



**PUTUSAN**

Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps.

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

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

**ALFONSUS WIDIJATMIKA SURYA** : Umur 52 tahun, tempat/tanggal lahir Jember 2 Agustus 1967, Agama Katholik, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan karyawan swasta, Beralamat di Jl. P. Moyo Perum NKU IV/2-4 Denpasar, Jln. Sekar Tanjung 18/33 Kota Denpasar Bali, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

M E L A W A N :

1. **KHO TJAUW TIAM** : Umur 70 tahun, tempat/tanggal lahir Denpasar 3 Maret 1949, Jenis kelamin laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Budha, alamat Jln. Kamboja Gang III/10, Kelurahan/Desa Delod peken, Kecamatan Tabanan, kabupaten Tabanan Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. **I PUTU HAMIRTA, SH.** Alamat di Jalan Tukad Melangit No. 5 Panjer Denpasar Bali, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. **I GUSTI PUTU WIRAWAN**, Umur 52 tahun, tempat/tanggal lahir Denpasar 21 Januari 1967, Jenis kelamin laki-laki,

Halaman 1 dari 49 putusan Nomor 844/Pid.B/2019/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan  
Wiraswasta, Agama Hindu, alamat dahulu di Jl.  
Suwung Batan Kendal No. 27/Br/Ling. Suwung  
Batan Kendal, Desa/Kel. Seseetan Kec. Denpasar  
Selatan Kota Denpasar, Provinsi Bali, selanjutnya  
disebut sebagai TURUT TERGUGAT I;

4. **I GEDE SEMESTER WINARNO, SH:** alamat di Jalan Veteran No. 21  
Denpasar, selanjutnya disebut sebagai TURUT  
TERGUGAT II;

5. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR,** alamat di Jalan  
Pudak No. 7, Kota Denpasar, selanjutnya disebut  
sebagai TURUT TERGUGAT III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca surat-surat dan berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 16  
Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Denpasar pada tanggal 17 Oktober 2019 dibawah Register Nomor:  
1020/Pdt.G/2019/PN Dps telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- a. Sebidang tanah dengan Hak Milik Nomor : 4923, tanggal 01 September  
2006, Surat Ukur Tanggal, 30-08-2006, No. 01529/Sidakarya/2006, Luas 3720  
M2 atas nama I GUSTI PUTU WIRAWAN.
- b. Sebidang tanah dengan Hak Milik Nomor : 4925, tanggal 01 September  
2006, Surat Ukur Tanggal, 30-08-2006, No. 01594/Sidakarya/2006, Luas 398  
M2 atas nama I GUSTI PUTU WIRAWAN.

*Halaman 2 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Sebidang tanah dengan Hak Milik Nomor : 4927, tanggal 01 September 2006, Surat Ukur Tanggal, 30-08-2006, No. 01596/Sidakarya/2006, Luas 254 M2 atas nama I GUSTI PUTU WIRAWAN.

d. Sebidang tanah dengan Hak Milik Nomor : 4929, tanggal 01 September 2006, Surat Ukur Tanggal, 30-08-2006, No. 01590/Sidakarya/2006, Luas 978 atas nama I GUSTI PUTU WIRAWAN.

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan : Jalan Mertasari
- Selatan berbatasan dengan : Perumahan Graha Mulia/ Pak Sugita
- Timur berbatasan dengan: Jalan masuk ke Perumahan Graha mulia
- Barat berbatasan dengan: Jalan Mertasari dan Kantor urusan Agama

Selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa;

Bahwa dengan ini Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dengan alasan-alasan sebagai berikut :

## **Kedudukan Hukum Penggugat :**

1. Bahwa pada tahun 2011 Penggugat membeli objek sengketa milik Turut Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 24 tertanggal 31 Maret 2011, yang dibuat di hadapan Tergugat II (selaku Notaris) dengan hak milik Nomor : 4923, 4925, 4927 dan 4929 yang terletak di Jl. Mertasari No. 108 Kelurahan Sidakarya Kecamatan Denpasar Selatan Kota Denpasar, Provinsi Bali;

## **Kedudukan Hukum Tergugat I :**

2. Bahwa Tergugat I telah mengambil Sertifikat Hak Milik objek sengketa milik Penggugat dari Tergugat II dan melakukan Perbuatan hukum Jual beli objek sengketa serta membalik nama sertifikat objek sengketa menjadi nama Tergugat I;

## **Kedudukan Hukum Tergugat II :**

*Halaman 3 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat II merupakan Notaris yang membuat Akta Perjanjian Peningkatan Jual Beli antara Penggugat dan Turut Tergugat I atas objek sengketa dan Tergugat II telah memberikan sertifikat hak milik objek sengketa kepada Tergugat I tanpa seizin Penggugat;

#### **Kedudukan Hukum Turut Tergugat I :**

4. Bahwa Turut Tergugat I adalah pemilik sah objek sengketa dan Turut Tergugat I telah menjual objek sengketa kepada Penggugat pada Tahun 2011 dihadapan Tergugat II dengan Akta Perjanjian Peningkatan Jual Beli Nomor : 24 tertanggal 31 Maret 2011;

#### **Kedudukan Hukum Turut Tergugat II :**

5. Bahwa Turut Tergugat II merupakan Pejabat yang membuat Akta Jual Beli Nomor : 112/2015, 113/2015, 114/2015 dan 115/2015 tertanggal 7 Mei 2015 atas objek sengketa dari atas nama Turut Tergugat I menjadi Tergugat I;

#### **Kedudukan Hukum Turut Tergugat III:**

6. Bahwa Turut Tergugat III merupakan Pejabat yang membalik nama Sertipakat hak milik objek sengketa dari Turut Tergugat I kepada Tergugat I;

#### **Dasar Hukum Perbuatan Melawan Hukum :**

7. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Tergugat dan Para Turut Tergugat karena telah melanggar Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan bahwa : Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membahayakan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;
8. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas objek sengketa terhadap Tergugat I dan II karena dikualifikasi telah melanggar Pasal 372 KUHPidana menyebutkan bahwa : Barang siapa dengan sengaja dan melawan hak sesuatu barang yang sama sekali atau sebagiannya termasuk kepunyaan orang lain dan barang itu ada dalam tangannya bukan karena kejahatan, dihukum karena penggelapan, dengan

*Halaman 4 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukuman pidana penjara selama-lamanya empat tahun atau denda sebanyak-banyaknya Sembilan ratus rupiah;

## Fakta Perbuatan Melawan Hukum ;

9. Bahwa pada tanggal 14 September 2006 Turut Tergugat I meminjam uang kepada Tergugat I dengan jaminan Sertifikat hak milik Nomor sebagai berikut :

a. Sebidang tanah dengan Hak Milik Nomor : 4923, tanggal 01 September 2006, Surat Ukur Tanggal, 30-08-2006, No. 01529/Sidakarya/2006, Luas 3720 M2 atas nama I GUSTI PUTU WIRAWAN.

b. Sebidang tanah dengan Hak Milik Nomor : 4925, tanggal 01 September 2006, Surat Ukur Tanggal, 30-08-2006, No. 01594/Sidakarya/2006, Luas 398 M2 atas nama I GUSTI PUTU WIRAWAN.

c. Sebidang tanah dengan Hak Milik Nomor : 4927, tanggal 01 September 2006, Surat Ukur Tanggal, 30-08-2006, No. 01596/Sidakarya/2006, Luas 254 M2 atas nama I GUSTI PUTU WIRAWAN.

d. Sebidang tanah dengan Hak Milik Nomor : 4929, tanggal 01 September 2006, Surat Ukur Tanggal, 30-08-2006, No. 01590/Sidakarya/2006, Luas 978 atas nama I GUSTI PUTU WIRAWAN.

