 2 suatu perjanjian tidak dapat dibatalkan atau ditarik secara sepihak. Ayat 3 suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*good faith*). Ini adalah tiga ayat yang merupakan kumpulan dari asas *pacta sunt servanda*. Dan Pasal 1457 KUHPdata akan tetap merujuk pada Pasal 1320 KUHPdata, bisa dikatakan bahwa kalau memang tidak ada keberatan dari pihak pihak yang lain dan perjanjian tersebut memenuhi Pasal 1320 KUHPdata memenuhi asas asas dalam perjanjian dan juga Pasal 1457 KUHPdata dan juga asas-asas yang lain itu maka dikatakan sah secara hukum dan mengikat para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang;

- Bahwa menurut Ahli menjelaskan kalau kita lihat akta otentik, akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu mempunyai kekuatan yang sempurna dalam proses pembuktiannya dan dia sudah membuktikan dirinya sendiri. Bukan berarti bahwa akta otentik tidak dapat dibatalkan sepanjang dapat dibuktikan bahwa akta otentik tersebut mengandung kecatatan secara subjektif maupun objektif maka dia akan dapat dipermasalahkan. Ketika suatu objektif mengandung kecacatan secara subjektif maka akta ini akan terdegradasi menjadi akta dibawah tangan. Sedangkan ketika secara objektif atau secara isinya itu dapat dibuktikan adanya kecacatan maka akta ini bisa di proses pembatalan akta melalui gugatan, hakimlah yang akan membuktikan apakah terpenuhi adanya kecacatan dalam akta otentik;

- Bahwa menurut Ahli kalau kita bicara pada putusan yang sudah inkrah yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Putusan pengadilan juga sebagai sumber hukum, bisa diikuti dan dipakai dasar tetapi juga

Hal 139 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



sebagai asumsi-asumsi ini menjadi dasar, tetapi asumsi ini memiliki landasan hukum, dan seperti yang dikatakan bahwa akta ini adalah akta khusus Pasal 1795 KUHPerdara dan umum Pasal 1796 KUHPerdara, sepanjang dia mampu membuktikan bahwa asumsi asumsi dalil dari yang disampaikan dalam gugatan itu adalah memiliki dasar hukum dan kebenaran hukum maka nanti Hakim yang menilai;

- Bahwa Ahli menjelaskan dalam suatu putusan itu membaca secara keseluruhan atau komprehensif, tidak boleh membaca atau menggunakan atau mendalilkan putusan secara sepotong sepotong bisa saja ada beberapa putusan yang berkaitan dengan suatu kasus yaitu tidak bisa mengambil satu putusan saja sebagai dasar sedangkan ada putusan lain yang bertentangan dengan putusan yang dipakai dasar. Ini seharusnya dibaca secara keseluruhan baik dari putusan yang ada sehingga nanti perbuatan hukum yang dilakukan benar benar memiliki dasar yang kuat yang jelas dan mengikat sah;

- Bahwa Ahli menjelaskan dalam dalil rekonsensi di dalam persidangan tahap pertama dimohonkan untuk menyatakan hukum bahwa akta kuasa menjual, menggadai, menjaminkan, melepaskan dan sebagainya yang dibuat antara penggugat rekonsensi dengan Para Tergugat Rekonsensi dengan akta nomor 07 dan 08 tertanggal 04 februari tahun 1997 dan didalam putusan banding dinyatakan bahwa semua dalil dalam rekonsensi itu ditolak, pendapat ahli adalah ketika semua dalil dalil yang diajukan oleh pihak penggugat atau subjek hukum itu berkaitan dengan apa yang dimohonkan, ditolak maka berarti dengan penolakan ini berarti si Pemohon tidak memiliki hak lagi atau tidak dapat lagi menggunakan Kuasa Kuasa yang di dalamnya berisikan hal-hal itu karena sudah di tolak dalil dalilnya, berarti tidak mempunyai hak lagi untuk melakukan perbuatan perbuatan hukum yang lainnya;

Terhadap keterangan Ahli tersebut Kuasa Penggugat Intervensi, Kuasa Penggugat asal/Tergugat Intervensi I, Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II, dan Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III akan menanggapi keterangan saksi di dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui letak obyek sengketa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Kamis tanggal 28 Maret 2024, dimana Lokasi obyek tanah yang disengketakan terletak di Jalan Soka No. 3 Denpasar Dengan SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-

Hal 140 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1997, seluas 600 m2, NIB : 22090212.08199 sekarang atas nama Ni Wayan Sritini, S.H.,Mkn., beserta bangunan yang berdiri diatasnya, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik;
- Sebelah Timur : Tanah Milik;
- Sebelah Selatan : Gang/Tanah Milik;
- Sebelah Barat : Jalan;

Menimbang, bahwa batas-batas tanah obyek sengketa telah dibenarkan oleh Kuasa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Kuasa Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II, Kuasa Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III dan dibenarkan pula oleh Kuasa Penggugat Intervensi;

Menimbang, bahwa untuk selengkapny hasil Pemeriksaan Setempat tersebut telah termuat/terlampir dalam Berita Acara Pemeriksaan Perkara ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dan Kuasa Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II masing-masing telah mengajukan Kesimpulan pada tanggal 15 Mei 2024, sedangkan Kuasa Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III dan Penggugat Intervensi masing-masing telah mengajukan Kesimpulan pada tanggal 22 Mei 2024, dalam Sistim informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang diajukan dan selanjutnya mohon putusan;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM GUGATAN ASAL

#### Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat II Asal telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

#### 1. GUGATAN ERROR IN PERSONA

- Bahwa dalam posita angka 1, Penggugat mendalilkan Tergugat I sebagai pihak yang memiliki hak menjual sebidang tanah beserta bangunan atas SHM Nomor : 304/Desa Kesiman, luas 600 m2 atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA dan telah dibalik nama menjadi SHM No, 2527/Desa Kesiman Kertalangu, luas 600m2 atas nama NI WAYAN SRITINI, SH.M.KN;

Hal 141 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



Bahwa Penggugat keliru menarik Tergugat II dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheid*), karena Tergugat II bukanlah pihak pemegang hak / ahli waris atas tanah SHM Nomor : 304/Desa Kesiman, luas 600m<sup>2</sup> atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA. Para ahli warislah yang memiliki hubungan hukum secara langsung atas Hak objek tanah SHM Nomor : 304/Desa Kesiman, luas 600m<sup>2</sup> atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA, maka ditariknya Tergugat II dalam perkara *a quo* adalah error in persona, sehingga gugatan tersebut patut untuk tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

**2. GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

- Bahwa dalam posita angka 1, Penggugat mendalilkan Tergugat I memiliki hak untuk menjual sebidang tanah atas SHM Nomor : 304/Desa Kesiman, Luas 600 m<sup>2</sup> atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA, berdasarkan Akta Kuasa Nomor 7 tanggal 04 Februari 1997 dibuat di I GUSTI NGURAH OKA, S.H., Notaris/PPAT di Denpasar, selanjutnya sebagaimana dalam posita angka 4, tanah objek sengketa dijual Tergugat I kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 153/2020 tanggal 22 Juli 2020 dibuat di I MADE WIDIADA, S.H., PPAT berkedudukan di Denpasar, sehingga terbit SHM No, 2527/Desa Kesiman Kertalangu, luas 600m<sup>2</sup> atas nama NI WAYAN SRITINI, SH.M.KN.;

Bahwa Penggugat mendalilkan peristiwa peralihan hak atas tanah dari Alm. IDA BAGUS GEDE ARDANA kepada Tergugat I dan dari Tergugat I kepada Penggugat didasarkan atas akta autentik yang dibuat pejabat Notaris/PPAT sebagaimana dijelaskan dalam gugatan *a quo*. Namun Penggugat tidak menarik pihak-pihak Pejabat Notaris/PPAT tersebut yakni I GUSTI NGURAH OKA, S.H. dan I MADE WIDIADA, S.H. dalam perkara *a quo*;

- Bahwa Penggugat dalam posita angka 8, mendalilkan sita jaminan atas tanah dan bangunan sebagaimana SHM Nomor 717, luas 300 m<sup>2</sup> atas nama IDA BAGUS GEDE DARMAYUDA terletak di Jalan Kertha Petasikan XI/6 Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali;

- Bahwa Tergugat II tidak memiliki hak atas objek tanah sebagaimana SHM Nomor 717, luas 300 m<sup>2</sup> atas nama IDA BAGUS GEDE DARMAYUDA terletak di Jalan Kertha Petasikan XI/6 Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali. **In Casu :**

Hal 142 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mendalilkan adanya sita jaminan atas sebidang tanah SHM Nomor 717, luas 300 m2 atas nama IDA BAGUS GEDE DARMAUDA, namun tidak menarik IDA BAGUS GEDE DARMAUDA dalam perkara a quo;

- Bahwa gugatan penggugat kurang pihak (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) hal tersebut dikarenakan Penggugat tidak menarik Para Ahli Waris Alm.Ida Bagus Gede Ardana yang mewarisi / meng-Haki, merawat, menempati dan menguasai, serta pihak-pihak/ orang lain yang tinggal di Obyek Sengketa yang semestinya ikut dijadikan sebagai pihak yang juga ikut menguasai Obyek sengketa a quo (menempati lokasi bangunan untuk berkantor) yang mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah obyek sengketa tersebut hingga mereka tempati/ kuasai, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1072 K/Sip/1982 yang menyatakan gugatan harus diajukan kepada siapa yang secara nyata (*feitelijke*) yang menguasai barang - barang sengketa, serta berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 151/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menyatakan agar tidak cacat hukum yaitu kurang pihak (**PLURIUM LITIS CONSORTIUM**) maka orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai "Tergugat" sehingga dengan demikian **Gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.**

- Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat tidak lengkap, masih ada pihak-pihak yang mesti ikut bertindak sebagai Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat dengan menkonstantir akta autentiknya *quad non* mereka menerangkan adanya peristiwa peralihan hak tersebut. Akibatnya gugatan Penggugat mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihak, sehingga gugatan tersebut patut untuk tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

### 3. GUGATAN KABUR (Obscuurlibel)

- Bahwa Penggugat dalam positanya angka 1 tidak jelas menguraikan dengan rinci hubungan hukum apa yang mengikat Tergugat II sebagaimana uraiannya menyatakan Tergugat I sah bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa Bernama Ida Bagus Gede Ardana sebagai Penjual dan mengikat seluruh ahli warisnya. Dalam Akta Kuasa Nomor 7

Hal 143 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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)





tanggal 4 Februari 1997 dibuat di Notaris dan PPAT I GUSTI NGURAH OKA, S.H., berkedudukan di Denpasar. Ada pun uraian dalam posita angka 5 tidak jelas maksud dari Penggugat mendalilkan Tergugat II menghalangi Penggugat dalam penyerahan tanah sengketa *a quo*, **in casu** : Tergugat II bukanlah ahli waris alm. Ida Bagus Gede Ardana dan tidak pernah menandatangani mengalihkan, menjual dan/atau memindahtangankan hak atas tanah sengketa SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu;

- Bahwa karena gugatan kabur (*obscuurlibel*), dan karenanya sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

1. **Gugatan Error In Persona;**
2. **Gugatan Kurang Pihak;**

Menimbang, bahwa Gugatan Error In Personan Dapat disamakan dengan gugatan kurang pihak, apabila pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang dapat ditarik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut menurut Majelis Hakim bahwa disebutkan dalam Yurisprudensi Nomor : 546 K/Sip/1970 tanggal 28 Oktober 1970, dan Yurisprudensi Nomor : 2471 K/Sip/1981 tanggal 18 Januari 1981 disebutkan : bahwa pihak Penggugat dapat menentukan siapa siapa yang digugatnya, dalam hal perkara ini pihak Penggugat dapat menentukan siapa-siapa yang digugatnya hal tersebut adalah kewenangan penuh dari Penggugat, dan menurut Majelis Hakim Gugatan Penggugat mengandung cacat formil hal tersebut harus dibuktikan dalam pemeriksaan perkara pokok, oleh karenanya eksepsi dari Tergugat II yang menyatakan Gugatan Penggugat Error In Persona dan Gugatan Penggugat Kurang Pihak patut untuk ditolak;

3. **Gugatan Kabur/Obscuur Libel**

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap menjelaskan bahwa pengertian obscur libel yang berarti 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);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa eksepsi obscur libel diartikan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dalam hal isi dan gugatan Penggugat tidak jelas. Dalam Pasal 125 ayat 1 HIR jo Pasal 149 ayat 1 R.Bg dikemukakan bahwa gugatan yang kabur adalah gugatan : (1) dasar hukum gugatan yang tidak jelas, (2) dasar atau peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas, (3) obyek gugatan tidak jelas;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas menurut Majelis Hakim bahwa gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formil suatu gugatan dan telah memenuhi syarat materiil suatu gugatan : dimana dalam Syarat Formil yakni gugatan sudah didaftarkan di Pengadilan Negeri sesuai dengan kewenangan relatif diberi tanggal, ditandatangani oleh Penggugat atau Kuasanya serta adanya identitas para pihak, sedangkan Syarat Materiil gugatan yakni dasar gugatan atau dasar tuntutan harus jelas;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut menurut Majelis Hakim eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat Obscur Libel/Kabur sebagaimana uraian tersebut diatas, telah masuk pokok perkara sehingga patut ditolak karena gugatan menurut Majelis Hakim Penggugat telah memenuhi syarat formil dan materiil suatu gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi dari Tergugat II Asal tersebut patut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I adalah bahwa :

- Bahwa Tergugat I dalam kedudukannya sebagai pihak yang memiliki hak untuk menjual sebidang Tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yaitu : SHM No. 304 seluas 600 m2, terletak di kabupaten daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Kesiman, sebagaimana diuraikan dalam gambar Situasi No. 811/1975, tanggal 28 Juni 1975 atas nama Ida Bagus Gede Ardana; Hal ini didasarkan pada Akta Kuasa No : 07 tanggal 04 februari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT I Gusti Ngurah Oka, S.H., berkedudukan di Denpasar, yang mana kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 240/Pdt.G/1998/PN.Dps., tanggal 29 September 1999, jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, jo Putusan Mahkamah Agung

Hal 145 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde). Dengan demikian Tergugat I sah bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa bernama Ida Bagus Gede Ardana sebagai penjual dan mengikat seluruh ahli warisnya;

- Bahwa dalam Akta Kuasa No. 07 tanggal 04 Februari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka, S.H., berkedudukan di Denpasar, yang mana kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) pada pokoknya membuktikan secara jelas dan tegas bahwa Tergugat I telah diberikan hak untuk mewakili Ida Bagus Gede Ardana selaku pemilik tanah untuk menjual sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya yaitu : SHM No. 304 seluas 600 m2, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Kesiman, sebagaimana diuraikan dalam gambar Situasi No. 811/1975, tanggal 28 Juli 1975, atas nama Ida Bagus Ardana;

- Bahwa selanjutnya terhadap SHM No. 304 seluas 600 m2, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Kesiman, sebagaimana yang diuraikan dalam gambar situasi No. 811/1975, tanggal 28 Juli 1975, atas nama Ida Bagus Gede Ardana kemudian berubah nama menjadi SHM No. 257/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, seluas 600 m2 NIB : 22090212.08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana;

- Bahwa berdasarkan Akta Kuasa No : 07, tanggal 04 Februari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka, S.H., berkedudukan di Denpasar, yang mana kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) tersebut, maka Tergugat I menjual tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya yaitu :

- SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam gambar Situasi tanggal 24-1-1997

Hal 146 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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

No.676/1997, seluas 600 m2 NIB : 22090212.08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana;

Kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat dihadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar dengan harga Rp. 1.958.016.000,00 (satu milyar Sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Penggugat, sehingga kemudian terbit SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam gambar Situasi tanggal 24-1-1997, Seluas 600 m2, NIB : 22090212.08199 atas nama Ni Wayan Sritini, S.H. MKn., (Penggugat), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Tanah Milik;
- Timur : Tanah Milik;
- Selatan : Gang/Tanah Milik;
- Barat : Jalan;

Selanjutnya disebut sebagai : Tanah Sengketa;

- Bahwa pada saat Tergugat I akan menyerahkan tanah sengketa beserta bangunan yang berdiri diatasnya kepada Penggugat, ternyata tanah sengketa tersebut telah dikuasai oleh Tergugat II yang mengaku sebagai Ahli Waris dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana dan menolak serta menghalang-halangi Tergugat I untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat , sehingga Perbuatan Tergugat II yang menguasai dan menghalang-halangi Tergugat I untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat;

- Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut diatas, maka Penggugat telah mengalami kerugian baik secara materiil, maupun immaterial;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I Asal telah mengajukan jawaban yang pada intinya :

- Bahwa mengenai dalil posita poin 1 s/d poin 5 gugatan a quo dapat Tergugat I tanggap sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan Akta Kuasa No : 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar yang isi pokoknya bahwa Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang bertindak untuk dirinya sendiri dan sebagai wali dari anaknya Ida bagus Gede Darmayuda dengan mendapat persetujuan dari Tergugat II yang merupakan istri dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana telah

Hal 147 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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

memberikan Kuasa kepada Tergugat I untuk mengajukan permohonan roya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung atau Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, bilamana sertifikat royanya telah selesai selanjutnya mengambil sertifikatnya selanjutnya, menjual, mendirikan bangunan, memohon ijin bangunan, memindahkan, menjaminkan, mengadakan, melepaskan, memisahkan, baik sebagian maupun seluruhnya pada diri penerima kuasa sendiri maupun kepada pihak/orang lain, dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh Tergugat I atas beberapa bidang tanah hak:

- SHM No. 1564, luas 900 m<sup>2</sup>, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Kesiman, Surat Ukur No : 2667/1984, tanggal 29 November 1984, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No, 1565, luas 525b m<sup>2</sup>, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Kesiman, Surat Ukur No: 2666/1984, tanggal 29 November 1984, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No. 2588, luas 1500 m<sup>2</sup>, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Gambar Situasi No: 9571, tanggal 26 Desember 1993, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No. 717, luas 300 m<sup>2</sup>, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Selatan, Desa Sidakarya, Gambar Situasi No: 5301/1988, tanggal 22 Agustus 1988, atas nama Ida Bagus Gede Darmayuda;
- SHM No. 1807, luas 400 m<sup>2</sup>, terletak di Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Sumerta, Surat Ukur Sementara No. 1971/1982, tanggal 16 Juli 1982, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No. 93, luas 3.430 m<sup>2</sup>, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Panjer, Gambar Situasi No: 695/1979, tanggal 18 Juni 1979, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No. 94, luas 2.150 m<sup>2</sup>, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Panjer, Gambar

Hal 148 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Situasi No : 18 Juni 1979, tanggal 18 Juni 1979, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;

- SHM No. 304, luas 600 m2, terletak di Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Kesiman, Gambar Situasi No: 811/1975, tanggal 28 Juli 1975, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;

- Bahwa Akta Kuasa No : 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar adalah sah dan mengikat bagi Alm. Ida Bagus Gede Ardana dan Tergugat I karena telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan:

"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

- b) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- c) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- d) Suatu pokok persoalan tertentu;
- e) Suatu sebab terlarang;

In casu:

Bahwa terhadap unsur-unsur syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, maka dapat Tergugat I jabarkan sebagai berikut:

- **Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya**

Bahwa antara Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang bertindak untuk dirinya sendiri dan sebagai wali dari anaknya Ida bagus Gede Darmayuda dengan mendapat persetujuan dari Tergugat II yang merupakan istri dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana telah sepakat untuk memberikan Kuasa kepada Tergugat I untuk mengajukan permohonan roya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung atau Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, bilamana sertipikat royanya telah selesai selanjutnya mengambil sertipikatnya selanjutnya, menjual, mendirikan bangunan, memohon ijin bangunan, memindahkan, menjaminkan, mengadakan, melepaskan, memisahkan, baik sebagian maupun seluruhnya pada diri penerima kuasa sendiri maupun kepada pihak/orang lain, dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh Tergugat I atas beberapa bidang

Hal 149 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



tanah tersebut di atas sebagaimana yang telah Tergugat I uraikan dan jelaskan pada poin 2 huruf a jawaban gugatan a quo yang mana kemudian ditindaklanjuti dengan penandatanganan Akta Kuasa No : 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar oleh Penggugat dan Tergugat I;

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dalam Akta Kuasa No : 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi;

**- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan**

Bahwa Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang berkedudukan sebagai Pemberi Kuasa dan Tergugat I yang berkedudukan sebagai Penerima Kuasa dalam Akta Kuasa No : 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah cakap untuk membuat suatu perikatan karena pada saat pembuatan Akta Kuasa No : 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut Alm. Ida Bagus Gede Ardana telah berumur 65 tahun dan Tergugat I telah berumur 37 tahun.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur kecakapan untuk membuat suatu perikatan dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

**- Suatu pokok persoalan tertentu**

Bahwa apa yang diperjanjikan dalam Akta Kuasa No : 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut yaitu Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang bertindak untuk dirinya sendiri dan sebagai wali dari anaknya Ida bagus Gede Darmayuda dengan mendapat persetujuan dari Tergugat II yang merupakan istri dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana telah memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk mengajukan permohonan roya di Kantor Badan

Hal 150 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



Pertanahan Nasional Kabupaten Badung atau Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, bilamana sertifikat royanya telah selesai selanjutnya mengambil sertifikatnya selanjutnya, menjual, mendirikan bangunan, memohon ijin bangunan, memindahkan, menjaminkan, mengadakan, melepaskan, memisahkan, baik sebagian maupun seluruhnya pada diri penerima kuasa sendiri maupun kepada pihak/orang lain, dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh Tergugat I atas beberapa bidang tanah tersebut di atas sebagaimana yang telah Tergugat I uraikan dan jelaskan pada poin 2 huruf a jawaban gugatan a quo.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur suatu pokok persoalan tertentu dalam Akta Kuasa No : 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

**- Suatu sebab terlarang**

Bahwa Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara karena dalam proses pembuatan Akta Kuasa No : 07 tanggal 04 Pebruari 1997 tersebut telah disepakati oleh Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang bertindak sebagai pemberi kuasa dan Tergugat I sebagai penerima kuasa serta dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka, S.H., berkedudukan di Denpasar.

Selanjutnya, isi dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 tersebut tidak ada mengandung unsur kuasa yang bersifat mutlak.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur suatu sebab terlarang dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

Bahwa Akta Kuasa No : 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar merupakan akta autentik, sehingga memberikan di antara

*Hal 151 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alm. Ida Bagus Gede Ardana dan Tergugat I beserta para ahli warisnya atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya suatu bukti yang sempurna dan mengikat tentang apa yang termuat di dalamnya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara yang menyatakan:

*"Bagi para pihak yang berkepentingan beserta ahli warisnya ataupun bagi orang-rang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya."*

- Bahwa berdasarkan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Februari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut, maka kemudian Tergugat I telah mengajukan permohonan roya ke Kantor Pertanahan Kota Denpasar terhadap tanah SHM No. 304 seluas 600 m2, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Kesiman, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi No. 811/1975, tanggal 28 Juli 1975, atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut.

Selanjutnya, terhadap permohonan roya yang diajukan oleh Tergugat I tersebut telah selesai diproses oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar;

- Bahwa setelah proses roya terhadap tanah SHM No. 304, seluas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut telah clear/selesai, maka kemudian Tergugat I mengagunkan dan/atau menitipkan tanah SHM No. 304, seluas 600 m2 tersebut kepada PT. Bank Rama, Tbk.

Dasar Tergugat I untuk mengagunkan dan/atau menitipkan tanah SHM No. 304, seluas 600 m2 tersebut kepada PT. Bank Rama, Tbk karena Tergugat I telah diberikan hak oleh Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang mana salah satunya adalah untuk mengagunkan dan/atau menitipkan tanah SHM No. 304, seluas 600 m2 tersebut kepada PT. Bank Rama, Tbk sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Februari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar;

- Bahwa setelah Tergugat I mengagunkan dan/atau menitipkan tanah SHM No. 304, seluas 600 m2 tersebut kepada PT. Bank Rama, Tbk maka pada tanggal 12 Desember 1998 Tergugat I dan PT. Bank Rama, Tbk digugat oleh Alm. Ida Bagus Gede Ardana di Pengadilan Negeri Denpasar

Hal 152 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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

sebagaimana teregister dalam perkara perdata No: 240/Pdt.G/1998/PN.  
Dps;

- Bahwa terhadap perkara perdata No: 240/Pdt.G/1998/PN. Dps, maka pada tanggal 29 September 1999 Majelis Hakim *judex factie* Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara tersebut telah menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

## MENGADILI:

### DALAM KONPENSI:

#### - DALAM EKSEPSI:

Menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, tersebut.

#### - DALAM POKOK PERKARA:

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

### DALAM REKONPENSI:

#### - DALAM EKSEPSI:

Menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut.

#### - DALAM POKOK PERKARA:

Menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima.

### DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam rekonsensi untuk membayar biaya dalam perkara ini yang dianggarkan sebesar Rp. 235.000 (dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah).
- Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 tersebut, maka PT. Bank Rama, Tbk sebagai Pembanding/Tergugat II dalam Konpensi/Penggugat II dalam Rekonvensi mengajukan permohonan banding ke Pengadilan Tinggi Denpasar sebagaimana teregister dalam perkara No. 34/PDT/2000/PT.Dps.
- Bahwa Selanjutnya, pada tanggal 5 Juni 2000 Majelis Hakim *judex factie* Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tersebut telah menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

Hal 153 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat II dalam konpensasi/Penggugat II dalam rekonsensi/Pembanding
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 29 September 1999, No. 240/Pdt.G/1998/PN. Dps yang dimohonkan banding.

## DENGAN MENGADILI SENDIRI:

### DALAM KONPENSI:

- Menolak gugatan Penggugat dalam konpensasi-terbanding.

### DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan Penggugat I dalam rekonsensi-ikut terbanding.
- Mengabulkan gugatan Penggugat II dalam rekonsensi-pembanding.
- Menyatakan tanah-tanah sengketa telah dijaminakan secara sah kepada Penggugat II dalam rekonsensi-pembanding.
- Menyatakan sah dan mengikat pihak-pihak yang membuat akta kuasa No. 07, tanggal 4 Februari 1997 dan No. 08, tanggal 4 Februari 1997 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar.
- Menyatakan hukum Tergugat dalam rekonsensi-Terbanding terikat dan bertanggung jawab atas perbuatan Penggugat I dalam Rekonsensi-ikut Terbanding yang berdasarkan atas akta-akta kuasa No. 07 dan No. 08 tanggal 4 Februari 1997 tersebut di atas telah menyerahkan tanah-tanah sengketa kepada Penggugat II dalam Rekonsensi-Pembanding untuk dijual tanah-tanah sengketa tersebut di atas dan dari hasil penjualannya untuk mengambil pelunasan atas seluruh kewajiban yang terhutang kepada Penggugat II dalam Rekonsensi-Pembanding.

### DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat dalam Konpensasi/Tergugat dalam Rekonsensi-Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yaitu dalam peradilan tingkat pertama sebesar Rp.235.000,- (dua ratus tiga puluh lima ribu

Hal 154 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) dan dalam peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 65.000,- (enam puluh lima ribu rupiah).

- Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000 tersebut, maka selanjutnya I Putu Widhiarsana (in casu: Tergugat I dalam perkara a quo) sebagai Pemohon Kasasi II/Termohon Kasasi II/Turut Terbanding/Tergugat I mengajukan Permohonan Kasasi ke Mahkamah Agung RI sebagaimana teregister dalam perkara No. 1784 K/PDT/2001;

Selanjutnya, pada tanggal 15 Juli 2003 Majelis Hakim *judex juris* Mahkamah Agung RI yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara nomor No. 1784 K/PDT/2001 tersebut telah menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

## **MENGADILI:**

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: I PUTU WIDHIARSANA WITANA, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: RUBEN LUTHER SANG, S.H. dan Pemohon Kasasi II: IDA BAGUS GEDE ARDANA tersebut.

- Menghukum Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 200.000 (dua ratus ribu rupiah).

- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut berlaku asas *resjudicata pro vitate harbitur* yang pada pokoknya menyatakan putusan pengadilan perdata yang berkekuatan hukum tetap harus dianggap benar sepanjang tidak ada putusan pengadilan perdata yang lain dan baru yang menyatakan sebaliknya.

- Bahwa sesuai dengan asas *lex superioir derogate legi inferiori*, maka Putusan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)

Hal 155 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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)



tersebut, memberikan bukti terkuat dan tak terbantahkan kebenarannya kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo sebagai pedoman dalam memutuskan perkara ini bahwa Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar adalah sah dan mengikat bagi Alm. Ida Bagus Gede Ardana dan Tergugat I.

- Bahwa beberapa tahun kemudian PT. Bank Rama, Tbk telah dilikuidasi/dibubarkan, sehingga terhadap seluruh SHM milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang telah dijaminkan oleh Tergugat I kepada PT. Bank Rama, Tbk berdasarkan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah diambil alih oleh Badan Penyehatan Perbankan (BPPN). Adapun tugas pokok dari pada BPPN tersebut yaitu: untuk penyehatan perbankan, penyelesaian asset bermasalah dan mengupayakan pengembalian uang negara yang tersalur pada sector perbankan;
- Bahwa selanjutnya terhadap SHM No. 304 seluas 600 m2, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Kesiman, sebagaimana yang diuarikan dalam Gambar Situasi No. 811/1975, tanggal 28 Juli 1975, atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut kemudian telah berubah menjadi SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- Bahwa terhadap seluruh SHM milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang telah dijaminkan oleh Tergugat I kepada PT. Bank Rama, Tbk berdasarkan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka, S.H., berkedudukan di Denpasar yang telah diambil alih oleh BPPN tersebut telah dilunasi oleh Tergugat I sebesar Rp. 1.400.000.000,00 (satu milyar empat ratus juta rupiah) sebagaimana dalam bukti Surat Keterangan Lunas Fasilitas Pinjaman No. 0528/SKL-P/KPK CTR-DPS/BPPN/1202, tanggal 12 Desember 2002 yang dikeluarkan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional yang mana kemudian asli dari seluruh sertifikat tersebut telah diterima oleh Tergugat I dalam keadaan baik sebagaimana dalam bukti

Hal 156 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berita Acara Serah Terima Dokumen Jaminan No. BAS-1104/CSD-CP/DPS/BPPN/1202, tanggal 12 Desember 2002 yang dikeluarkan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional;

Adapun rincian SHM milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang telah diserahkan oleh BPPN kepada Tergugat I sebagai berikut:

- SHM No. 2964/Desa Kesiman, luas 900 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No. 1564/Desa Kesiman, luas 900 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No. 1563/Desa Kesiman, luas 525 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, luas 600 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No. 2588/Desa Jimbaran, luas 1.500 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No. 4380/Desa Panjer, luas 4.230 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No. 4333/Desa Panjer, luas 250 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;

Oleh karena seluruh SHM milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang ada pada penguasaan BPPN tersebut telah dilunasi oleh Tergugat I, maka Tergugat I memiliki hak untuk menjual seluruh SHM milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana termasuk di dalamnya adalah SHM No. 2527, seluas 600 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana kepada Penggugat dengan menggunakan dasar Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997;

- Bahwa berdasarkan Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H. berkedudukan di Denpasar, yang mana kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 yang telah berkekuatan

Hal 157 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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

hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut, maka Tergugat I menjual tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yaitu :

SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana;

kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar dengan harga Rp. 1.958.016.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Penggugat, sehingga kemudian terbit SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ni Wayan Sritini, S.H., M.Kn (Penggugat), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah Milik.
- Timur : Tanah Milik.
- Selatan : Gang/Tanah Milik.
- Barat : Jalan.

selanjutnya disebut sebagai **Tanah Sengketa**.

- Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Penggugat atas tanah SHM No. 2527, seluas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardana sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah memenuhi ketentuan Hukum Adat, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997), dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yang mana dapat Tergugat I jabarkan sebagai berikut:

- Menurut hukum adat, bahwa untuk sahnya suatu jual beli atas tanah diperlukan adanya 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi, sebagai berikut:

Hal 158 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Syarat tunai, dimana pihak pembeli menyerahkan uangnya kepada pihak penjual yang secara serentak diikuti pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya tersebut kepada pembeli (*contente hendeling*);

## **In casu:**

Bahwa Tergugat I menjual tanah SHM No. 2527, seluas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardhana beserta bangunan yang berdiri di atasnya kepada Penggugat dengan harga sebesar Rp. 1.958.016.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah) dan terhadap hal tersebut **telah dibayar lunas oleh Penggugat**;

Dengan demikian, maka menurut hukum Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 tersebut telah memenuhi asas tunai;

- Syarat terang, dimana jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. Agar syarat terang ini dapat terpenuhi, maka dalam pelaksanaannya harus dilakukan di hadapan para pejabat/pamong Desa.

## **In casu:**

Bahwa dalam jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat atas tanah SHM No. 2527, seluas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardhana telah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar yang kemudian dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar;

Dengan demikian, maka menurut hukum Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 telah memenuhi syarat terang;

- Menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan:

*"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"*

## **In casu:**

Bahwa dalam jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat atas tanah SHM No. 2527, seluas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardhana **telah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT I**

Hal 159 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar** yang kemudian dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar.

Dengan demikian, maka menurut hukum Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut adalah sah dan mengikat bagi Tergugat I dan Penggugat serta harus dilindungi oleh hukum karena telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut juga diperkuat oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1082/K/Sip/1973, tanggal 16 Juli 1973 menyatakan:

*"Jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT adalah sah menurut hukum oleh karenanya harus dilindungi oleh hukum."*

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 937 K/Sip/1970, tanggal 22 Maret 1972 menyatakan:

*"Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) adalah termasuk hukum yang memaksa, pertimbangannya : Akta Perjanjian Jual Beli yang dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dianggap sebagai akta yang mempunyai bukti yang sempurna."*

- Bahwa pada saat dilakukan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar status tanah SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212.08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut adalah tidak dalam keadaan sengketa di Pengadilan, tidak diletakkan sita oleh Pengadilan dan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, sehingga menurut hukum Penggugat jelas dikualifikasikan sebagai pihak pembeli yang beritikad baik dan sudah

Hal 160 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepatutnya dilindungi oleh hukum. Hal ini sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958 menyatakan:

"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah."

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 34 K/Sip/1956, tanggal 1 Agustus 1956 menyatakan:

"Jual beli tanah dengan itikad baik adalah sah, karena menurut hukum adat harus dihargai."

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 126 K/Sip/1962, tanggal 9 Juni 1962 menyatakan:

**"Pembeli tanah itikad baik, harus dilindungi oleh hukum."**

- Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Penggugat atas tanah SHM No. 2527, seluas 600 m<sup>2</sup> atas nama Ida Bagus Gede Ardhana sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan :

"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

- Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- Suatu pokok persoalan tertentu.
- Suatu sebab terlarang."

In casu:

Bahwa terhadap unsur-unsur syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, maka dapat Tergugat I jabarkan sebagai berikut:

**- Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya**

Bahwa dalam perkara a quo Penggugat dalam kedudukannya sebagai pembeli/pihak kedua dengan Tergugat I dalam kedudukannya sebagai penjual/pihak pertama telah sepakat untuk melakukan jual beli atas tanah

Hal 161 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



SHM No. 2527, seluas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardhana yang dilakukan di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., dengan harga sebesar Rp.1.958.016.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah) dan terhadap hal tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat yang mana kemudian ditindaklanjuti dengan penandatanganan Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar oleh Penggugat dan Tergugat I;

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi;

**- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan**

Bahwa Penggugat sebagai pembeli/pihak kedua dan Tergugat I sebagai penjual/pihak pertama dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah cakap untuk membuat suatu perjanjian jual beli karena pada saat pengikatan jual beli tersebut Penggugat telah berumur 45 Tahun dan Tergugat I telah berumur 60 tahun;

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur kecakapan untuk membuat suatu perikatan dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

**- Suatu pokok persoalan tertentu**

Bahwa apa yang diperjanjikan dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut sudah sangat jelas yaitu Tergugat I berdasarkan Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H. berkedudukan di Denpasar dalam kedudukannya sebagai penjual/pihak pertama menjual sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yaitu SHM No. No. 2527, seluas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardhana kepada Penggugat dalam kedudukannya sebagai pembeli/pihak kedua dengan harga sebesar Rp. 1.958.016.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima

Hal 162 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



puluh delapan juta enam belas ribu rupiah) dan terhadap hal tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur suatu pokok persoalan tertentu dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

**- Suatu sebab terlarang**

Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai penjual/pihak pertama dengan Penggugat sebagai pembeli/pihak kedua atas tanah SHM No. 2527 seluas 600 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara karena Tergugat I telah diberikan hak untuk menjual tanah SHM No. 304, seluas 600 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana, yang kemudian telah berubah menjadi SHM No. 2527, seluas 600 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut oleh Alm. Ida Bagus Gede Ardana sebagai pemilik tanah sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997, sehingga perbuatan yang dilakukan Tergugat I tersebut sama sekali tidak ada melanggar hak orang dari pada Alm. Ida Bagus Gede Ardana, Tergugat II dan Ahli warisnya.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur suatu sebab terlarang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

- Bahwa Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar merupakan akta autentik, sehingga memberikan di antara Penggugat dan Tergugat I beserta para ahli warisnya atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya suatu bukti yang sempurna dan mengikat tentang apa yang termuat di dalamnya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara yang menyatakan:

*"Bagi para pihak yang berkepentingan beserta ahli warisnya ataupun bagi orang-rang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta*

*Hal 163 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya."*

- Bahwa setelah dilakukannya pelunasan pembayaran dan peralihan hak milik atas tanah SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana kepada Penggugat, maka menurut hukum Tergugat I yang bertindak mewakili Alm. Ida Bagus Gede Ardana sebagai penjual berdasarkan Akta Kuasa No : 07, Tanggal 04 Pebruari 1997 wajib untuk menyerahkan tanah SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut kepada Penggugat sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1457 KUHPdata yang menyatakan:

*"Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan."*

In casu:

- Dalam jual beli tanah SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana telah terjadi persetujuan antara Tergugat I yang bertindak mewakili Alm. Ida Bagus Gede Ardana sebagai penjual berdasarkan Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997 dan Tergugat I sebagai Pembeli yaitu untuk menyerahkan sejumlah uang kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.958.016.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah) dan adanya penyerahan tanah milik Ida Bagus Gede Ardana kepada Penggugat. Ketentuan mengenai penyerahan diatur dalam ketentuan Pasal 1475 KUHPdata yang mensyaratkan adanya pemindahan barang ke dalam kekuasaan pembeli dan hak milik si pembeli dalam hal ini Penggugat.

- Bahwa setelah dilakukan pelunasan pembayaran tanah SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana oleh

Hal 164 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps

#### Disclaimer

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

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



Penggugat, tindakan Tergugat I yang bertindak mewakili Alm. Ida Bagus Gede Ardana sebagai penjual berdasarkan Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997 hanya melakukan pemenuhan syarat penyerahan secara yuridis, yaitu berupa hak milik kepada Penggugat sebagaimana dibuktikan dengan terbitnya SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ni Wayan Sritini, S.H., M.Kn (Penggugat)/tanah sengketa, sedangkan terhadap penyerahan secara nyata belum dapat Tergugat I lakukan karena pada kenyataannya tanah sengketa tersebut di kuasai oleh Tergugat II yang mengaku sebagai ahli waris dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana dan menolak serta menghalang-halangi Tergugat I untuk menyerahkan secara nyata tanah sengketa tersebut kepada Penggugat.

Dengan demikian, maka perbuatan Tergugat II yang menguasai dan menghalang-halangi penyerahan tanah sengketa tersebut dari Tergugat I kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum karena dilakukan tanpa alas hak yang sah;

- Bahwa mengenai dalil posita poin 6 gugatan a quo dapat Tergugat I tanggapi oleh karena dalam perkara a quo terbukti Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menempati tanah yang bukan miliknya dan menolak serta menghalang-halangi Tergugat I untuk menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat, maka sudah sepatutnya Tergugat II dihukum untuk membayar ganti rugi secara materiil maupun immateriil secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut:

- Kerugian materiil:

Apabila tanah dan bangunan sengketa tersebut disewakan setahun, maka harga sewanya selama 1 (satu) tahun adalah sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), sehingga sudah sepatutnya Tergugat II dihukum untuk membayar uang sewa tanah dan bangunan sengketa tersebut kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per 1 tahunnya terhitung sejak jual beli tanggal 22 Juli 2020 sampai dengan putusan perkara a quo dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Denpasar.

- Kerugian immateriil:

Hal 165 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



Akibat dari masalah gugatan ini Penggugat mengalami stres dan tekanan psikologis yang mengganggu kinerja dalam pekerjaan profesional Penggugat dan tekanan psikologis sangat mempengaruhi imunitas Penggugat yang dapat berpotensi lebih mudah terinfeksi virus, serta tercemarnya nama baik Penggugat. untuk itu Penggugat meminta ganti rugi inmateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah).

- Bahwa mengenai dalil posita poin 7 gugatan a quo dapat Tergugat I tanggapinya oleh karena dalam perkara a quo terbukti Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menempati tanah yang bukan miliknya dan menolak serta menghalang-halangi Tergugat I untuk menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat, maka sudah sepatutnya Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari atas kelalaian dan/atau keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

- Bahwa mengenai dalil posita poin 8 gugatan a quo dapat Tergugat I tanggapinya oleh karena dalam perkara a quo terbukti Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menempati tanah yang bukan miliknya dan menolak serta menghalang-halangi Tergugat I untuk menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap seluruh tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Jalan Kertha Petasikan XI/6, Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali tertera dalam SHM No. 717 seluas 300 m2 atas nama Ida Bagus Gede Darmayuda (anak Tergugat II);

- Bahwa mengenai dalil posita poin 9 gugatan a quo dapat Tergugat I tanggapinya bahwa oleh karena pada faktanya tanah sengketa tersebut sampai saat ini masih dikuasai oleh Tergugat II dan bukan dikuasai oleh Tergugat I, maka sudah sepatutnya Tergugat II atau siapapun yang mendapatkan hak dari pada Tergugat II untuk mengosongkan tanah sengketa beserta bangunan yang berdiri di atasnya selanjutnya, menyerahkan tanah sengketa beserta bangunan yang berdiri di atas tanah sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong, secara lasia bila perlu pelaksanaannya dibantu oleh aparat kepolisian.

Hal 166 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana yang telah dijelaskan di atas, maka Tergugat I mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II Asal telah mengajukan Jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat II sebagai Saksi hidup merupakan salah satu korban bersama suami (alm) Ida Bagus Gede Ardana, akan menjelaskan keadaan yang sebenar-benar nya, agar Majelis Hakim yang kami Muliakan dapat melihat secara jelas dan terang atas dalil-dalil Penggugat dan Tergugat I yang terbukti tiada henti-hentinya melakukan "Perbuatan Melawan Hukum" atas tanah-tanah milik alm. Ida Bagus Gede Ardana dengan "memanfaatkan" Kembali Akta Kuasa No. 07, Tgl.04 Februari 1997. Yang tujuan sebenarnya dibuat adalah untuk mengambil "Penggantian" Sertipikat-sertipikat di BPN Kab.Badung dan Kota Denpasar yang salah satunya Obyek Sengketa (dahulu) SHM No.304/Kesiman yang sekarang telah berubah menjadi SHM No.2527/Kesiman Kerthalangu, luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), **atas nama Ida Bagus Gede Ardana** sebelumnya pada saat itu atau sekitar bulan Juni 1996 diterima dan dibawa oleh Tergugat I I Putu Widhiarsana untuk dilakukan Pergantian Sertipikat karena adanya pemekaran wilayah dari Kabupaten Tingkat II Badung menjadi Kota Denpasar, termasuk juga terhadap Sertipikat Hak Milik No.93/Kab.Badung & SHM No.94/Kab.Badung (yang tertera dalam Akta Kuasa No.07) karena selain adanya pergantian wilayah juga pada saat itu sekitar 1994-1995 ada di Kantor Pertanahan Kota Denpasar, karena terkena program penataan tanah perkotaan LC (Land Consolidation) dari Pemerintah Kota Denpasar dan telah berubah menjadi SHM No.4333/Panjer, Luas.250 m<sup>2</sup> dan SHM 4380/Panjer, Luas 4.230 m<sup>2</sup>. Namun oleh Notaris diperluas "HAK-nya" kepada Tergugat I menjadi KUASA PENUH / KUASA MUTLAK, yang pada saat itu dilarang untuk Pengalihan HAK atas TANAH vide Yurisprudensi MA RI No. 1440 K/Pdt/1996 Tanggal 30 Juni 1998;
- Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dali Gugatan Penggugat dalam posita angka 1 dan angka 2 dan menyatakan dengan tegas bahwa Alm.Ida Bagus Gede Ardana bersama Tergugat II dan Para ahli waris Alm.Ida Bagus Gede Ardana, tidak pernah menjual, menggadaikan, menjaminkan, meminjam uang dan / atau melakukan hal-hal lainnya yang

Hal 167 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



berkaitan Pemindahan / Pengalihan Hak, khususnya atas Tanah dan Bangunan (dahulu) SHM No.304/Kesiman yang sekarang telah berubah menjadi SHM No.2527/Kesiman Kerthalangu, luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), **atas nama Ida Bagus Gede Ardana** tersebut khususnya kepada Tergugat I / I Putu Widhiarsana dan / atau pihak lainnya termasuk kepada Penggugat, sehingga dalil Gugatan Penggugat angka 1 dan angka 2 yang menyatakan Tergugat I memiliki Hak untuk menjual Tanah obyek sengketa patutlah di tolak;

- Bahwa benar apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatannya posita angka 3 bahwa terbukti (Alm) Ida Bagus Gede Ardana pada tanggal 14 Februari 1997 tercatat sebagai Pemilik Hak atas Tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2527/Desa. Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Gambar situasi No.676/1997, tanggal 24-1-1997, luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), **atas nama Ida Bagus Gede Ardana**, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Hak milik;
- Sebelah Timur : Hak Milik;
- Sebelah Selatan : Gang/Jalan;
- Sebelah Barat : Jalan;

Yang berhak diwarisi oleh Para ahli waris Ida Bagus Gede Ardana;

- Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat dalam Posita angka 4, merupakan dalil yang dipaksakan karena faktanya Tergugat I / I Putu Widhiarsana tidak memiliki *Legal standing* / Hak untuk melakukan Jual Beli / pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan SHM No.2527/ Desa Kesiman Kertalangu atas nama Ida Bagus Gede Ardana, sehingga Perbuatan Hukum Tergugat I merupakan Perbuatan Melawan Hukum.;
- Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas terhadap dalil gugatan Penggugat angka 5 adalah dalil-dalil yang mengada-ada, karena Tergugat II adalah istri dari alm.Ida Bagus Gede Ardana dan Para ahli waris yang sah yang berhak menempati, merawat dan mengurus tanah dan bangunan rumah objek sengketa tersebut secara turun temurun, jadi bukan Tergugat II, bahkan Tergugat II tidak pernah menjual, mengalihkan dan/atau memindahkan hak atas tanah objek sengketa *a quo*;

Hal 168 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 6 dan angka 7 adalah dalil yang mengada-ada, karena tidak benar jika Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum, faktanya Tergugat II merupakan pihak yang hanya dapat menikmati dan singgah, namun yang benar-benar meng-haki, merawat, menempati obyek tanah dan bangunan rumah *a quo*, adalah anak-anak Tergugat II selaku ahli waris yang sah yang berhak mewarisi Tanah dan Bangunan rumah Obyek sengketa. Dan setahu Tergugat tidak pernah ada pihak-pihak yang datang mengkonfirmasi dalam rangka jual beli atas obyek sengketa, tiba-tiba saja Penggugat mendalilkan jika ia membeli dari Tergugat I dan membebankan kerugiannya kepada Tergugat II, jelas hal tersebut tidaklah benar dan adil;
- Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 8 adalah dalil yang mengada-ada, karena Tergugat II bukanlah sebagai pemilik atas tanah yang dimohonkan sita jaminan tersebut sebagaimana SHM No.717 seluas 300 m2 atas nama IDA BAGUS GEDE DARMAYUDA yang semestinya dijadikan para pihak dalam perkara ini, sehingga dalil tersebut patutlah ditolak;
- Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 9 dan angka 10 adalah dalil yang mengada-ada, karena Tergugat II tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, karena yang telah merawat, menempati, meng-haki dan mengurus tanah dan bangunan rumah objek sengketa secara turun temurun adalah para ahli waris dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana;
- Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 10, karena bukti-bukti otentik yang sah telah dapat dipatahkan oleh Tergugat II Sehingga dengan demikian dalil Penggugat tersebut tidak berdasar dan karenanya patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dibantah, maka berdasarkan Pasal 283 RBg., Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, atas gugatan Penggugat, Jawaban dari Tergugat I, Jawaban dari Tergugat II tersebut, maka Penggugat telah mengajukan bukti

Hal 169 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat bertanda P-1 /TI. Interv 1 s/d P-12/TI.Interv I2, dan telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu : saksi : Yaitu LIANG BUDIARTA, S.H., MADE MAHENDRA, dan I MADE WIDIADA, S.H., yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II di persidangan telah mengajukan bukti surat bertanda T.I-1/TII Interv-1 s/d T.I-14/TIIInterv-14, namun tidak mengajukan saksi-saksi di depan persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya terhadap gugatan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Kuasa Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III telah mengajukan bukti surat bertanda : TII-1 s/d TII-16 dan telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yaitu saksi I KETUT LANUS dan Saksi NYOMAN KASTA;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam gugatan asal dalam perkara ini adalah :

1. Apakah Akta Jual Beli No. 153/2020, tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I MADE WIDIADA, S.H., Berkedudukan di Denpasar adalah sah?
2. Apakah Penggugat adalah sebagai Pemilik yang sah atas tanah sengketa SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas bidang tanah dalam gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, seluas 600 m2, NIB : 22090212. 08199 ?
3. Apakah perbuatan Tergugat II yang menguasai dan menghalang-halangi penyerahan tanah sengketa tersebut dari Tergugat I kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum dalam gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan petitum angka 1 (satu) gugatan Majelis Hakim akan mempertimbangan petitum gugatan lainnya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti surat dan saksi-saksi yang ada relevansinya dalam perkara ini, sedangkan bukti surat dan saksi yang tidak ada relevansinya dalam perkara ini akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2 (dua) agar menyatakan Akta Jual Beli No. 153/2020, tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I

Hal 170 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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

MADE WIDIADA, S.H., Berkedudukan di Denpasar adalah sah, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I dalam kedudukannya sebagai pihak yang memiliki hak untuk menjual sebidang tanah beserta bangunannya yang berdiri di atasnya yaitu : SHM No. 304 seluas 600 m2, terletak di Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Kesiman, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar No. 811/1975, tanggal 28 Juli 1975, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Kuasa No : 07, Tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar, (bukti P-1/TI.Interv-1) yang mana kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999(bukti P-2/TI.Interv-2) jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000,(P-3/TI.Interv-3) jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 (Bukti P-4/T.I-Interv-4), yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut, maka kemudian Tergugat I menjual tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yaitu : SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB : 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana (bukti P-11/TI.Interv-11);

Menimbang, bahwa Tergugat I menjual obyek sengketa kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar dengan harga Rp. 1.958.016.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Penggugat, sehingga kemudian terbit SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ni Wayan Sritini, S.H., M.Kn., (Penggugat), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah Milik;
- Timur : Tanah Milik;
- Selatan : Gang/Tanah Milik;

Hal 171 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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

- Barat : Jalan;

selanjutnya disebut sebagai **Tanah Sengketa**;

Menimbang, bahwa dalam dalil jawaban dari Tergugat I, bahwa berdasarkan Akta Kuasa No. 07 tanggal 04 Februari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka, S.H., berkedudukan di Denpasar yang isi pokoknya bahwa Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang bertindak untuk dirinya sendiri dan sebagai wali dari anaknya Ida Bagus Gede Darmayuda dengan mendapat persetujuan dari Tergugat II yang merupakan istri dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang bertindak untuk dirinya sendiri dan sebagai wali dari anaknya Ida Bagus Gede Darmayuda dengan mendapat persetujuan dari Tergugat II yang merupakan istri dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana telah memberikan Kuasa kepada Tergugat I untuk mengajukan permohonan royas di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung atau Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, bilamana sertifikat royanya telah selesai selanjutnya mengambil sertifikatnya, selanjutnya menjual, mendirikan bangunan, memohon ijin bangunan, memindahkan, menjaminkan, mengadakan, melepaskan, memisahkan, baik sebagian maupun seluruhnya pada diri Penerima Kuasa sendiri maupun kepada pihak/orang lain, dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh Tergugat I atas beberapa bidang tanah salah satunya adalah :

- SHM No. 304, Luas 600 m2, terletak di daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Kesiman, Gambar Situasi No : 811/1975, tanggal 28 Juli 1975 atas nama Ida Bagus Gede Ardana;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Kuasa tanggal 07 Tanggal 04 Februari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka, S.H., berkedudukan di Denpasar adalah sah dan mengikat bagi Alm. Ida Bagus Gede Ardana dan Tergugat I karena telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak yang membuatnya. Bahwa berdasarkan Akta 07 tanggal 04 Februari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut, maka kemudian Tergugat I telah mengajukan Permohonan Roya ke Kantor Pertanahan Kota Denpasar terhadap tanah SHM No.304 seluas 600 m2, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II badung, Kecamatan Kesiman, Desa Kesiman, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 811/1975, tanggal 28 Juli 1975 atas nama Ida Bagus Gede Ardana; Selanjutnya terhadap permohonan Roya yang

Hal 172 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Tergugat I tersebut telah selesai di proses di kantor Pertanahan Nasional Kota Denpasar;

Menimbang, bahwa setelah proses roya terhadap tanah SHM No. 304, seluas 600 m<sup>2</sup> atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut telah selesai/clear, maka kemudian Tergugat I mengagunkan dan/menitipkan tanah SHM No. 304, seluas 600 m<sup>2</sup> tersebut kepada PT. Bank Rama, Tbk. Dasar Tergugat I mengagunkan atau menitipkan tanah SHM no. 304, seluas 600 m<sup>2</sup> tersebut kepada PT. Bank Rama , Tbk karena Tergugat I telah diberikan hak oleh Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang mana salah satunya adalah untuk mengagunkan dan/atau menitipkan tanah SHM No. 304, seluas 600 m<sup>2</sup> tersebut kepada PT. Bank Rama Tbk, sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa No : 07 tanggal 04 Februari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka, S.H., yang berkedudukan di Denpasar;

Menimbang, bahwa beberapa tahun kemudian PT. Bank Rama Tbk telah diilkuidasi/dibubarkan, sehingga terhadap seluruh SHM milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang telah dijaminakan oleh Tergugat I kepada PT Bank Rama Tbk., berdasarkan Akta Kuasa No. 07 tanggal 04 Februari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka, S.H., berkedudukan di Denpasar, Tbk berdasarkan Akta Kuasa No. 07 tanggal 04 Februari 1997 yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka, S.H., berkedudukan di Denpasar, tersebut telah diambil alih oleh badan Penyehatan Perbankan (BPPN). Adapun tugas BPPN tersebut yaitu : untuk Penyehatan Perbankan, penyelesaian asset bermasalah dan mengupayakan pengembalian uang negara yang tersalur pada sector perbankan. Bahwa terhadap SHM No. 304 seluas 600 m<sup>2</sup>, terletak di Kabupaten daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Kesiman, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi No. 811/1975, tanggal 28 Juli 1975, atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut kemudian telah berubah menjadi SHM No. 257/Desa Kesiman Kertalangu atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam gambar Situasi tanggal 24-1-1997, Seluas 600 m<sup>2</sup> NIB : 22090212.08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II-3 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 2527/Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Luas 600 m<sup>2</sup> atas pada mulanya atas nama Ida Bagus Gede Ardana;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada kolom C) Asal persil, tercatat "Penggantian Sertifikat Hak/Tgl.18-7-1975, Nomor : 1508/1975, Pada kolom g)

Hal 173 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps





pembukuan, tercatat diterbitkan "Denpasar, Tgl.14-2-1997", Pada Kolom i) Petunjuk, tercatat "Buku Tanah Hak Milik No. 304, Desa/Kel. Kesiman"; Berdasarkan uraian pada kolom data yuridis SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, Luas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardana, diketahui jika SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, Kota Denpasar berasal dari "Penggantian Sertifikat Hak / Tgl 18-7-1975, Nomor : 1508/1975, sebagaimana dalam "kolom c)" Faktanya sekitar bulan Juni 1996, Alm Ida Bagus Gede Ardana, menyerahkan SHM No. 304/Kesiman, Kabupaten Badung, kepada Tergugat I untuk dilakukan Pergantian Sertifikat karenanya adanya pemekaran wilayah dari Kabupaten Tingkat II Badung menjadi Kota Denpasar dan telah selesai pada tanggal 14-2-1997 (8 bulan);

Menimbang, bahwa Salinan Akta Nomor : 07, Tanggal 04-02-1996, (T.II-4) Hal Kuasa dibuat oleh I Gusti Ngurah Oka, Notaris di Denpasar (saat ini Protokolnya) dipegang I Gusti Ayu Rustini Putra, S.H., Notaris di Badung);

Menimbang, bahwa tujuan dibuat Akta Kuasa Nomor : 07 adalah untuk mengambil "penggantian" Sertifikat-Sertifikat di BPN Kab. Badung dan Kota Denpasar, yang salah satunya Obyek Sengketa (dahulu SHM No. 304/Desa Kesiman, Kecamatan Kesiman, Kabupaten Badung yang sekarang telah berubah menjadi SHM No. 2527/Desa Kesiman, Kecamatan Kesiman, Kabupaten Badung, yang sekarang telah berubah menjadi SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Luas 600 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana, namun oleh Notaris diperluas "Haknya kepada Tergugat I menjadi KUASA PENUH/KUASA MUTLAK" yang pada saat ini dilarang untuk pengalihan hak atas tanah, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1440 K/Pdt/1996 Tanggal 30 Juni 1998;

Menimbang, bahwa dalam Akta Kuasa No 07 tersebut pada halaman 5 tertera : ....tidak dapat dicabut kembali oleh Pemberi Kuasa ...juga tidak dapat batal karena terjadinya sebab apapun..dst. Pada halaman 2 tertera kalimat : "...Khusus..untuk dan atas nama pemberi kuasa mengajukan Permohonan Roya di Kantor Badan Pertanahan dan bilamana Sertifikat Royanya telah selesai selanjutnya mengambil sertifikatnya, selanjutnya Menjual, Mendirikan Bangunan, Memohon ijin bangunan, termasuk Menjual, Memindahkan, Menjaminkan, Menggadaikan, Melepaskan, Memisahkan, baik sebagian maupun seluruhnya pada diri penerima kuasa sendiri maupun kepada pihak /orang lain, dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh penerima kuasa";

Hal 174 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bahwa Suatu Akta Notaris sebagai Akta Otentik isinya memuat 2 (dua) perbuatan hukum yaitu :

1. Pengakuan Hutang;
2. Kuasa Mutlak untuk menjual tanah maka Akta Notaris ini telah melanggar adagium bahwa satu akta otentik hanya berisi satu perbuatan hukum saja. Akta Notaris yang demikian itu memiliki "executorial title" ex Pasal 224 HIR/258 RBg., tidak sah. Demikian pula "Kuasa Mutlak" bertentangan dengan Instruksi Mendagri No. 14/1982, sehingga batal demi hukum, Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1440 K/Pdt/1996, tanggal 30 Juni 1998 dengan kaidah hukumnya "Kuasa Mutlak"

Bahwa Salinan Akta Nomor : 07, tanggal 04-02-1997, Hal Kuasa dibuat di I Gusti Ngurah Oka, Notaris di Denpasar, merupakan Kualifikasi Kuasa Mutlak sehingga atas Akta Kuasa Mutlak tersebut bertentangan dengan hukum dan mengandung klausul "Tidak halal" tidak sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga sepatutnya batal demi hukum";

Menimbang, bahwa oleh karena proses penerbitan Akta Jual Beli No. 153/2020 tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat dihadapan PPAT I Made Widiada, S.H., awal mulanya berasal dari Akta Nomor 07, tanggal 04-02-1997, hal mana dibuat di Kantor I Gusti Ngurah Oka Notaris di Denpasar, sebagai Kuasa Mutlak, mengandung Klausul tidak halal, tidak sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, dan berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14/1982 tentang laranagan penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan hak atas tanah sehingga menyebabkan Salinan Akta No.07, tanggal 04-02-1997 tersebut adalah batal demi hukum sehingga petitum angka 2 (dua) dari gugatan Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 (dua) telah ditolak maka petitum angka 3 (tiga) yang menyatakan bahwa Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas bidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997. Seluas 600 m<sup>2</sup>, NIB : 22090212.08199 atas nama Ni Wayan Sritini, S.H.,M.Kn beserta bangunan yang berdiri di atasnya dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Tanah ;
- Timur : Tanah milik;
- Selatan : Gang/Tanah milik;
- Barat : Jalan;

Hal 175 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa menurut Majelis Hakim petitum tersebut tidak beralasan hukum sehingga petitum angka 3 (tiga) harus ditolak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati fakta dipersidangan, bahwa Tergugat II tidak mau pergi dari obyek sengketa karena menurut Tergugat II istri dari (Alm) Ida Bagus Gede Ardana bahwa Tergugat I dengan memanfaatkan Akta Kuasa No. 07 tanggal 04 Februari 1997 yang tujuan sebenarnya adalah untuk mengambil "Penggantian sertifikat-sertifikat di BPN (Kabupaten Badung) dan Kota Denpasar yang salah satunya Obyek sengketa terdahulu SHM No. 304/Kesiman yang sekarang berubah menjadi SHM No. 2527/Kesiman Kertalangu, Luas 600 m2 (enam ratus meter persegi) atas nama Ida bagus Gede Ardana. Bahwa sekitar bulan Juni Tahun 1996 dilakukan Penggantian Sertifikat karena adanya pemekaran wilayah dari Kabupaten dati II Badung menjadi Kota Denpasar;