Yang terletak di Jalan Mertasari No. 108, Kelurahan Sidakarya Kecamatan Denpasar Selatan Kota Denpasar Provinsi Bali.

10. Bahwa setelah Turut tergugat I, meminjam uang kepada Tergugat I, kemudian Turut Tergugat I menyerahkan ke 4 sertifikat objek sengketa tersebut kepada Tergugat I;

11. Bahwa pada tahun 2011 Penggugat mau membeli objek sengketa, selanjutnya Penggugat dan Turut Tergugat I menyampaikan kepada

*Halaman 5 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, bahwa tanah tersebut akan dijual oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat, selanjutnya Tergugat I menyerahkan ke 4 Sertifikat hak milik tersebut kepada Tergugat II selaku Notaris yang dipercayakan oleh Tergugat I;

12. Bahwa Tergugat II mengkonfirmasi kepada Tergugat I bahwa mengenai Perjanjian antara Turut Tergugat I dengan Tergugat I pada tahun 2006 terkait dengan objek sengketa, Tergugat I mengatakan hanya sebagai jaminan hutang Turut Tergugat I kepada Tergugat I, dan Tergugat I mengatakan tidak kepada Tergugat II tidak keberatan untuk dilakukan jual beli objek sengketa tersebut;

13. Bahwa Penggugat telah membeli objek sengketa milik Turut Tergugat I sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) atas objek sengketa dengan dasar kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor sebagai berikut :

a. Sebidang tanah dengan Hak Milik Nomor : 4923, tanggal 01 September 2006, Surat Ukur Tanggal, 30-08-2006, No. 01529/Sidakarya/2006, Luas 3720 M2 atas nama I GUSTI PUTU WIRAWAN.

b. Sebidang tanah dengan Hak Milik Nomor : 4925, tanggal 01 September 2006, Surat Ukur Tanggal, 30-08-2006, No. 01594/Sidakarya/2006, Luas 398 M2 atas nama I GUSTI PUTU WIRAWAN.

c. Sebidang tanah dengan Hak Milik Nomor : 4927, tanggal 01 September 2006, Surat Ukur Tanggal, 30-08-2006, No. 01596/Sidakarya/2006, Luas 254 M2 atas nama I GUSTI PUTU WIRAWAN.

d. Sebidang tanah dengan Hak Milik Nomor : 4929, tanggal 01 September 2006, Surat Ukur Tanggal, 30-08-2006, No.

*Halaman 6 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01590/Sidakarya/2006, Luas 978 atas nama I GUSTI PUTU  
WIRAWAN.

Yang terletak di Jalan Mertasari No. 108, Kelurahan Sidakarya  
Kecamatan Denpasar Selatan Kota Denpasar Provinsi Bali.

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara berbatasan dengan : Jalan Mertasari  
Selatan berbatasan dengan : Perumahan Graha Mulia/Pak  
Sugita  
Timur berbatasan dengan : Jalan Masuk ke Perumahan  
Graha Mulia  
Barat berbatasan dengan : Jalan Mertasari dan kantor  
urusan agama

14. Bahwa atas jual beli objek sengketa, Tergugat II selaku Notaris yang ditunjuk oleh Tergugat I selanjutnya Tergugat II membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 24 tertanggal 31 Maret 2011 atas objek sengketa antara Penggugat dan Turut Tergugat I ;
15. Bahwa sebelum memenuhi persyaratan dan dokumen lainnya untuk di buat Akta Jual Beli atas objek sengketa tersebut, selanjutnya ke 4 sertifikat hak milik objek sengketa tersebut dititipkan kepada Tergugat II ;
16. Bahwa **beberapa minggu** setelah Penggugat membeli dan menitipkan Sertifikat hak milik tersebut Penggugat meminta ke-4 sertifikat hak milik objek sengketa tersebut kepada Tergugat II, namun Tergugat II menolak menyerahkan ke 4 sertifikat hak milik objek sengketa tersebut dengan alasan bahwa Tergugat II telah menyerahkan ke-4 Sertifikat hak milik objek sengketa kepada Tergugat I;
17. Bahwa Penggugat dan Turut Tergugat I telah berupaya mencari dan mencoba bertemu dengan Tergugat I, namun tidak ada tanggapan baik dari Tergugat I, mengenai ke 4 Sertifikat hak milik objek sengketa ;

*Halaman 7 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa pada tahun 2015 Tergugat I telah melakukan jual beli objek sengketa tersebut kepada Tergugat I di hadapan Turut Tergugat II (selaku Notaris) dengan dasar sebagai berikut :

18.1 Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli No. 41 dan beserta Akta kuasa jual No. 42 pada tanggal 14 September 2006;

18.2 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 43 dan beserta akta kuasa jual dengan No. 44 pada tanggal 14 September 2006;

18.3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 45 dan beserta Akta kuasa jual dengan No. 46 tanggal 14 September 2006;

18.4 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 47 dan beserta Akta kuasa jual dengan No. 48 tanggal 14 September 2006;

19. Bahwa Jual beli objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dihadapan Turut Tergugat II telah dibuatkan dan diterbitkan Akta Jual beli sebagai berikut :

19.1 Akta Jual Beli Nomor : 112/2015 tanggal 7 mei 2015 yang dibuat oleh Turut Tergugat II;

19.2 Akta Jual Beli Nomor : 113/2015 tanggal 7 Mei 2015 yang dibuat oleh Turut Tergugat II :

19.3 Akta Jual Beli Nomor : 114/2015 tanggal 7 Mei 2015 yang dibuat oleh Turut Tergugat II ;

19.4 Akta Jual Beli Nomor 115/2015 tangfgal 7 mei 2015 yang dibuat oleh Turut Tergugat II ;

20. Bahwa setelah terbitnya Akta jual beli tersebut diatas, selanjutnya Tergugat I membalik nama ke 4 Sertifikat hak milik objek sengketa tersebut menjadi atas nama Tergugat I di kantor Turut Tergugat III ;