Menimbang, bahwa Tergugat II tetap mempertahankan obyek sengketa karena Tergugat II bersama dengan Alm Ida Bagus Ardana tidak pernah menjual, menggadaikan ataupun menjaminkan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan atas obyek sengketa dahulu SHM No. 304/Kesiman yang sekarang telah berubah menjadi SHM No. 2527/Kesiman Kertalangu, Luas 600 m2 (enam ratus meter persegi) atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut khususnya kepada Tergugat I (Putu Widhiarsana) dan pihak lain termasuk Penggugat (Ni Wayan Sritini, S.H.,M.Kn.), dengan demikian tidak benar Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena yang berhak mewaris obyek tanah sengketa adalah anak-anak dari Alm Ida Bagus Gede Ardana, dan tidak pernah ada orang yang mengkonfirmasi bahwa Obyek sengketa telah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat, dengan demikian petitum angka 4 (empat) harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum yang menjadi pokok sengketa telah ditolak maka petitum angka 5 (lima), angka 6 (enam), petitum angka 7 (tujuh) petitum angka 8 (delapan) angka 9 (sembilan) dan angka 10 (sepuluh) oleh karena hanya bersifat assesoir (petitum tambahan dari petitum pokok), maka menurut Majelis Hakim petitum angka 5 (lima) s/d angka 10 (sepuluh) tidak beralasan hukum sehingga patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 (dua) s/d angka 10 (sepuluh) telah ditolak maka petitum angka 1 (satu) gugatan harus ditolak untuk seluruhnya;

## DALAM GUGATAN INTERVENSI

Hal 176 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps

### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Intervensi pada pokoknya adalah bahwa adanya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi I (Penggugat Asal) dan Tergugat Intervensi II (Tergugat I Asal) terhadap Harta Warisan yang sah yang belum dibagi, Rumah tua/Rumah Adat (Tempat Persembahyangan bersama Keluarga Alm. Ida Bagus Gede Ardana) yang berdiri tegak diatas Tanah milik Alm Ida bagus Gede Ardana;

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi sebagai Penjamin atas Tanah Hak miliknya yakni Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 717 seluas 300 m2 atas nama Penggugat Intervensi yang terletak di Jl. Kertha Petasikan XI/6, Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;

Menimbang, bahwa Penggugat intervensi mendalilkan bahwa Obyek sengketa yang dipersalkan oleh Penggugat yakni Rumah tua (Rumah Adat) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2527/Desa Kesiman, Kertalangu, Kecamatan, Kecamatan denpasar Timur, Kota Denpasar, gambar situasi No. 676/1997, tanggal 24-1-1997, luas 600 m2 (enam ratus meter persegi), atas nama Ida Bagus Gede Ardana dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Timur : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Selatan : Gang/Jalan;
- Sebelah Barat : Jalan;

Adalah harta warisan Alm Ida Bagus Gede Ardana yang sah yang berhak diwarisi oleh Para Ahli Waris;

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi adalah salah satu Ahli Waris dari (alm.) Ida Bagus Gede Ardaa yang telah meninggal di Denpasar pada tanggal 6 Agustus 2004, beralamat di Jalan Kerta Petasikan XI/6, Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, dan Penggugat Intervensi merasa berkepentingan terhadap obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2527/Desa Kesiman, Kertalangu, Kecamatan, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Gambar situasi No. 676/1997, tanggal 24-1-1997, Luas 600 m2 (enam ratus meter persegi), atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut, sehingga Penggugat Intervensi sangat berkepentingan dan memiliki Legal standing dalam perkara ini, utamanya untuk melindungi "Hak" Penggugat Intervensi dan dilindungi Hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan intervensi tersebut Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela, pada hari Rabu tanggal 25 Oktober 2023 dengan amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan Permohonan I.B.Gede Dharmayuda Ardana, S.E., sebagai Penggugat Intervensi dalam Perkara Perdata No. 593/Pdt.G/2023/PN.Dps;
2. Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dalam jawabannya mendalilkan bahwa Penggugat Asal membeli obyek sengketa dari Tergugat I yang diberikan hak mewakili Ida Bagus Gede Ardana selaku Pemilik tanah untuk menjual sebidang tanah dan bangunannya yaitu SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 267/1997, seluas 600 m2 NIB : 22090212.08199 atas nama Ida Bagus Ardana. Hal tersebut telah tertuang dalam Akta Jual beli No. 153/2020 tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat dihadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar, dengan harga Rp. 1.958.016.000,00 (Satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah) yang telah dibayar lunas oleh Penggugat sehingga kemudian terbit SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, seluas 600 m2 NIB : 22090212.08199 atas nama Ni Wayan Sritini, S.H.,MKn., (Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Tanah Milik;
- Timur : Tanah Milik;
- Selatan : Gang/Tanah Milik;
- Barat : Jalan

## Selanjutnya disebut tanah sengketa;

Namun saat Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II akan menyerahkan tanah sengketa beserta bangunan yang ada di atasnya ternyata tanah sengketa masih dikuasai oleh Tergugat II/Tergugat Intervensi III yang merupakan Ahli waris dari Ida bagus Gede Ardana serta menolak dan menghalang-halangi Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III telah menghalang-halangi Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat asal/Tergugat Intervensi I maka perbuatan Tergugat II /Tergugat Intervensi III tersebut sebagai perbuatan

Hal 178 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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

yang melawan hukum, sehingga akibatnya Penggugat Tergugat Asal/Tergugat Intervensi I mengalami kerugian baik materil maupun Immateriil;

Menimbang, bahwa Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dalam jawabannya atas gugatan Intervensi mendalilkan :

- I Made Widiada, Notaris/PPAT, Jalan Ahmad Yani Utara No. 125, Kec. Denpasar Utara, Kota Denpasar, selanjutnya disebut sebagai : Turut Tergugat Intervensi I.
- Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar, Jalan Pudak No. 7, Kec. Denpasar Utara, Kota Denpasar, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat Intervensi II.
- Objek Sengketa yaitu : SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, Kec. Denpasar Timur, Kota Denpasar, Gambar Situasi No. 676/1997, tanggal 24-1-1997, luas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardana, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Hak Milik
  - Sebelah Timur : Hak Milik
  - Sebelah Selatan : Gang/Jalan
  - Sebelah Barat : Jalan

Menimbang, bahwa tanah SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, seluas 600 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut saat ini telah beralih kepemilikannya menjadi atas nama Penggugat/ AsalTergugat Intervensi I atas dasar adanya jual beli antara Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagai Penjual/pihak pertama dengan Tergugat Intervensi I/Penggugat sebagai Pembeli/pihak kedua sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar/Turut Tergugat I sehingga menurut hukum Penggugat Intervensi bukanlah sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa dan tidak memiliki *legal standing* untuk menggugat/menambahkan objek sengketa ke dalam gugatan intervensi a quo.

Menimbang, bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 279 Rv dan bentuk-bentuk intervensi tersebut di atas, maka menurut hukum Penggugat Intervensi hanya dapat mempertahankan haknya terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat Intervensi yang terletak di Jalan Kertha Petasikan XI/6, Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali tertera

Hal 179 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam SHM No. 717 seluas 300 m2 atas nama Ida Bagus Gede Darmayuda (Penggugat Intervensi) yang dimohonkan oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat untuk diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) dalam perkara asal.

Berdasarkan uraian dan penjelasan tersebut di atas, maka terbukti secara jelas dan tegas bahwa penambahan pihak-pihak dan objek sengketa oleh Penggugat Intervensi dalam gugatan intervensi a quo adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali, sehingga sudah sepatutnya gugatan intervensi a quo haruslah ditolak atau dikesampingkan saja;

- Bahwa benar Penggugat Intervensi adalah sebagai ahli waris dari Ida Bagus Gede Ardana, namun saat ini Penggugat Intervensi tidak memiliki hak atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yaitu: SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ni Wayan Sritini, S.H., M.Kn (Penggugat), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah Milik.
- Timur : Tanah Milik.
- Selatan : Gang/Tanah Milik.
- Barat : Jalan.

selanjutnya disebut sebagai **Tanah Sengketa** yang mana akan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal uraikan dan jelaskan di bawah ini;

- Bahwa hukum perjanjian di Indonesia diatur dalam title II, Buku III KUHPPerdata. Perjanjian-perjanjian khusus dimuat dalam Bab V s/d BAB XVIII, dan diluar ketentuan tersebut terdapat perjanjian umum yang tumbuh dan berkembang berdasarkan asas kebebasan membuat perjanjian (*beginsel der contractvrijheid*) atau yang lazim disebut sebagai asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*). Asas kebebasan berkontrak ini merupakan asas yang universal, artinya semua negara pada umumnya menggunakan asas kebebasan berkontrak sebagai dasar pembuatan perjanjian. Pengertian kontrak dalam KUHPPerdata dipersamakan dengan pengertian perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPPerdata di atas;

Hal 180 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa asas kebebasan berkontrak (membuat perjanjian) mengacu pada ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan:

*"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."*

Di dalam istilah "semua" terkandung makna asas *parti autonomi*, *freedom of contract* dan *contractvrijheid* sepenuhnya menjadi kewenangan para pihak untuk menentukan bentuk maupun isi perjanjian yang akan mereka buat. Sedangkan istilah "secara sah" bermakna bahwa perjanjian yang dibuat secara sah menurut hukum adalah mengikat (*vide ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara*). Dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara terkandung asas yang esensial dari hukum perjanjian yaitu asas konsensualisme yang menentukan adanya (lahirnya) sebuah perjanjian. Dalam asas ini mengandung kehendak kedua belah pihak untuk mengikatkan diri dan menimbulkan kepercayaan (*ventrouwen*) diantara para pihak terhadap pemenuhan perjanjian. Asas kepercayaan (*ventrouwenier*) merupakan nilai etis yang bersumber pada moral;

- Bahwa berdasarkan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar yang isi pokoknya bahwa Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang bertindak untuk dirinya sendiri dan sebagai wali dari anaknya Ida bagus Gede Darmayuda dengan mendapat persetujuan dari Tergugat Intervensi III/Tergugat II yang merupakan istri dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana telah memberikan kuasa kepada Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal untuk mengajukan permohonan roy di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung atau Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, bilamana sertifikat royanya telah selesai selanjutnya mengambil sertifikatnya selanjutnya, menjual, mendirikan bangunan, memohon ijin bangunan, memindahkan, menjaminkan, mengadakan, melepaskan, memisahkan, baik sebagian maupun seluruhnya pada diri penerima kuasa sendiri maupun kepada pihak/orang lain, dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal atas beberapa bidang tanah hak :
- SHM No. 1564, luas 900 m2, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Kesiman, Surat Ukur No:

Hal 181 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2667/1984, tanggal 29 November 1984, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;

- SHM No, 1565, luas 525b m2, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Kesiman, Surat Ukur No: 2666/1984, tanggal 29 November 1984, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No. 2588, luas 1500 m2, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Gambar Situasi No: 9571, tanggal 26 Desember 1993, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No. 717, luas 300 m2, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Selatan, Desa Sidakarya, Gambar Situasi No: 5301/1988, tanggal 22 Agustus 1988, atas nama Ida Bagus Gede Darmayuda;
- SHM No. 1807, luas 400 m2, terletak di Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Sumerta, Surat Ukur Sementara No. 1971/1982, tanggal 16 Juli 1982, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No. 93, luas 3.430 m2, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Panjer, Gambar Situasi No: 695/1979, tanggal 18 Juni 1979, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No. 94, luas 2.150 m2, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Panjer, Gambar Situasi No: 18 Juni 1979, tanggal 18 Juni 1979, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No. 304, luas 600 m2, terletak di Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Kesman, Gambar Situasi No: 811/1975, tanggal 28 Juli 1975, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;

Menimbang, bahwa menurut Tergugat I asal/Tergugat Intervensi II bahwa Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar adalah sah dan mengikat bagi Alm. Ida Bagus Gede Ardana dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal karena telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan:

*"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:*

*Hal 182 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps*



- a. *Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.*
- b. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.*
- c. *Suatu pokok persoalan tertentu.*
- d. *Suatu sebab terlarang."*

**In casu:**

Bahwa terhadap unsur-unsur syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, maka dapat Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal jabarkan sebagai berikut:

**a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya**

Bahwa antara Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang bertindak untuk dirinya sendiri dan sebagai wali dari anaknya Ida bagus Gede Darmayuda (Penggugat Intervensi) dengan mendapat persetujuan dari Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal yang merupakan istri dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana telah sepakat untuk memberikan kuasa kepada Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal untuk mengajukan permohonan roya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung atau Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, bilamana sertifikat royanya telah selesai selanjutnya mengambil sertifikatnya selanjutnya, menjual, mendirikan bangunan, memohon ijin bangunan, memindahkan, menjaminkan, mengadakan, melepaskan, memisahkan, baik sebagian maupun seluruhnya pada diri penerima kuasa sendiri maupun kepada pihak/orang lain, dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal atas beberapa bidang tanah tersebut di atas sebagaimana yang telah Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal uraikan dan jelaskan pada poin 3 huruf b jawaban gugatan a quo yang mana kemudian ditindaklanjuti dengan penandatanganan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar oleh Alm. Ida Bagus Gede Ardana dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

**b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan**

Hal 183 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang berkedudukan sebagai Pemberi Kuasa dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal yang berkedudukan sebagai Penerima Kuasa dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah cakap untuk membuat suatu perikatan karena pada saat pembuatan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut Alm. Ida Bagus Gede Ardana telah berumur 65 tahun dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal telah berumur 37 tahun.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur kecakapan untuk membuat suatu perikatan dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

### c. Suatu pokok persoalan tertentu

Bahwa apa yang diperjanjikan dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut yaitu Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang bertindak untuk dirinya sendiri dan sebagai wali dari anaknya Ida bagus Gede Darmayuda (Penggugat Intervensi) dengan mendapat persetujuan dari Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal yang merupakan istri dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana telah memberikan kuasa kepada Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal untuk mengajukan permohonan roya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung atau Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, bilamana sertipikat royanya telah selesai selanjutnya mengambil sertipikatnya selanjutnya, menjual, mendirikan bangunan, memohon ijin bangunan, memindahkan, menjaminkan, mengadakan, melepaskan, memisahkan, baik sebagian maupun seluruhnya pada diri penerima kuasa sendiri maupun kepada pihak/orang lain, dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal atas beberapa bidang tanah tersebut di atas sebagaimana yang telah Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal uraikan dan jelaskan pada poin 3 huruf b jawaban gugatan a quo;

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur suatu pokok persoalan tertentu dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat

Hal 184 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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

dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi;

## d. Suatu sebab terlarang

Bahwa Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1337 KUHPdata karena dalam proses pembuatan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 tersebut telah disepakati oleh Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang bertindak sebagai pemberi kuasa dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagai penerima kuasa serta dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka, S.H., berkedudukan di Denpasar;

Selanjutnya, isi dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 tersebut tidak ada mengandung unsur kuasa yang bersifat mutlak;

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur suatu sebab terlarang dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi;

- Bahwa dengan disepakatinya Akta Kuasa No : 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut antara Alm. Ida bagus Gede Ardana sebagai pemberi kuasa dengan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagai penerima kuasa, maka menurut hukum Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut berlaku sebagai undang-undang dan para pihak harus mentaati seluruh klausul yang tertuang dalam akta tersebut (*vide ketentuan Pasal 1338 KUHPdata*).

Dengan demikian, maka menurut hukum Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar adalah sah dan mengikat.

- Bahwa Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar merupakan akta autentik, sehingga memberikan di antara Alm.

Hal 185 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ida Bagus Gede Ardana dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal beserta para ahli warisnya atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya suatu bukti yang sempurna dan mengikat tentang apa yang termuat di dalamnya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara Pasal 285 RBg yang menyatakan:

a. Pasal 1870 KUHPerdara menyatakan:

*"Bagi para pihak yang berkepentingan beserta ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya."*

b. Pasal 285 RBg menyatakan:

*"Sebuah akta otentik, yaitu yang dibuat dengan bentuk yang sesuai dengan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat, merupakan bukti lengkap antara para pihak serta keturunannya dan mereka yang mendapatkan hak tentang apa yang dimuat di dalamnya dan bahkan tentang suatu pernyataan belaka; hal terakhir ini sepanjang pernyataan itu ada hubungan langsung dengan apa yang menjadi pokok akta itu."*

- Bahwa berdasarkan Akta Kuasa No : 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut, maka kemudian Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal telah mengajukan permohonan roya ke Kantor Pertanahan Kota Denpasar terhadap tanah SHM No. 304 seluas 600 m2, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Kesiman, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi No. 811/1975, tanggal 28 Juli 1975, atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut;

Selanjutnya, terhadap permohonan roya yang diajukan oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal tersebut telah selesai diproses oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Turut Tergugat Intervensi II);

- Bahwa setelah proses roya terhadap tanah SHM No. 304, seluas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut telah clear/selesai, maka kemudian Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal mengagunkan dan/atau menitipkan tanah SHM No. 304, seluas 600 m2 tersebut kepada PT. Bank

Hal 186 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rama, Tbk. Dasar Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal untuk mengagunkan dan/atau menitipkan tanah SHM No. 304, seluas 600 m2 tersebut kepada PT. Bank Rama, Tbk karena Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal telah diberikan hak oleh Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang mana salah satunya adalah untuk mengagunkan dan/atau menitipkan tanah SHM No. 304, seluas 600 m2 tersebut kepada PT. Bank Rama, Tbk sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar;

- Bahwa setelah Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal mengagunkan dan/atau menitipkan tanah SHM No. 304, seluas 600 m2 tersebut kepada PT. Bank Rama, Tbk maka pada tanggal 12 Desember 1998 Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dan PT. Bank Rama, Tbk digugat oleh Alm. Ida Bagus Gede Ardana di Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana teregister dalam perkara perdata No: 240/Pdt.G/1998/PN. Dps.;
- Bahwa terhadap perkara perdata No: 240/Pdt.G/1998/PN. Dps, maka pada tanggal 29 September 1999 Majelis Hakim *judex factie* Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara tersebut telah menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

## MENGADILI:

### DALAM KONPENSI:

### DALAM EKSEPSI:

Menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, tersebut.

### DALAM POKOK PERKARA:

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

### DALAM REKONPENSI:

### DALAM EKSEPSI:

Menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut.

### DALAM POKOK PERKARA:

Menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima.

### DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

Hal 187 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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

Menghukum Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam rekonpensi untuk membayar biaya dalam perkara ini yang dianggarkan sebesar Rp. 235.000 (dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah).;

- Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 tersebut, maka PT. Bank Rama, Tbk sebagai Pembanding/Tergugat II dalam Konpensi/Penggugat II dalam Rekonvensi mengajukan permohonan Banding ke Pengadilan Tinggi Denpasar sebagaimana teregister dalam perkara No. 34/PDT/2000/PT.Dps.;
- Bahwa pada tanggal 5 Juni 2000 Majelis Hakim *judex factie* Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tersebut telah menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat II dalam konpensi/Penggugat II dalam rekonpensi/Pembanding
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 29 September 1999, No. 240/Pdt.G/1998/PN. Dps yang dimohonkan banding.

## DENGAN MENGADILI SENDIRI:

### DALAM KONPENSI:

- Menolak gugatan Penggugat dalam konpensi-terbanding.

### DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan Penggugat I dalam rekonpensi-ikut terbanding.
- Mengabulkan gugatan Penggugat II dalam rekonpensi-pembanding
- Menyatakan tanah-tanah sengketa telah dijaminakan secara sah kepada Penggugat II dalam rekonpensi-pembanding.
- Menyatakan sah dan mengikat pihak-pihak yang membuat akta kuasa No. 07, tanggal 4 Februari 1997 dan No. 08, tanggal 4 Februari 1997 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar.

Hal 188 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan hukum Tergugat dalam rekonsensi-Terbanding terikat dan bertanggung jawab atas perbuatan Penggugat I dalam Rekonsensi-ikut Terbanding yang berdasarkan atas akta-akta kuasa No. 07 dan No. 08 tanggal 4 Februari 1997 tersebut di atas telah menyerahkan tanah-tanah sengketa kepada Penggugat II dalam Rekonsensi-Pembanding untuk dijual tanah-tanah sengketa tersebut di atas dan dari hasil penjualannya untuk mengambil pelunasan atas seluruh kewajiban yang terhutang kepada Penggugat II dalam Rekonsensi-Pembanding.

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonsensi-Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yaitu dalam peradilan tingkat pertama sebesar Rp. 235.000,- (dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah) dan dalam peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 65.000,- (enam puluh lima ribu rupiah).
- Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000 tersebut, maka selanjutnya I Putu Widhiarsana (*in casu: Tergugat I dalam perkara a quo*) sebagai Pemohon Kasasi II/Termohon Kasasi II/Turut Terbanding/Tergugat I mengajukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung RI sebagaimana teregister dalam perkara No. 1784 K/PDT/2001.
- Bahwa pada tanggal 15 Juli 2003 Majelis Hakim *judex juris* Mahkamah Agung RI yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara nomor No. 1784 K/PDT/2001 tersebut telah menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

## MENGADILI:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: I PUTU WIDHIARSANA WITANA, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: RUBEN LUTHER SANG, S.H. dan Pemohon Kasasi II: IDA BAGUS GEDE ARDANA tersebut.
- Menghukum Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 200.000 (dua ratus ribu rupiah).

Hal 189 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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)



- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut berlaku asas *resjudicata pro vitate harbitur* yang pada pokoknya menyatakan putusan pengadilan perdata yang berkekuatan hukum tetap harus dianggap benar sepanjang tidak ada putusan pengadilan perdata yang lain dan baru yang menyatakan sebaliknya;
- Bahwa sesuai dengan asas *lex superioir derogate legi inferiori*, maka Putusan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut, memberikan bukti terkuat dan tak terbantahkan kebenarannya kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo sebagai pedoman dalam memutuskan perkara ini bahwa Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar adalah sah dan mengikat bagi Alm. Ida Bagus Gede Ardana dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal;
- Bahwa beberapa tahun kemudian PT. Bank Rama, Tbk telah dilikuidasi/dibubarkan, sehingga terhadap seluruh SHM milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang telah dijaminakan oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal kepada PT. Bank Rama, Tbk berdasarkan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah diambil alih oleh Badan Penyehatan Perbankan (BPPN). Adapun tugas pokok dari pada BPPN tersebut yaitu: untuk penyehatan perbankan, penyelesaian asset bermasalah dan mengupayakan pengembalian uang negara yang tersalur pada sector perbankan;
- Bahwa selanjutnya terhadap SHM No. 304 seluas 600 m2, terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Kesiman, sebagaimana yang diuarikan dalam Gambar Situasi No. 811/1975, tanggal 28 Juli 1975, atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut kemudian telah berubah menjadi SHM No. 2527/Desa Kesiman

Hal 190 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212.

08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana;

- Bahwa terhadap seluruh SHM milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang telah dijaminkan oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal kepada PT. Bank Rama, Tbk berdasarkan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka, S.H., berkedudukan di Denpasar yang telah diambil alih oleh BPPN tersebut telah dilunasi oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebesar Rp. 1.400.000.000,00 (satu milyar empat ratus juta rupiah) sebagaimana dalam bukti Surat Keterangan Lunas Fasilitas Pinjaman No. 0528/SKL-P/KPK CTR-DPS/BPPN/1202, tanggal 12 Desember 2002 yang dikeluarkan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional yang mana kemudian asli dari seluruh sertifikat tersebut telah diterima oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dalam keadaan baik sebagaimana dalam bukti Berita Acara Serah Terima Dokumen Jaminan No. BAS-1104/CSD-CP/DPS/BPPN/1202, tanggal 12 Desember 2002 yang dikeluarkan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional.

- Adapun rincian SHM milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang telah diserahkan oleh BPPN kepada Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagai berikut:

- SHM No. 2964/Desa Kesiman, luas 900 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No. 1564/Desa Kesiman, luas 900 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No. 1563/Desa Kesiman, luas 525 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- **SHM No, 2527/Desa Kesiman Kertalangu, luas 600 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;**
- SHM No. 2588/Desa Jimbaran, luas 1.500 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No. 4380/Desa Panjer, luas 4.230 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- SHM No. 4333/Desa Panjer, luas 250 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana;
- Bahwa oleh karena seluruh SHM milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang ada pada penguasaan BPPN tersebut telah dilunasi oleh Tergugat

Hal 191 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



Intervensi II/Tergugat I Asal, maka Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal memiliki hak untuk menjual seluruh SHM milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana termasuk di dalamnya adalah SHM No. 2527, seluas 600 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dengan menggunakan dasar Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997;

- Bahwa berdasarkan Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H. berkedudukan di Denpasar, yang mana kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut, maka Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal menjual tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yaitu:

- SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana.

kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar (Turut Tergugat Intervensi I) dengan harga Rp. 1.958.016.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, sehingga kemudian terbit SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ni Wayan Sritini, S.H., M.Kn (Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah Milik.
- Timur : Tanah Milik.
- Selatan : Gang/Tanah Milik.
- Barat : Jalan.

selanjutnya disebut sebagai **Tanah Sengketa**;

Hal 192 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dengan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal atas tanah SHM No. 2527, seluas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardhana sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah memenuhi ketentuan Hukum Adat, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997), dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI.

- Bahwa menurut hukum adat, bahwa untuk sahnya suatu jual beli atas tanah diperlukan adanya 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi, sebagai berikut:

a) Syarat tunai, dimana pihak pembeli menyerahkan uangnya kepada pihak penjual yang secara serentak diikuti pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya tersebut kepada pembeli (*contente hendeling*).

### **In casu:**

Bahwa Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal menjual tanah SHM No. 2527, seluas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardhana beserta bangunan yang berdiri di atasnya kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dengan harga sebesar Rp. 1.958.016.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah) dan terhadap hal tersebut telah dibayar lunas oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal.

Dengan demikian, maka menurut hukum Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 tersebut telah memenuhi asas tunai.

b) Syarat terang, dimana jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. Agar syarat terang ini dapat terpenuhi, maka dalam pelaksanaannya harus dilakukan di hadapan para pejabat/pamong Desa.

### **In casu:**

Bahwa dalam jual beli antara Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dengan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal atas tanah SHM No. 2527, seluas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardhana telah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT I Made Widiada, S.H.,

Hal 193 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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)





berkedudukan di Denpasar (Turut Tergugat Intervensi I) yang kemudian dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar.

Dengan demikian, maka menurut hukum Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 telah memenuhi syarat terang.

- Bahwa menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, bahwa untuk sahnya suatu jual beli atas tanah menyatakan sebagai berikut:

*"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."*

*In casu:*

Bahwa dalam jual beli antara Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dengan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal atas tanah SHM No. 2527, seluas 600 m<sup>2</sup> atas nama Ida Bagus Gede Ardhana telah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar (Turut Tergugat Intervensi I) yang kemudian dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar;

Dengan demikian, maka menurut hukum Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar (Turut Tergugat Intervensi I) tersebut adalah sah dan mengikat bagi Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal serta harus dilindungi oleh hukum karena telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut juga diperkuat oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1082/K/Sip/1973, tanggal 16 Juli 1973 menyatakan:

*"Jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT adalah sah menurut hukum oleh karenanya harus dilindungi oleh hukum."*

Hal 194 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



b. *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 937 K/Sip/1970, tanggal 22 Maret 1972 menyatakan:*

*"Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) adalah termasuk hukum yang memaksa, pertimbangannya: **Akta Perjanjian Jual Beli yang dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dianggap sebagai akta yang mempunyai bukti yang sempurna.**"*

- Bahwa pada saat dilakukan jual beli antara Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dengan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar (Turut Tergugat Intervensi I) status tanah SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m<sup>2</sup> NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut adalah tidak dalam keadaan sengketa di Pengadilan, tidak diletakkan sita oleh Pengadilan dan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, sehingga menurut hukum Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal jelas dikualifikasikan sebagai pihak pembeli yang beritikad baik dan sudah sepatutnya dilindungi oleh hukum. Hal ini sebagaimana *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI* sebagai berikut:

a. *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958 menyatakan:*

*"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah."*

b. *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 34 K/Sip/1956, tanggal 1 Agustus 1956 menyatakan:*

*"Jual beli tanah dengan itikad baik adalah sah, karena menurut hukum adat harus dihargai."*

c. *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 126 K/Sip/1962, tanggal 9 Juni 1962 menyatakan:*

*"Pembeli tanah itikad baik, harus dilindungi oleh hukum."*

*Hal 195 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dengan Tergugat Intervensi II/Penggugat Asal atas tanah SHM No. 2527, seluas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardhana sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar (Turut Tergugat Intervensi I) tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan:

*"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:*

- Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- Suatu pokok persoalan tertentu.
- Suatu sebab terlarang."

*In casu:*

Bahwa terhadap unsur-unsur syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, maka dapat Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal jabarkan sebagai berikut:

## **e. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya**

Bahwa dalam perkara a quo Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dalam kedudukannya sebagai pembeli/pihak kedua dengan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dalam kedudukannya sebagai penjual/pihak pertama telah sepakat untuk melakukan jual beli atas tanah SHM No. 2527, seluas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardhana yang dilakukan di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., (Turut Tergugat Intervensi I) dengan harga sebesar Rp. 1.958.016.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah) dan terhadap hal tersebut telah dibayar lunas oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal yang mana kemudian ditindaklanjuti dengan penandatanganan Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal

Hal 196 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

## **f. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan**

Bahwa Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal sebagai pembeli/pihak kedua dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagai penjual/pihak pertama dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah cakap untuk membuat suatu perjanjian jual beli karena pada saat pengikatan jual beli tersebut Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal telah berumur 45 tahun dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal telah berumur 60 tahun.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur kecakapan untuk membuat suatu perikatan dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

## **g. Suatu pokok persoalan tertentu**

Bahwa apa yang diperjanjikan dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut sudah sangat jelas yaitu Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal berdasarkan Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H. berkedudukan di Denpasar dalam kedudukannya sebagai penjual/pihak pertama menjual sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yaitu SHM No. No. 2527, seluas 600 m<sup>2</sup> atas nama Ida Bagus Gede Ardhana kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dalam kedudukannya sebagai pembeli/pihak kedua dengan harga sebesar Rp. 1.958.016.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah) dan terhadap hal tersebut telah dibayar lunas oleh Tergugat Intervensi II/Penggugat Asal.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur suatu pokok persoalan tertentu dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

## **h. Suatu sebab terlarang**

Hal 197 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagai penjual/pihak pertama dengan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal sebagai pembeli/pihak kedua atas tanah SHM No. 2527 seluas 600 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1337 KUHPdata karena Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal telah diberikan hak untuk menjual tanah SHM No. 304, seluas 600 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana, yang kemudian telah berubah menjadi SHM No. 2527, seluas 600 m2, atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut oleh Alm. Ida Bagus Gede Ardana sebagai pemilik tanah sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997, sehingga perbuatan yang dilakukan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal tersebut sama sekali tidak ada melanggar hak orang dari pada Alm. Ida Bagus Gede Ardana, Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal dan ahli warisnya.