21. Bahwa objek sengketa dengan sertifikat hak milik Nomor : 4923 dengan luas 3720 m2, hak milik Nomor : 4925 dengan luas 398 m2, Sertifikat hak milik Nomor : 4927 m2 dengan luas 254 m2, sertifikat hak milik Nomor : 4929 dengan luas 978 m2, yang terletak di Jalan Mertasari No. 108

**Halaman 8 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Sidakarya Kecamatan Denpasar Selatan Kota Denpasar Provinsi

Bali, di kuasai oleh Penggugat dan Turut Tergugat I sampai sekarang;

## **Kerugian Penggugat :**

22. Bahwa perbuatan Tergugat I yang membalik nama ke-4(empat) sertifikat hak milik objek sengketa tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdara dan merugikan Penggugat;

23. Bahwa perbuatan Tergugat II yang menyerahkan ke-4(empat) sertifikat objek sengketa tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, perbuatan tersebut dikualifikasi telah melanggar Pasal 1365 KUHPerdara dan Pasal 372 KUHPidana dan merugikan Penggugat;

24. Bahwa Perbuatan Turut Tergugat II yang membuat Akta Jual Beli objek sengketa telah merugikan Penggugat;

25. Bahwa Perbuatan Turut Tergugat III yang telah membalik nama ke-4(empat) sertifikat objek sengketa tersebut telah merugikan Penggugat;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq Majelis Hakim yang menangani dan memeriksa perkara ini, memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat merupakan pembeli beritikad baik;
3. Menyatakan Juabeli objek sengketa ke-4(empat) Sertifikat hak milik No. 4923, 4925, 4927 dan 4929 antara Penggugat dan Turut Tergugat I yang tertuang dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 24 tertanggal 31 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Tergugat II adalah Sah dan berkekuatan Hukum;
4. Menyatakan batal demi hukum Akta Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II pada tahun 2006 No. 41,43,45 dan 47 tanggal 14 September 2006;
5. Menyatakan batal demi hukum Akta kuasa Nomor : 42, 44, 46, dan 48 yang dibuat dihadapan Tergugat II;

*Halaman 9 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli No. 112/2015, 113/2015, 114/2015, 115/2015 tertanggal 7 Mei 2015, antara Tergugat I dengan Tergugat I yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II;
7. Menyatakan Batal demi Hukum balik nama objek sengketa dengan sertifikat Hak Milik No. 4923, 4925, 4927, dan 4929 dari atas nama Turut Tergugat I kepada Tergugat I, yang dibuat oleh Turut Tergugat III;
8. Menyatakan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan hukum membalik nama ke-4(empat) sertifikat hak milik objek sengketa tersebut ke atas nama Tergugat I;
9. Menyatakan Tergugat II melakukan Perbuatan melawan hukum telah menyerahkan ke-4(empat) Sertifikat hak milik objek sengketa tersebut kepada Tergugat I;
10. Menghukum Tergugat I menyerahkan ke-4(empat) Sertifikat hak milik No. 4923, 4925, 4927, dan 4929 kepada Penggugat;
11. Menghukum kepada siapapun yang menikmati dan menguasai objek sengketa tanpa alas hak untuk keluar dan mengosongkan objek sengketa;
12. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk pada putusan ini;
13. Menyatakan Putusan ini dapat digunakan sebagai dasar mengurus Sertifikat pengganti jika ternyata Tergugat I dan siapa saja yang menguasai Sertifikat objek sengketa tidak mau menyerahkan asli Sertifikat hak milik No. 4923, 4925, 4927, dan 4929 kepada Penggugat baik secara sukarela maupun secara eksekusi;
14. Membebaskan biaya perkara menurut ketentuan perundang-undangan;
15. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya(ex aequo et bono).

*Halaman 10 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas pembacaan surat gugatan Tersebut Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada perbaikan terhadap surat gugatannya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan:

- Untuk Penggugat hadir Kuasanya, BOBBY KAUNANG, S.H dan ALAMSAH RAMBE,S.H.,M.H. Advokat /Konsultan Hukum pada Kantor BOBBY KAUNANG,SH. & Rekan, yang beralamat di Jl. Raya Manado Tanawangko, Tateli Tiga Jaga IV Perum Helsa Blok J No. 18 Kecamatan Mandolang Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utra, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Oktober 2019 sebagaimana yang telah terdaftar dalam Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar No. 2783/Daf/2019 tanggal 16 Oktober 2019;
- Untuk Tergugat I hadir kuasanya NI WAYAN SUKARNI, SH., GUSTI PUTU RAKA MURNI,SH., A.A. AYU DIAH KALPIKAWATI,SH., I NYOMAN PASEK GUNAWAN,SH. I DEWA AYU AGUNG DWI ASTUTI,SH. Advokat/Pengacara dari kantor Hukum "NI WAYAN SUKARNI & REKAN" beralamat di Jalan Gatot Subroto I Utara Perumahan Taman Tegeh sari No. 24 Denpasar - Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Maret 2020 sebagaimana yang telah terdaftar dalam register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 785/Daf/2020, tanggal 16 Maret 2020;
- Untuk Tergugat II, hadir kuasanya WIHARTONO, SH., A.A. MADE EKA DHARMIKA,SH., I KETUT SUTRESNA,SH. dan KORNELIS AGUNG PRINGGOHADI, SH. Advokat/Pengacara dari kantor Hukum "WIHARTONO & PARTNERS" beralamat di Jalan Hasanudin No. 79 Denpasar - Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Oktober 2019, sebagaimana yang telah terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah register Nomor 3242/Daf/2019, tanggal 27 Nopember 2019;

**Halaman 11 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Untuk Turut Tergugat I, hadir Kuasanya yang bernama FREITY SUZANA KASEGER, SH. Advokat & Konsultan Hukum yang beralamat /berkantor di Jl. Kubu Anyar Kuta Royal Pondok Putu A.2 Kuta Badung, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Nopember 2019, sebagaimana yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah Register Nomor 656/Daf/2020, tanggal 5 Maret 2020;
- Untuk Turut Tergugat II, hadir Kuasanya yang bernama I MADE ADHY MUSTIKA, SH.,MH., ADNYA,SH.MH. dan I WAYAN PARNA,SH. Para Advokat yang beralamat /berkantor di Jl. Fujiyama III No. 24 Kota Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Nopember 2019, sebagaimana yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah Register Nomor 3254/Daf/2019, tanggal 28 Nopember 2019;
- Untuk Turut Tergugat III, Hadir kuasanya NI MADE ARIESTIANTI DEWI, ST. berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2019, sebagaimana yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah register Nomor 3431/Daf/2019, tanggal 18 Desember 2019;

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak telah hadir dipersidangan maka berdasarkan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi, Majelis Hakim telah menjelaskan mengenai prosedur dan tata cara mediasi kepada para pihak, oleh karenanya Para pihak selanjutnya telah sepakat menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim untuk menunjuk mediator guna memfasilitasi agar perkara ini dapat diselesaikan secara damai;

Menimbang, bahwa atas kesepakatan Para pihak selanjutnya Majelis hakim telah menunjuk sdr. Angeliky Handajani Day,S.H.,M.H. Hakim Pada

**Halaman 12 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Hakim Mediator sesuai dengan Surat Penetapan Penunjukan Nomor: 1020/Pen.Pdt.G/2019/PN Dps., tanggal 19 Desember 2019 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan laporan tertulis Hakim Mediator tanggal 14 Januari 2020 yang mana pada intinya Mediator melaporkan kepada Majelis Hakim bahwa proses Mediasi yang telah dilaksanakan tidak menemukan kata sepakat atau dengan kata lain bahwa Mediasi gagal;

Menimbang, bahwa oleh karena Mediasi gagal maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh penggugat yang isinya oleh Penggugat menyatakan atetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 15 April 2020 yang bunyinya sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI :

### 1. **EKSEPSI TENTANG KOMPETENSI RELATIF**

#### BAHWA PENGADILAN NEGERI DENPASAR TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA AQUO.

Bahwa dalam perkara perdata, menurut ketentuan pasal 142 ayat (1) Rbg / 118 ayat (1) HIR yang menyatakan :

*“ gugatan-gugatan perdata yang pada tingkat pertama termasuk wewenang Pengadilan Negeri, diajukan dengan surat permohonan yang ditanda tangani oleh penggugat atau oleh kuasanya sesuai ketentuan ps.123 kepada Ketua Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hukum dimana tergugat bertempat tinggal atau jika dia tidak mempunyai tempat tinggal yang diketahui, di tempat kediamannya yang sebenarnya”*

Bahwa di dalam gugatannya secara jelas PENGGUGAT telah mengetahui alamat / domisili hukum TERGUGAT I adalah di Jalan Kamboja GG III/10 Tabanan Kabupaten Tabanan, sehingga menurut ketentuan pasal 142

**Halaman 13 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**

#### Disclaimer

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



ayat (1) Rbg / 118 ayat (1) HIR / Hukum Acara Perdata yang berlaku maka yang berwenang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Tabanan;

Oleh karena itu Pengadilan Negeri Denpasar harus menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara a quo sehingga gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima;

**2. EKSEPSI PERSONA STANDI IN JUDICIO**

Bahwa PENGGUGAT tidak mampu menyebutkan alas hak yang sah atas obyek sengketa, in casu : alas hak atas obyek sengketa berupa sertifikat hak milik, sehingga PENGGUGAT tidak memiliki LEGAL STANDING dalam mengajukan gugatan a quo kepada TERGUGAT I;

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

Oleh sebab itu sudah sepatutnya gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima;

**3. EKSEPSI ERROR IN PERSONA**

Bahwa PENGGUGAT telah salah mendudukan TERGUGAT I sebagai pihak yang patut dituntut sehubungan adanya dalil jual beli yang tidak berdasar atas obyek sengketa, karena apa yang didalilkan dalam posita nya tersebut tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan TERGUGAT I akan tetapi adalah hubungan hukum hanya dengan TURUT TERGUGAT I, sehingga yang patut dituntut dan digugat secara perdata melakukan perbuatan melawan hukum adalah pihak TURUT TERGUGAT I;

Bahwa dari posita gugatan terdapat fakta hukum yang sangat jelas, dimana TURUT TERGUGAT I menjual lagi obyek sengketa yang secara SAH telah dijualnya pada 14 September 2006 kepada TERGUGAT I,

*Halaman 14 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



sehingga TURUT TERGUGAT I melakukan perbuatan hukum : melakukan penjualan terhadap obyek sengketa yang HAK KEPEMILIKANnya sudah dilepaskan kepada TERGUGAT I;

Dengan demikian PERSELISIHAN hukum sebenarnya terjadi adalah antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I bukan dengan TERGUGAT I, oleh sebab itu gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT I adalah ERROR IN PERSONA ( vide Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No. 4K/Rup/1958 ttgl 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa : *“untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara”*;

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut maka sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No. 4K/Rup/1958 ttgl 13 Desember 1958, maka gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

#### 4. GUGATAN KABUR ( obscure libelli )

Bahwa POSITA gugatan tidak jelas dan kabur KARENA tidak ada keterkaitan TERGUGAT I dengan hubungan jual beli antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I, sehingga gugatan a quo adalah gugatan yang obscure libel;

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

#### II. DALAM POKOK PERKARA :

##### DALAM KONPENSI :

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan PENGGUGAT kecuali hal-hal yang diakui secara tegas;
3. Bahwa apa yang diuraikan dalam posita angka 1 gugatan PENGGUGAT harus ditolak dengan tegas;

Bahwa sejak tanggal 14 September 2006 yang lalu obyek sengketa a quo sudah SAH MILIK TERGUGAT I berdasarkan :

- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 41 dan Akta Kuasa Jual No. 42 ke duanya tertanggal 14 September 2006
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 43 dan Akta Kuasa Jual No. 44 ke duanya tertanggal 14 September 2006
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 45 dan Akta Kuasa Jual No. 46 ke duanya tertanggal 14 September 2006
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 47 dan Akta Kuasa Jual No. 48 ke duanya tertanggal 14 September 2006

yang mana kesemuanya Akta-Akta tersebut TIDAK PERNAH DIBATALKAN oleh siapapun juga, dengan cara bagaimana pun juga;

Bahwa sejak tanggal 7 Mei 2015 terhadap akta-akta tersebut diatas telah dibuatkan Akta Jual Beli yakni :

- Akta Jual Beli No. 112/2015 tanggal 7 Mei 2015
- Akta Jual Beli No. 113/2015 tanggal 7 Mei 2015
- Akta Jual Beli No. 114/2015 tanggal 7 Mei 2015
- Akta Jual Beli No. 115/2015 tanggal 7 Mei 2015

Yang kesemuanya dibuat secara NOTARIIL sesuai ketentuan hukum yang berlaku di hadapan Notaris / PPAT I GEDE SMESTER WINARNO, SH / TURUT TERGUGAT II;

Selanjutnya peralihan hak atas obyek sengketa didaftarkan pada Instansi yang berwenang yakni Kantor Pertanahan Kota Denpasar / TURUT TERGUGAT III, menjadi atas nama TERGUGAT I;

*Halaman 16 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menurut hukum sertifikat adalah bukti sempurna kepemilikan atas tanah,  
in casu : obyek sengketa adalah SAH MENJADI MILIK TERGUGAT I;

Bahwa sebagai pemiliknya yang sah sejak tahun 2006 sampai dilakukan pendaftaran peralihan hak sampai menjadi atas nama TERGUGAT I, tidak pernah mendapat gangguan dari pihak manapun juga baik PENGGUGAT maupun TURUT TERGUGAT I;