Dengan demikian, maka menurut hukum unsur suatu sebab terlarang dalam Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut telah terpenuhi.

- Bahwa dengan disepakatinya Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut antara Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagai penjual/pihak pertama dengan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal sebagai pembeli/pihak kedua, maka menurut hukum Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar tersebut berlaku sebagai undang-undang dan para pihak harus mentaati seluruh klausul yang tertuang dalam akta tersebut (*vide ketentuan Pasal 1338 KUHPdata*).

Dengan demikian, maka menurut hukum Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar adalah sah dan mengikat.

Hal 198 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar merupakan akta autentik, sehingga memberikan di antara Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal beserta para ahli warisnya atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya suatu bukti yang sempurna dan mengikat tentang apa yang termuat di dalamnya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara Pasal 285 RBg yang menyatakan:

1. Pasal 1870 KUHPerdara menyatakan:

*"Bagi para pihak yang berkepentingan beserta ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya."*

2. Pasal 285 RBg menyatakan:

*"Sebuah akta otentik, yaitu yang dibuat dengan bentuk yang sesuai dengan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat, merupakan bukti lengkap antara para pihak serta keturunannya dan mereka yang mendapatkan hak tentang apa yang dimuat di dalamnya dan bahkan tentang suatu pernyataan belaka; hal terakhir ini sepanjang pernyataan itu ada hubungan langsung dengan apa yang menjadi pokok akta itu."*

- Bahwa SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m<sup>2</sup> NIB: 22090212. 08199 atas nama Ni Wayan Sritini, S.H., M.Kn (Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah Milik.
- Timur : Tanah Milik.
- Selatan : Gang/Tanah Milik.
- Barat : Jalan.

merupakan tanda bukti hak yang kuat bahwa Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal adalah sebagai pemilik yang sah atas SHM No, 2527 tersebut yang mana dalam proses penerbitannya sudah sesuai dengan

Hal 199 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



ketentuan hukum pertanahan yang berlaku yaitu: PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Makna tanda bukti hak yang kuat yaitu dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.

Hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

"(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."

- Bahwa setelah dilakukannya pelunasan pembayaran dan peralihan hak milik atas tanah SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, maka menurut hukum Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal yang bertindak mewakili Alm. Ida Bagus Gede Ardana sebagai penjual berdasarkan Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997 wajib untuk menyerahkan tanah SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana tersebut kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan:

*"Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan."*

- Bahwa dalam jual beli tanah SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana telah terjadi persetujuan antara Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal yang bertindak mewakili Alm. Ida Bagus Gede Ardana sebagai penjual berdasarkan Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Pebruari 1997 dan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal

Hal 200 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



sebagai pembeli yaitu untuk menyerahkan sejumlah uang kepada Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebesar Rp. Rp. 1.958.016.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta enam belas ribu rupiah) dan adanya penyerahan tanah milik Ida Bagus Gede Ardana kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal. Ketentuan mengenai penyerahan diatur dalam ketentuan Pasal 1475 KUHPerdara yang mensyaratkan adanya pemindahan barang ke dalam kekuasaan pembeli dan hak milik si pembeli dalam hal ini Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal;

- Bahwa setelah dilakukan pelunasan pembayaran tanah SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ida Bagus Gede Ardana oleh Penggugat, tindakan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal yang bertindak mewakili Alm. Ida Bagus Gede Ardana sebagai penjual berdasarkan Akta Kuasa No: 07, Tanggal 04 Februari 1997 hanya melakukan pemenuhan syarat penyerahan secara yuridis, yaitu berupa hak milik kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal sebagaimana dibuktikan dengan terbitnya SHM No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-1-1997 No. 676/1997, Seluas 600 m2 NIB: 22090212. 08199 atas nama Ni Wayan Sritini, S.H., M.Kn (Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal)/tanah sengketa, sedangkan terhadap penyerahan secara nyata belum dapat Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal lakukan karena pada kenyataannya tanah sengketa tersebut di kuasai oleh Tergugat III Intervensi/Tergugat II Asal yang mengaku sebagai ahli waris dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana dan menolak serta menghalang-halangi Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal untuk menyerahkan secara nyata tanah sengketa tersebut kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal.

Dengan demikian, maka perbuatan Tergugat III Intervensi/Tergugat II asal yang menguasai dan menghalang-halangi penyerahan tanah sengketa tersebut dari Tergugat Intervensi II/Tergugat I asal kepada Tergugat Intervensi I/ Penggugat adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum karena dilakukan tanpa alas hak yang sah.

Hal 201 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalil posita poin 6 adalah tidak benar sama sekali, sehingga sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan saja dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

- a. Bahwa permasalahan utama dalam gugatan perkara asal adalah bukan mengenai Hak Tanggungan tetapi mengenai jual-beli tanah antara Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal selaku pembeli dengan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagai penjual atas tanah SHM No. 2527, seluas 600 m2 atas nama Ida Bagus Gede Ardhana/tanah sengketa, yang telah dibalik nama ke atas nama Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal berdasarkan Akta Jual Beli No. 153/2020, Tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar (Turut Tergugat Intervensi I), namun dalam kenyatannya masih dikuasai dan ditempati oleh Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal tanpa memiliki dasar hukum kepemilikan yang sah atas tanah sengketa tersebut.
- b. Bahwa sesuai dengan asas *lex superioir derogate legi inferiori*, maka Putusan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut, memberikan bukti terkuat dan tak terbantahkan kebenarannya kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo sebagai pedoman dalam memutuskan perkara ini bahwa: tanah-tanah sengketa telah dijaminakan secara sah kepada PT. Bank Rama dan Akta Kuasa No: 07 tanggal 04 Pebruari 1997 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT I Gusti Ngurah Oka S.H., berkedudukan di Denpasar adalah sah dan mengikat bagi Alm. Ida Bagus Gede Ardana dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal.
- c. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.240/Pdt.G/1998/PN.Dps, tanggal 29 September 1999 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 34/PDT/2000/PT.Dps, tanggal 5 Juni 2000, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1784 K/PDT/2001, tanggal 15 Juli 2003 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut berlaku asas *resjudicata provitate harbitur* yang pada pokoknya menyatakan putusan pengadilan perdata yang berkekuatan

Hal 202 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum tetap harus dianggap benar sepanjang tidak ada putusan pengadilan perdata yang lain dan baru yang menyatakan sebaliknya.

- Bahwa Gugatan Penggugat Intervensi a quo tidak didasarkan pada satupun bukti-bukti yang autentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan atau kebenarannya tidak terbantahkan, agar gugatan Penggugat dapat diputus dengan putusan serta merta.
- Surat gugatan Penggugat Intervensi a quo tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 191 ayat (1) Rbg Jo. SEMA RI Nomor 3 Tahun 2000 J.o SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tersebut, sehingga permohonan Penggugat mengenai putusan serta merta a quo sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan saja.

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, maka Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Intervensi tersebut Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III mengajukan Jawaban/Tanggapan atas gugatan Intervensi, pada intinya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat II/ Tergugat Intervensi III, menyatakan sependapat atas dalil-dalil Gugatan Intervensi Penggugat Intervensi;
- Bahwa BENAR pernyataan Penggugat Intervensi dalam Posita angka 1 (satu), karena Penggugat Intervensi adalah salah satu ahli waris dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana yang telah meninggal di Denpasar pada tanggal 6 Agustus 2004;
- Bahwa BENAR pernyataan Penggugat Intervensi dalam Posita angka 2 (dua), karena semasa hidupnya Alm. Ida Bagus Gede Ardana memiliki bidang obyek tanah-tanah bersertifikat sebagaimana yang diterangkan Penggugat Intervensi dalam gugatan intervensinya;
- Bahwa BENAR pernyataan Penggugat Intervensi dalam Posita angka 3 (tiga), karena pengakuan yang dimaksud memang tidak pernah diketahui oleh pihak keluarga Alm. Ida Bagus Gede Ardana, baik

Hal 203 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II/ Tergugat Intervensi III selaku ISTRI-nya maupun anak-anaknya;

- Bahwa BENAR pernyataan Penggugat Intervensi dalam Posita angka 5 (lima), karena tanah yang diterangkan Penggugat Intervensi di dalam gugatan intervensinya tersebut memang terterang di dalam Akta Kuasa No. 07 tanggal 04 Februari 1997;

- Bahwa BENAR pernyataan Penggugat Intervensi dalam Posita angka 6 (enam) karena SEBELUM dibuatnya Akta Kuasa No. 07, ternyata Tergugat I/ Tergugat Intervensi II telah menjaminkan SHM-SHM yang disebutkan Penggugat Intervensi dalam Posita angka 2 (dua) pada Bank Rama, sehingga telah terang dan jelas Tergugat I/ Tergugat Intervensi II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

- Bahwa BENAR pernyataan Penggugat Intervensi dalam Posita angka 7 (tujuh) karena setelah Tergugat I/ Tergugat Intervensi II melunasi pinjaman/ utang pribadinya pada Bank Rama, sebagaimana yang disebutkan dalam angka 6 (enam), ternyata sampai dengan saat ini, SHM-SHM yang dijadikan jaminan oleh Tergugat I/ Tergugat Intervensi II tidak dikembalikan kepada Penggugat Intervensi sebagaimana seharusnya, mengingat Penggugat Intervensi adalah ahli waris dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana;

- Bahwa BENAR pernyataan Penggugat Intervensi dalam Posita angka 8 (delapan), karena Obyek Sengketa/ tanah bersertifikat No. 2557 di Desa Kesiman Kertalangu tersebut adalah tanah dengan bangunan rumah tua (rumah adat) yang dilengkapi dengan tempat persembahyangan keluarga (merajan) yang dirawat, dihuni dan ditempati secara turun temurun dari tahun 1980-an sampai dengan saat ini oleh para ahli waris dari Alm. Ida Bagus Gede Ardana;

- Bahwa BENAR pernyataan Penggugat Intervensi dalam Posita angka 9 (sembilan), karena Alm. Ida Bagus Gede Ardana memang tidak pernah menjaminkan, menjual, memindahkan dan/atau mengalihkan hak atas tanah-tanah miliknya yang disebutkan Penggugat Intervensi dalam Posita angka 2 (dua), termasuk obyek sengketa baik kepada Tergugat I/ Tergugat Intervensi II maupun kepada pihak lain;

Hal 204 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa BENAR pernyataan Penggugat Intervensi dalam Posita angka 10 (sepuluh), karena pengalihan Obyek Sengketa kepada Penggugat/ Tergugat Intervensi I dilakukan tanpa alas hak yang sah dan bahkan tanpa sepengetahuan Tergugat II/ Tergugat Intervensi III sebelumnya;
- Bahwa BENAR pernyataan Penggugat Intervensi dalam Posita angka 11 (sebelas) dan 12 (dua belas), karena pernyataan Penggugat/ Tergugat Intervensi I dalam gugatannya yang menyebutkan Tergugat II/ Tergugat Intervensi II memiliki hak untuk menjual Obyek Sengketa adalah tidak benar;
- Bahwa karena seluruh dalil gugatan Intervensi Penggugat Intervensi adalah benar dan sesuai dengan faktanya, maka sepatutnya gugatan Penggugat Intervensi untuk dikabulkan seluruhnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal Tersebut di atas Tergugat II/ Tergugat Intervensi III Mohon Kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Yang Memeriksa Dan Menyidangkan Perkara Ini Untuk Mengambil Keputusan yang Amarnya Sebagai Berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Intervensi Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat/ Tergugat Intervensi I dan Tergugat II/ Tergugat Intervensi II untuk membayar semua biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat Intervensi, bantahan dan jawaban dari Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, jawaban dari Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal, dan jawaban dari Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan intervensi ini adalah :

1. Apakah Penggugat Intervensi adalah salah satu Ahli Waris dari Almarhum Ida Bagus Gede Ardana yang sah?
2. Apakah obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Gambar Situasi No. 676/1997, tanggal 24-1-1997, luas 600 m2 (enam ratus meter persegi), adalah Hak Milik/Harta Peninggalan Alm. Ida Bagus Gede Ardana, yang patut diterima waris oleh Penggugat Intervensi?
3. Apakah perbuatan hukum Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum?

Hal 205 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat Intervensi telah mengajukan bukti surat bertanda PI-1 s/d PI-19, dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu Anak Agung Gde Putra Khresna Laksana, dan saksi Tjokorda Gde Putra Mahatmajaya Sukawati, S.H., dan juga mengajukan 1 (satu) orang Ahli DR. I Ketut Westra, S.H., M.H., yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah didepan persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan intervensi sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti surat dan saksi-saksi yang ada relevansinya dalam perkara ini, sedangkan yang tidak ada relevansiny akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan petitum angka 1 (satu) gugatan Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum lainnya terlebih dahulu sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2 (dua) gugatan agar menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas Rumah Tua (Rumah Adat) yang dilengkapi dengan tempat persembahyangan keluarga alm, Ida bagus Gede Ardana yang berdiri diatas Tanah Hak Milik No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Gambar Situasi No. 676/1997, tanggal 24-1-1997, Luas 600 m2 (enam ratus meter persegi), atas nama Ida Bagus Gede Ardana, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Hak Milik;
- Sebelah Timur : Hak Milik;
- Sebelah Selatan : Gang/Jalan
- Sebelah Barat : Jalan;

Yang telah diletakkan;

Menimbang, bahwa oleh karena selama proses pemeriksaan perkara ini di persidangan, pihak Penggugat Intervensi tidak pernah mengajukan permohonan sita secara tertulis dan Majelis Hakim tidak pernah menetapkan ataupun meletakkan sita atas obyek sengketa tersebut, sehingga petitum angka 2 (dua) gugatan Intervensi tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 3 (tiga) agar menyatakan hukum Penggugat Intervensi adalah salah satu Ahli waris dari almarhum Ida Bagus Gede Ardana adalah sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti PI-3 dari Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Denpasar tanggal 26 Januari 1989 tanggal 26 Januari

Hal 206 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1989 atas nama Ida Bagus Gede Dharmayuda, lahir tanggal 4 Desember 1988, Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar No. 68/Pdt/1992/PN Dps, tanggal 26 Mei 1992 menjadi Ida Bagus Gede Dharmayuda Ardana telah dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Denpasar pada tanggal 18 Juni 1998 hal tersebut membuktikan bahwa Ida Bagus Gede Dharmayuda Ardana, S.E., adalah anak kandung dari perkawinan antara Ida Bagus Gede Ardana (Alm) dengan Ida Ayu Nyoman Sri Laksmi sesuai dengan Akta Kelahirandari Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Denpasar pada tanggal 26 Januari 1989 dan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar No. 68/Pdt/1992/PN Dps tanggal 26 Mei 1992 menjadi Ida Bagus Gede Dharmayuda Ardana telah dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Denpasar tanggal 18 Juni 1992. Dan berdasarkan bukti PI-4 Silsilah Keturunan Ida Bagus Gede Ardana (Alm) bahwa Ida Bagus Gede Dharmayuda Ardana, S.E., adalah anak kandung yang sah dari Perkawinan Kedua antara Ida Bagus Gede Ardana (alm) dengan Ida ayu Nyoman Sri Laksmi, sehingga dengan demikian petitum angka 3 (tiga) telah beralasan hukum sehingga dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 3 (tiga) gugatan telah dikabulkan maka terhadap petitum angka 4 (empat) agar menyatakan hukum sah obyek sengketa Sertifikat hak Milik No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Gambar situasi No. 676/1997, tanggal 24-1-1997, Luas 600 m2 (enam ratus meter persegi), adalah Hak Milik/Harta Peninggalan alm. Ida bagus Gede Ardana, yang patut diterima waris oleh Penggugat Intervensi, dengan demikian petitum angka 4 (empat) gugatan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam Petitum angka 5 (lima) agar Menyatakan bahwa Perbuatan Hukum Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II, dan Para Turut Tergugat Intervensi adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat Intervensi I sebagai Penggugat Asal sebagai pembeli yang tidak menganut Azas Kecermatan dan Prinsip kehati-hatian (duty of care) dengan tidak meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2016 tentang pemberlakuan surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, sehingga patutlah dinyatakan dalam hukum sebagai Pembeli yang bertindak ceroboh, tidak teliti serta