OLEH SEBAB ITU jika benar ada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 24 tanggal 31 Maret 2011 atas obyek sengketa tersebut yang dibuat TERGUGAT II, maka dapat dipastikan Akta tersebut adalah akta yang CACAT HUKUM, karena telah tidak memenuhi syarat formal yakni harus memperlihatkan Sertifikat ASLI obyek sengketa, sedangkan ASLI semua sertifikat hak milik atas obyek sengketa ada dalam penguasaan TERGUGAT I;

DISAMPING itu ( PPJB ) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 24 tanggal 31 Maret 2011 tidak disertai dengan Akta Kuasa, yang mana untuk dapat dilakukan peralihan hak atas tanah in casu obyek sengketa, maka Akta PPJB harus selalu dilengkapi dengan Akta Kuasa;

4. Bahwa dalil posita angka 2,3,4,5,6 tentang kedudukan hukum, dapat ditanggapi sebagai berikut :

Bahwa TERGUGAT I tidak ada hubungan hukum apapun dengan PENGGUGAT terkait obyek sengketa, maka tindakan apapun yang TERGUGAT I lakukan terhadap sertifikat hak milik atas obyek sengketa yang dibelinya dari TURUT TERGUGAT I adalah tindakan yang LEGAL berdasarkan dasar hukum yang SAH, in casu :

- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 41 dan Akta Kuasa Jual No. 42 ke duanya tertanggal 14 September 2006
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 43 dan Akta Kuasa Jual No. 44 ke duanya tertanggal 14 September 2006

*Halaman 17 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 45 dan Akta Kuasa Jual No. 46 ke duanya tertanggal 14 September 2006
  - Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 47 dan Akta Kuasa Jual No. 48 ke duanya tertanggal 14 September 2006
  - Akta Jual Beli No. 112/2015 tanggal 7 Mei 2015
  - Akta Jual Beli No. 113/2015 tanggal 7 Mei 2015
  - Akta Jual Beli No. 114/2015 tanggal 7 Mei 2015
  - Akta Jual Beli No. 115/2015 tanggal 7 Mei 2015
5. Bahwa apa yang diuraikan angka 7 dan 8 posita gugatan tentang dasar hukum perbuatan melawan hukum, haruslah ditolak;
- Bahwa tidak benar TERGUGAT I melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT, apalagi melakukan yang dapat dikualifikasi melanggar pasal 372 KUHPidana, karena perbuatan hukum TERGUGAT I terkait obyek sengketa adalah perbuatan hukum yang LEGAL, JELAS dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
- Jikapun telah terjadi pelanggaran hukum Pidana, dalam hal ini seharusnya PENGGUGAT menuntut TURUT TERGUGAT I melakukan perbuatan curang kepada PENGGUGAT, yakni menjual obyek sengketa yang BUKAN HAK nya lagi karena sejak tanggal 14 September 2006 TELAH DIJUAL nya kepada TERGUGAT I;
6. Bahwa angka 9 sampai 12 posita tentang fakta perbuatan melawan hukum, dengan tegas harus ditolak;
- Bahwa tidak benar hubungan TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT I adalah hubungan pinjam meminjam uang, akan tetapi MURNI hubungan jual beli atas obyek sengketa, dibuktikan dengan adanya Akta-Akta Notariil yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang untuk itu, yakni :
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 41 dan Akta Kuasa Jual No. 42 ke duanya tertanggal 14 September 2006

*Halaman 18 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 43 dan Akta Kuasa Jual No. 44 ke duanya tertanggal 14 September 2006
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 45 dan Akta Kuasa Jual No. 46 ke duanya tertanggal 14 September 2006
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 47 dan Akta Kuasa Jual No. 48 ke duanya tertanggal 14 September 2006
- Akta Jual Beli No. 112/2015 tanggal 7 Mei 2015
- Akta Jual Beli No. 113/2015 tanggal 7 Mei 2015
- Akta Jual Beli No. 114/2015 tanggal 7 Mei 2015
- Akta Jual Beli No. 115/2015 tanggal 7 Mei 2015

yang mana ke-4 bidang tanah tersebut berdasarkan akta-akta tersebut SAH menjadi hak milik TERGUGAT I, sebagaimana dimaksud :

- SHM No. 4923, Surat Ukur tanggal 30-08-2006, No. 01529/Sidakarya, Luas 3720 M2 atas nama KHO TJA UW TIAM
- SHM No. 4925, Surat Ukur tanggal 30-08-2006, No. 01594/Sidakarya, Luas 398 M2 atas nama KHO TJA UW TIAM
- SHM No. 4927, Surat Ukur tanggal 30-08-2006, No. 01596/Sidakarya, Luas 254 M2 atas nama KHO TJA UW TIAM
- SHM No. 4929, Surat Ukur tanggal 30-08-2006, No. 01590/Sidakarya, Luas 978 M2 atas nama KHO TJA UW TIAM

7. Bahwa angka 13 -17 posita gugatan, haruslah ditolak dengan tegas;

Bahwa jika benar adanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 24 tertanggal 31 Maret 2011 atas obyek sengketa, maka dapat dipastikan akta tersebut adalah akta yang CACAT HUKUM;

Bahwa pembuatan akta tersebut dilakukan dengan melanggar hukum karena : obyek sengketa sudah dilepaskan hak nya oleh TURUT TERGUGAT I kepada TERGUGAT I sejak 14 September 2006, berdasarkan akta-akta yang sudah disebut angka 6 jawaban diatas,

*Halaman 19 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*

**Disclaimer**

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



sehingga TURUT TERGUGAT I tidak mempunyai legal standing untuk mengalihkan obyek sengketa;

Disamping itu keberadaan ASLI :

- SHM No. 4923, Surat Ukur tanggal 30-08-2006, No. 01529/Sidakarya, Luas 3720 M2 atas nama KHO TJAUW TIAM
- SHM No. 4925, Surat Ukur tanggal 30-08-2006, No. 01594/Sidakarya, Luas 398 M2 atas nama KHO TJAUW TIAM
- SHM No. 4927, Surat Ukur tanggal 30-08-2006, No. 01596/Sidakarya, Luas 254 M2 atas nama KHO TJAUW TIAM
- SHM No. 4929, Surat Ukur tanggal 30-08-2006, No. 01590/Sidakarya, Luas 978 M2 atas nama KHO TJAUW TIAM

Adalah di tangan TERGUGAT I sebagai pemiliknya, sehingga patut diduga Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 24 tertanggal 31 Maret 2011 dibuat hanya berdasarkan FOTO COPY saja, sehingga telah melanggar ketentuan hukum tentang pembuatan Akta yang dimaksudkan untuk mengalihkan hak milik atas tanah harus ditunjukkan dan diserahkan kepada Notaris/PPAT tempat membuat akta tersebut;

Lagi pula Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 24 tertanggal 31 Maret 2011 TIDAK DILENGKAPI dengan AKTA KUASA yang menjadi syarat mutlak untuk dapat dilakukan peralihan hak atas tanah;

Dengan demikian fakta-fakta hukum tersebut membuktikan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 24 tertanggal 31 Maret 2011 tersebut adalah AKTA YANG CACAT HUKUM sehingga harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga tidak dapat dijadikan dasar dan alasan hukum untuk membuktikan adanya hubungan hukum jual beli atas tanah sengketa milik TERGUGAT I;

8. Bahwa posita angka 18-20 adalah benar bahwa TERGUGAT I telah membeli obyek sengketa dari TURUT TERGUGAT I sebagaimana

*Halaman 20 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



dimaksud akta-akta dan sertifikat hak milik sebagaimana telah disebutkan pada angka 6 jawaban aquo;

9. Bahwa angka 21 jawaban PENGUGAT harus ditolak, karena tidak kerugian yang ditimbulkan oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT;

Bahwa justru sebaliknya perbuatan PENGUGAT dan TURUT TERGUGAT I yang mengakui menguasai obyek sengketa tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum yakni " penyerobotan tanah milik TERGUGAT I, perbuatan tersebut melanggar ketentuan pasal : 167 ayat (1) KUHPidana yang menyebutkan:

*'Barangsiapa memaksa masuk ke dalam rumh, ruangan, atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada disitu dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera diancam dengan pidana penjara paling lama sembilan bulan atau denda paling banyak tiga ratus rupiah "*

Dan TURUT TERGUGAT I selain melanggar pasal 167 ayat (1) KUHPidana tersebut juga melanggar pasal 385 ayat (1) yang menyebutkan : diancam dengan pidana penjara paling lama empat tahun : *barangsiapa dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan atau membebani dengan crediet verband sesuatu ha katas tanah Indonesia, sesuatu gedung, bangunan, penanaman atau pembenihan diatas tanah dengan hak Indonesia, padahal diketahui bahwa yang mempunyai atau turut mempunyai hak atasnya adalah orang lain;"*

Bahwa apa yang didalilkan dalam posita angka 21 tentang penguasaan obyek sengketa tersebut menjadi bukti nyata merupakan fakta hukum yang sempurna adanya pelanggaran hukum pidana yang telah dilakukan oleh PENGUGAT dan TURUT TERGUGAT I, maka untuk itu TERGUGAT I akan mengambil langkah-langkah hukum yang tepat dan

**Halaman 21 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

patut terhadap perbuatan PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I tersebut dengan melaporkan ke pihak yang berwenang;

10. Bahwa dalil angka 22 posita harus ditolak, karena balik nama atas obyek sengketa oleh TERGUGAT I dilakukan dengan dasar dan alasan hukum yang legal yakni adanya akta-akta jual beli atas obyek sengketa seperti telah disebutkan diatas angka 6 jawaban;

Untuk selain dan selebihnya gugatan harus ditolak karena tidak relevan dengan pokok gugatan;

## DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa REKONPENSI mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan eksepsi dan konpensi ;

2. Berdasarkan pengakuan TERGUGAT REKONPENSI / PENGGUGAT KONPENSI pada angka 21 gugatannya, menjadi fakta hukum yang sempurna bahwa TERGUGAT REKONPENSI / PENGGUGAT KONPENSI telah menguasai obyek sengketa yang secara nyata berdasarkan :

- SHM No. 4923, Surat Ukur tanggal 30-08-2006, No. 01529/Sidakarya, Luas 3720 M2 atas nama KHO TJAUW TIAM
- SHM No. 4925, Surat Ukur tanggal 30-08-2006, No. 01594/Sidakarya, Luas 398 M2 atas nama KHO TJAUW TIAM
- SHM No. 4927, Surat Ukur tanggal 30-08-2006, No. 01596/Sidakarya, Luas 254 M2 atas nama KHO TJAUW TIAM
- SHM No. 4929, Surat Ukur tanggal 30-08-2006, No. 01590/Sidakarya, Luas 978 M2 atas nama KHO TJAUW TIAM

Adalah milik PENGGUGAT REKONPENSI;

3. Bahwa penguasaan atas obyek sengketa milik PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT I KONPENSI yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSI / PENGGUGAT KONPENSI adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

**Halaman 22 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa atas penguasaan obyek sengketa oleh TERGUGAT REKONPENSI / PENGGUGAT KONPENSI telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immaterial yang dapat diperinci sebagai berikut :  
KERUGIAN MATERIIL : yakni sebesar nilai tanah seluas 5.350 M2  
KERUGIAN IMMATERIL : yang tidak ternilai rasa malu dan kehilangan kepercayaan diri dipermasalahkan oleh TERGUGAT REKONPENSI tanpa dasar, namun bila dinominalkan mencapai 10 ( sepuluh ) milliard rupiah;
5. Bahwa oleh sebab perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSI telah terbukti secara nyata maka TERGUGAT REKONPENSI haruslah dihukum untuk membayar kerugian materiil yakni dengan cara mengosongkan dan pergi dari obyek sengketa tanpa syarat apapun secara seketika saat ini juga;  
Sedangkan kerugian materiil harus dibayar secara sekaligus tunai setelah putusan perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Bahwa telah nyata terbukti TERGUGAT REKONPENSI mengakui dalam gugatannya menguasai obyek sengketa sehingga tidak mempunyai etiked baik dalam pengajuan gugatan aquo, maka sudahlah patut TERGUGAT REKONPENSI untuk dihukum membayar dwangsom ( uang paksa ) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) / hari ATAS KETERLAMBATANNYA MENJALANAN PUTUSAN PENGADILAN YANG BERKEKUTAN HUKUM TETAP;
7. Bahwa gugatan balik / Rekonpensi ini didasarkan pada pengakuan sempurna dari TERGUGAT REKONPENSI, maka sudahlah patut atas putusan perkara a quo dapat dijalankan terlebih dauhu meskipun ada upaya hukum dari TERGUGAT REKONPENSI;

*Halaman 23 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil JAWABAN tersebut, TERGUGAT I Mohon Yang Mulia Majelis Hakim pimpinan sidang yang memeriksa perkara a quo berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI :

- Menetapkan dan memerintahkan TERGUGAT REKONPENSI untuk mengosongkan dan meninggalkan obyek sengketa tanpa syarat apapun secara seketika saat ini pun juga;

II. DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I seluruhnya ;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara aquo;
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

III. DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSI :

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSI melakukan perbuatan melawan hukum menguasai tanpa hak obyek sengketa milik PENGGUGAT REKONPENSI;
3. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk mengosongkan obyek sengketa tanpa syarat apapun bila perlu pelaksanaannya dibantu pihak yang berwajib secara seketika ;
4. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- ( sepuluh milliard rupiah ), secara seketika setelah putusan perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap;

*Halaman 24 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



5. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp. 100.000.000,- ( seratus juta rupiah ) / hari ATAS KETERLAMBATANNYA MENJALANAN PUTUSAN PENGADILAN YANG BERKEKUTAN HUKUM TETAP;
6. Menyatakan atas putusan perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum dari TERGUGAT REKONPENSI;

DALAM KONPENSI dan REKONPENSI :