Hal 207 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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

mengesampingkan asas kecermatan dan prinsip kehati-hatian dan atau dikategorikan sebagai Pembeli yang beritikad tidak baik/tidak jujur. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1816K/PDT/1989, tanggal 22 oktober 1992, dengan kaidah hukumnya : "Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian sama sekali tidak meneliti hak dan status penjual atas tanah terperkara, karenanya tidak pantas untuk dilindungi;

Menimbang, bahwa terhadap Tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I asal, Tergugat Intervensi II yang telah melakukan pengalihan hak atas tanah obyek sengketa dengan SHM No. 2527/Desa Situasi No. 676/1997, tanggal 24-1-1997, Luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi) atas nama Ida Bagus Gede Ardana dialihkan atas nama Ni Wayan Sritini, S.H.,MKn., MM., berdasarkan Akta Jual Beli No. 153/2020, tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat di hadapan Notaris PPAT I Made Widiada tanpa persetujuan Penggugat Intervensi sebagai ahli waris Ida Bagus Gede Ardana adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap Turut Tergugat Intervensi oleh karena bukan sebagai pihak dalam perkara pokok tidak dapat dinyatakan sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka petitum angka 5 (lima) gugatan Intervensi dapat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 6 (enam) agar menyatakan hukum Tergugat Intervensi II / I Putu Widhiarsana tidak memiliki Hak untuk menjual Tanah-tanah dengan Sertipikat-Sertipikat Hak Milik atas nama Ida Bagus Gede Ardana yang tertera pada Akta Kuasa No.07 tanggal 04 Februari 1997 yang dibuat oleh I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris PPAT di Denpasar, sebagai berikut :

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1564, Luas 900 m<sup>2</sup> ( Sembilan ratus meter persegi), terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Kesiman, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Sementara Nomor 2667/1984, tanggal 29 Nopember 1984, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tercatat atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA;
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1563, Luas 525 m<sup>2</sup> ( lima ratus dua puluh lima meter persegi ), terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II

Hal 208 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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

Badung, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Kesiman, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Sementara Nomor 2666/1984, tanggal 29 Nopember 1984, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tercatat atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA;

c. Sertipikat Hak Milik Nomor : 2588, Luas 1.500 m<sup>2</sup> ( seribu lima ratus meter persegi ), terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kuta, Kelurahan Jimbaran, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 9571, tanggal 20 Desember 1994, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tercatat atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA;

d. Sertipikat Hak Milik Nomor : 717, Luas 300 m<sup>2</sup> ( tiga ratus meter persegi), terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Selatan, Desa Sidakarya, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 5301/1988, tanggal 22 Agustus 1988, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tercatat atas nama IDA BAGUS GEDE DARMAYUDA;

e. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1804, Luas 400 m<sup>2</sup> ( empat ratus meter persegi ), terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Sumerta, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Sementara Nomor 1971/1982, tanggal 16 Juli 1982, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tercatat atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA;

f. Sertipikat Hak Milik Nomor : 93, Luas 3.450 m<sup>2</sup> ( tiga ribu empat ratus lima puluh meter persegi ), terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Pandjer, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 695/1979, tanggal 18 Juni 1979, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tercatat atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA;

g. Sertipikat Hak Milik Nomor : 94, luas 2.150 m<sup>2</sup> ( dua ribu serratus lima puluh meter persegi ), terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Pandjer, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 694/1979 tanggal 18 Juni 1979, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tercatat atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA;

h. Sertipikat Hak Milik Nomor : 304, Luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan

Hal 209 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesiman, Desa Kesiman, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 811/1975 tanggal 28 Juli 1975, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tercatat atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini sebagaimana petitum angka 6 (enam) pada huruf h. adalah Sertipikat Hak Milik Nomor : 304, Luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman Desa Kesiman, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 811/1975 tanggal 28 Juli 1975, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tercatat atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA,

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa pada huruf h dalam petitum angka 6 tersebut yang dipermasalahkan oleh para pihak baik pihak yaitu Penggugat Asal/Tergugat intervensi I, Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II, Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III dan Penggugat Intervensi yang merupakan pihak-pihak dalam perkara ini, sedangkan untuk obyek tanah sebagaimana huruf a s/d huruf g sebagaimana tersebut diatas bukanlah menjadi obyek sengketa dalam perkara ini sehingga Menurut Majelis Hakim Petitum angka 6 (enam) dapat dikabulkan hanya pada obyek yang menjadi sengketa dalam perkara ini sebagaimana huruf h. tersebut diatas, sedangkan petitum angka 6 sebagaimana huruf a,b,c,d,e,f,dan g harus ditolak dan dikesampingkan, dengan demikian petitum angka 6 (enam) gugatan Intervensi dapat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena pengalihan Hak atas tanah milik Alm. Ida Bagus Gede Ardana, didasarkan adanya penyalahgunaan keadaan, didasarkan dengan adanya etiked tidak baik dari Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II, sehingga pengalihan hak atas tanah obyek sengketa dengan SHM No. 2527/Desa Kesiman, Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Gambar situasi No. 676/1997, tanggal 24-1-1997, luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), atas nama Ida Bagus Gede Ardana yang dialihkan namanya ke atas nama Ni Wayan Sritini, S.H.,M.Kn., MM, berdasarkan Akta Jual Beli No. 153/2020, tanggal 22 Juli 2020, yang dibuat dihadapan Notaris PPAT I Made Widiada, S.H., berkedudukan di Denpasar, tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat intervensi sebagai ahli waris yang sah dari alm. Ida Bagus Gede Ardana adalah cacat hukum, tidak

Hal 210 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/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)



sah oleh karenanya menjadi batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka petitum angka 7 (tujuh) agar menyatakan hukum Tergugat Intervensi II / I Putu Widhiarsana tidak memiliki Hak untuk menjual Rumah Tua (Rumah Adat) yang dilengkapi dengan tempat Persembahyangan Keluarga alm.Ida Bagus Gede Ardana yang berdiri diatas Tanah Hak Milik No. 2527/Desa. Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Gambar situasi No.676/1997, tanggal 24-1-1997, Luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), atas nama Ida Bagus Gede Ardana, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Hak Milik;
- Sebelah Timur : Hak Milik;
- Sebelah Selatan : Gang/Jalan;
- Sebelah Barat : Jalan;

Oleh karena petitum angka 7 (tujuh) telah beralasan hukum sehingga dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karen petitum angka 7 (tujuh) telah dikabulkan maka petitum angka 8 (delapan) agar menyatakan Akta Jual Beli No.153/2020, tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat dihadapan PPAT I Made Widiada/ Turut Tergugat I atas Sertipikat Hak Milik No. 2527 tertanggal 14 Februari 1997/Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Gambar situasi No.676/1997, tanggal 24-1-1997, luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), atas nama Ida Bagus Gede Ardana, adalah cacat Hukum tidak sah dan batal demi Hukum, dengan demikian petitum angka 8 (delapan ) dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksional dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 8 (delapan) telah dikabulkan maka petitum angka 9 (sembilan) agar menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 2527/Desa. Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Gambar situasi No.676/1997, tanggal 24-1-1997, Luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), atas nama Ida Bagus Gede Ardana, yang sudah dialihkan haknya ke atas nama Ni Wayan Sritini, SH., M.Kn., MM atau Tergugat I Intervensi adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dengan demikian petitum angka 9 (sembilan) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Kantor Badan Pertanahan Kota Denpasar telah ditolak sebagai pihak oleh Majelis Hakim dalam Putusan Sela Gugatan Intervensi ini, dan Badan Pertanahan Kota Denpasar bukan sebagai

Hal 211 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak dalam Perkara Pokok atau Gugatan Asal dalam perkara ini, maka petitum angka 10 (sepuluh) agar memerintahkan kepada Turut Tergugat II / Kantor Pertanahan Kota Denpasar untuk memulihkan / mengembalikan Hak atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik No.2527/Desa Kesiman Kertalangu Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Gambar situasi No.676/1997, tanggal 24-1-1997, Luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi) kembali menjadi atas nama Ida Bagus Gede Ardana, oleh karena tidak beralasan hukum, maka petitum angka 10 (sepuluh) harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 11 (sebelas) agar menghukum Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II membayar ganti rugi materiil dan immateriil sekaligus dan tunai kepada Penggugat Intervensi sebesar Rp.11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena selama pemeriksaan persidangan perkara aquo pihak Penggugat Intervensi tidak pernah mengajukan dipersidangan dan tidak memiliki bukti- bukti surat mengenai perhitungan tentang ganti rugi Materiil dan Imateriil sebesar Rp11.000.000.000,-(sebelas milyar) tersebut, sehingga menurut majelis Hakim petitum angka 11 (sebelas) patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa Uang Paksa atau Dwangom adalah sejumlah uang yang dibebankan kepada seseorang berdasarkan Putusan Hakim jika tidak memenuhi hukuman pokok yang diputus oleh Hakim tersebut. Hakim akan menjatuhkan putusan demikian, berdasarkan permohonan salah satu pihak dalam sengketa, Dwangsom diatur dalam Pasal 606a dan 606b RV (Rechtsverording);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka petitum angka 12 (dua belas) agar menghukum Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila lalai melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde), oleh karena tidak beralasan hukum, maka petitum angka 12 (dua belas) harus ditolak;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan putusan serta merta adalah putusan yang berisi amar, memerintahkan putusan yang dijatuhkan tersebut dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun putusan belum berkekuatan hukum tetap, bahkan meskipun putusan tersebut masih diajukan Upaya Hukum Perlawanan atau Banding, (vide Pasal 191 ayat (1) RBg., atau Pasal 180 HIR);

Hal 212 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 13 (tiga belas) menurut Majelis Hakim tidak beralasan hukum maka agar menyatakan putusan ini serta merta dapat di laksanakan walaupun Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II atau pihak lain yang mendapatkan hak dari padanya mengajukan upaya Verzet, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij voerad), maka petitum angka 13 (tiga belas) harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum dalam gugatan intervensi telah dikabulkan untuk Sebagian, selanjutnya menolak gugatan Penggugat Intervensi untuk selain dan selebihnya dengan demikian petitum angka 1 (satu) gugatan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Intervensi telah dikabulkan untuk Sebagian, selanjutnya menolak gugatan Penggugat Intervensi untuk selain dan selebihnya;

#### **DALAM GUGATAN ASAL DAN GUGATAN INTERVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dalam perkara ini sebagai pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dengan demikian petitum angka 14 (empat belas) Gugatan Intervensi patut dikabulkan dengan perbaikan redaksional dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Pasal 279 Rv, Pasal 282 Rv, Pasal-Pasal dalam RBg., Pasal 1320 KUH Perdata, dan Peraturan-peraturan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

#### **M E N G A D I L I :**

##### **DALAM GUGATAN ASAL**

###### **Dalam Eksepsi**

- Menolak Eksepsi dari Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III untuk seluruhnya;

###### **Dalam Pokok Perkara**

- Menolak Gugatan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I untuk seluruhnya;

##### **DALAM GUGATAN INTERVENSI**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Intervensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Hukum Penggugat Intervensi adalah salah satu Ahli Waris dari almarhum Ida Bagus Gede Ardana yang sah;
3. Menyatakan Hukum Sah Obyek Sengketa Sertipikat Hak Milik No. 2527/Desa. Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Gambar situasi No.676/1997, tanggal 24-1-1997, Luas 600 m<sup>2</sup>

Hal 213 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps





(enam ratus meter persegi), adalah Hak Milik / Harta Peninggalan alm. Ida Bagus Gede Ardana, yang patut diterima waris oleh Penggugat Intervensi;

4. Menyatakan bahwa Perbuatan Hukum Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan Hukum Tergugat Intervensi II/ I Putu Widhiarsana tidak memiliki Hak untuk menjual Tanah dengan Sertipikat Hak Milik atas nama Ida Bagus Gede Ardana yang tertera pada Akta Kuasa No.07 tanggal 04 Februari 1997 yang dibuat oleh I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris PPAT di Denpasar, sebagai berikut :
  - h. Sertipikat Hak Milik Nomor : 304, Luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), terletak di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kesiman, Desa Kesiman, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 811/1975 tanggal 28 Juli 1975, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tercatat atas nama IDA BAGUS GEDE ARDANA;
6. Menyatakan Hukum Tergugat Intervensi II / I Putu Widhiarsana tidak memiliki Hak untuk menjual Rumah Tua (Rumah Adat) yang dilengkapi dengan tempat Persembahyangan Keluarga alm. Ida Bagus Gede Ardana yang berdiri diatas Tanah Hak Milik No. 2527/Desa. Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Gambar situasi No.676/1997, tanggal 24-1-1997, Luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), atas nama Ida Bagus Gede Ardana, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Hak milik;
  - Sebelah Timur : Hak Milik;
  - Sebelah Selatan : Gang/Jalan;
  - Sebelah Barat : Jalan;
7. Menyatakan Akta Jual Beli No.153/2020, tanggal 22 Juli 2020 yang dibuat dihadapan PPAT I Made Widiada atas Sertipikat Hak Milik No. 2527 tertanggal 14 Februari 1997/Desa. Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Gambar situasi No.676/1997, tanggal 24-1-1997, Luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), atas nama Ida Bagus Gede Ardana, adalah cacat Hukum tidak sah dan batal demi Hukum;
8. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 2527/Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Gambar situasi

Hal 214 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.676/1997, tanggal 24-1-1997, luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), atas nama Ida Bagus Gede Ardana, yang sudah dialihkan haknya ke atas nama Ni Wayan Sritini, SH., M.Kn., MM atau Tergugat I Intervensi adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

9. Menolak gugatan Penggugat Intervensi untuk selain dan selebihnya;

## DALAM GUGATAN ASAL DAN GUGATAN INTERVENSI

- Menghukum Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp996.000,00 (sembilan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Senin tanggal 1 Juli 2024, oleh kami, Putu Ayu Sudariasih, S.H.,M.H., selaku Hakim Ketua, Yogi Rachmawan, S.H.,M.H., dan A.A.M.Aripathi Nawaksara, S.H., M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps, tanggal 6 Juni 2023, Putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu, tanggal 3 Juli 2024, dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh Para Hakim Anggota, dibantu oleh I Wayan Suparta, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar, dihadiri oleh Kuasa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Kuasa Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II, Kuasa Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III dan Kuasa Penggugat Intervensi dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD.

TTD.

Yogi Rachmawan, S.H., M.H.

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

TTD.

A.A.M. Aripathi Nawaksara, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

TTD.

Hal 215 dari 215 Putusan Nomor 593/Pdt.G/2023/PN Dps



I Wayan Suparta, S.H.

Perincian Biaya:

1.	Biaya pendaftaran	Rp.	30.000,00
2.	Biaya ATKRp.	100.000,00	
3.	Biaya Penggandaan Berkas	Rp.	40.000,00
4.	Biaya Panggilan	Rp.	16.000,00
5.	PNBP	Rp.	40.000,00
6.	Biaya PS	Rp.	750.000,00
7.	Biaya Redaksi	Rp.	10.000,00
8.	Biaya Meterai	Rp.	10.000,00
Jumlah		Rp.	996.000,00

( sembilan ratus sembilan puluh enam ribu sembilan ratus )