- Menghukum PENGGUGAT KONPENSI/ TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau, apabila Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan Penggugat, Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 15 April 2020 yang bunyinya sebagai berikut:

**I. DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa TERGUGAT II secara tegas menolak dan menyangkal dalil-dalil PENGGUGAT kecuali yang yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT II, maka dengan ini

TERGUGAT II akan menyampaikan **Jawaban** sebagai berikut :

**Latar Belakang Terbitnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 24, Tertanggal 31 Maret 2011 :**

1. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I adalah **teman baik** yang sudah saling kenal sejak lama dan juga merupakan teman TERGUGAT II. Antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sudah sangat sering bekerjasama dan bertransaksi di tempat TERGUGAT II. ;



2. Bahwa faktanya sebelum terjadinya transaksi antara PENGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I, terlebih dahulu terjadi hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT I, yaitu hubungan utang piutang dimana TURUT TERGUGAT I meminjam sejumlah uang kepada TERGUGAT I dengan jaminan berupa :

1) Sebidang tanah sesuai dengan **Sertipikat Hak Milik Nomor : 4923/Desa Sidakarya**, luas 3720 m<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Ukur No. 01592/Sidakarya /2006, tertanggal 30 Agustus 2006, tercatat atasnama I GUSTI PUTU WIRAWAN.

2) Sebidang tanah sesuai dengan **Sertipikat Hak Milik Nomor : 4925/Desa Sidakarya**, luas 398 m<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Ukur No. 01594/Sidakarya/2005, tertanggal 30 Agustus 2005, tercatat atasnama I GUSTI PUTU WIRAWAN.

3) Sebidang tanah sesuai dengan **Sertipikat Hak Milik Nomor : 4927/Desa Sidakarya**, luas 254 m<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Ukur No. 01596/Sidakarya/2006, tertanggal 30 Agustus 2006, tercatat atasnama I GUSTI PUTU WIRAWAN.

4) Sebidang tanah sesuai dengan **Sertipikat Hak Milik Nomor : 4929/Desa Sidakarya**, luas 978 m<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Ukur No. 01590/Sidakarya/2006, tertanggal 30 Agustus 2006, tercatat atasnama I GUSTI PUTU WIRAWAN.

3. Bahwa berdasarkan informasi yang diberikan oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT II, antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I sendiri sebelumnya telah terjadi hubungan kerja dimana PENGUGAT membiayai renovasi/perbaikan hotel/villa milik TERGUGAT I.



4. Bahwa setelah PENGGUGAT selesai melakukan pekerjaannya yaitu memperbaiki hotel/ villa milik TERGUGAT I, pada saat itu TERGUGAT I tidak mampu membayar PENGGUGAT. Bahwa dikarenakan PENGGUGAT terus menuntut pembayaran kepada TERGUGAT I, maka TERGUGAT I menawarkan kepada PENGGUGAT agar mau menerima pembayaran berupa tanah, yang ternyata adalah tanah milik I GUSTI PUTU WIRAWAN (TURUT TERGUGAT I) yang dijaminan kepada TERGUGAT I.
5. Bahwa setelah terjadi kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, barulah PENGGUGAT dan TERGUGAT I datang menemui TERGUGAT II untuk menyampaikan yang pada pokoknya menyatakan :

*“TERGUGAT I ingin membayar utangnya kepada PENGGUGAT dengan menggunakan tanah milik TURUT TERGUGAT I yang dijaminan kepada TERGUGAT I.”*

Bahwa mendengar hal tersebut, TERGUGAT II selaku notaris menyampaikan kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT I, poin-poin yang pada pokoknya adalah :

- 1) Hadirkan TURUT TERGUGAT I sebagai pemilik tanah, dan tanyakan apakah TURUT TERGUGAT I bersedia menjual tanahnya, karena faktanya tanah tersebut masih milik TURUT TERGUGAT I.
- 2) Menyarankan PENGGUGAT untuk melakukan pengecekan lokasi tanah, agar mengetahui objek yang akan ditransaksikan.
- 3) Melakukan pengecekan terhadap dokumen tanah tersebut di Kantor Pertanahan.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa dalam pertemuan selanjutnya PENGGUGAT bersama TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I datang menghadap TERGUGAT II, dalam pertemuan tersebut disepakati beberapa hal antara lain :

- 1) TURUT TERGUGAT I menyetujui menjual 4 (empat) bidang tanah miliknya kepada PENGGUGAT.
- 2) TURUT TERGUGAT I mengakui dan menjelaskan kepada PENGGUGAT bahwa benar tanah yang akan di transaksikan telah di ikatkan kepada TERGUGAT I sebagai jaminan utangnya.
- 3) Bahwa TURUT TERGUGAT I menyatakan setelah menerima pembayaran dari PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT I akan segera membayar utangnya kepada TERGUGAT I.
- 4) Bahwa PENGGUGAT mengetahui dan menerima penjelasan dari TURUT TERGUGAT I tersebut dan tidak memperlmasalahkan.

7. Bahwa Pada tanggal 31 Maret 2011, hadir menghadap TERGUGAT II selaku notaris yaitu PENGGUGAT (Pembeli), TURUT TERGUGAT I (Penjual) dan anak TERGUGAT I dengan membawa ke empat Asli Sertipikat Hak Milik objek yang akan di transaksikan, bahwa pada saat itu TERGUGAT II diminta oleh PARA PIHAK (Penjual dan Pembeli) untuk membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual.

Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.24, tertanggal 31 Maret 2011 yang dibuat oleh TERGUGAT II berdasarkan kehendak PARA PIHAK pada pokoknya berisi :

- 1) PARA PIHAK sepakat mengikatkan diri sebagai Penjual dan Pembeli dengan objek jual beli berupa :

*Halaman 28 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Sebidang tanah sesuai dengan **Sertipikat Hak Milik Nomor : 4923/Desa Sidakarya**, luas 3720 m<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Ukur No. 01592/Sidakarya /2006, tertanggal 30 Agustus 2006, tercatat atasnama I GUSTI PUTU WIRAWAN.
  - b) Sebidang tanah sesuai dengan **Sertipikat Hak Milik Nomor : 4925/Desa Sidakarya**, luas 398 m<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Ukur No. 01594/Sidakarya/2005, tertanggal 30 Agustus 2005, tercatat atasnama I GUSTI PUTU WIRAWAN.
  - c) Sebidang tanah sesuai dengan **Sertipikat Hak Milik Nomor : 4927/Desa Sidakarya**, luas 254 m<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Ukur No. 01596/Sidakarya/2006, tertanggal 30 Agustus 2006, tercatat atasnama I GUSTI PUTU WIRAWAN.
  - d) Sebidang tanah sesuai dengan **Sertipikat Hak Milik Nomor : 4929/Desa Sidakarya**, luas 978 m<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Ukur No. 01590/Sidakarya/2006, tertanggal 30 Agustus 2006, tercatat atasnama I GUSTI PUTU WIRAWAN.
- 2) Bahwa nilai transaksi jual beli PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I telah disepakati senilai Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah), dan pada saat dibuatnya akta tersebut PIHAK PENJUAL/TURUT TERGUGAT I telah menerima uang tersebut.
  - 3) Bahwa PIHAK PEMBELI/PENGGUGAT mengetahui tanah-tanah berikut dengan bangunan rumah yang berdiri di atasnya tersebut dijaminan untuk sesuatu hutang oleh PIHAK PENJUAL/TURUT TERGUGAT I kepada KHO TJAUW TIAM (TERGUGAT I) dan PIHAK PENJUAL/TURUT TERGUGAT I akan segera menyelesaikan hutang tersebut.

*Halaman 29 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



**Kedudukan Sertipikat Hak Milik Atas 4 (empat) Bidang Tanah Objek Transaksi.**

8. Bahwa pada saat dilakukan transaksi, pembuatan dan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual, anak TERGUGAT I membawa Asli 4 (empat) Sertipikat Hak Milik atas objek transaksi Jual Beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I.

9. Bahwa seperti diketahui oleh PARA PIHAK (Pembeli/PENGGUGAT dan Penjual/TURUT TERGUGAT I) sesuai dengan apa yang tertuang dalam Pasal 4 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 24, tanggal 31 Maret 2011 yang pada pokoknya menyatakan :

*“...bahwa **pihak kedua** sudah mengetahui tanah-tanah berikut dengan bangunan rumah yang berdiri di atasnya tersebut **dijaminkan** untuk sesuatu hutang oleh **pihak kesatu** kepada Tuan **KHO TJAUW TIAM**, dan pihak kesatu menyatakan dalam akta ini akan segera menyelesaikan hal itu.”*

Bahwa dikarenakan objek transaksi jual beli tersebut diketahui bersama oleh PARA PIHAK masih dijadikan sebagai jaminan sesuatu hutang, maka setelah dilakukan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka **Asli 4 (empat) Sertipikat Hak Milik objek transaksi dibawa kembali oleh anak TERGUGAT I.**

10. Bahwa apa yang TERGUGAT II uraikan pada point 9 (sembilan) di atas sekaligus membantah dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik objek transaksi dititipkan pada TERGUGAT II adalah tidak benar, karena faktanya Asli Sertipikat tersebut dibawa oleh anak TERGUGAT I, dengan alasan dikarenakan TURUT TERGUGAT I belum melunasi hutangnya kepada TERGUGAT I, dimana hal ini juga diketahui oleh PENGGUGAT.



11. Bahwa faktanya setelah beberapa minggu PENGUGAT menanyakan kepada TERGUGAT II apakah sertipikat tersebut sudah diserahkan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II atau belum, dan apada saat itu sudah TERGUGAT II jelaskan bahwa Asli Sertipikat tersebut belum diserahkan kepada TERGUGAT II, dan TERGUGAT II meminta PENGUGAT untuk menanyakan kepada TURUT TERGUGAT I apakah sudah membayar hutangnya kepada TERGUGAT I atau belum.

12. Bahwa selanjutnya PENGUGAT kembali menghubungi TERGUGAT II dan menyatakan bahwa berdasarkan informasi dari TURUT TERGUGAT I, hutang TURUT TERGUGAT I kepada TERGUGAT I telah dibayar lunas. Bahwa atas hal tersebut TERGUGAT II menyampaikan bagaimana kelanjutnya transaksi dengan TURUT TERGUGAT I, dan pada saat itu PENGUGAT menyatakan menunggu TERGUGAT I menyerahkan Asli Sertipikat tersebut

13. Bahwa TERGUGAT II dikejutkan dengan adanya Gugatan perkara *a quo* yang ternyata TERGUGAT I yang berdasarkan informasi dari PENGUGAT menyatakan bahwa TURUT TERGUGAT I telah membayar lunas hutangnya kepada TERGUGAT I, namun fakta yang terjadi TERGUGAT I justru melakukan proses Akta Jual Beli dan balik nama Sertipikat di Kantor TURUT TERGUGAT II dengan menggunakan:

- 1) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.41, tertanggal 14 September 2006.
- 2) Akta Kuasa Jual No.42, tertanggal 14 September 2006.
- 3) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.43, tertanggal 14 September 2006.
- 4) Akta Kuasa Jual No.44, tertanggal 14 September 2006.
- 5) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.45, tertanggal 14 September 2006.



- 6) Akta Kuasa Jual No.46, tertanggal 14 September 2006.
- 7) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.47, tertanggal 14 September 2006.
- 8) Akta Kuasa Jual No.48, tertanggal 14 September 2006.

14. Bahwa berdasarkan uraian-uraian fakta hukum tersebut diatas, maka sangatlah jelas TERGUGAT II **tidak melakukan perbuatan melawan hukum**, karena faktanya kedudukan Asli Sertipikat Hak Milik berada pada penguasaan TERGUGAT I adalah sepengetahuan dari PARA PIHAK (PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I).

Berdasarkan segala apa yang terurai di atas, TERGUGAT II mohon dengan hormat, sudi kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini (*a quo*), berkenan memutus:

**I. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex A Quo Et Bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 15 April 2020 yang bunyinya sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali dengan tegas diakui oleh Turut Tergugat I kebenarannya;
2. Bahwa Turut Tergugat I sebelumnya merupakan pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mertasari Kelurahan Sidakarya Kec Denpasar Selatan Provinsi Bali dengan Nomor Sertifikat Hak Milik sebagai berikut:

*Halaman 32 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik Nomor: 4923;
- Sertifikat Hak Milik Nomor: 4925;
- Sertifikat Hak Milik Nomor: 4927;
- Sertifikat Hak Milik Nomor: 4929;

3. Bahwa tanah dan bangunan pada point 1 tersebut Turut Tergugat I peroleh dari warisan orang tua Turut Tergugat I;

4. Bahwa point 9 gugatan Penggugat benar, bahwa Turut Tergugat pada tanggal 14 September meminjam uang kepada Tergugat sebesar Rp. 3.000.000.000,- dengan jaminan 4 sertifikat hak milik sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Milik Nomor: 4923;
- Sertifikat Hak Milik Nomor: 4925;
- Sertifikat Hak Milik Nomor: 4927;
- Sertifikat Hak Milik Nomor: 4929;

Bahwa atas 4 sertifikat hak milik tersebut dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai pengikat hutang Turut Tergugat I kepada Tergugat I oleh Turut Tergugat II, namun Turut Tergugat I tidak pernah menjual dan atau mengalihkan tanah dan bangunan dengan 4 sertifikat hak milik tersebut kepada Tergugat I;

Bahwa Turut Tergugat I tidak pernah membuat dan menandatangani Akta Kuasa Jual atas 4 sertifikat hak milik tersebut kepada Tergugat I.

5. Bahwa Turut Tergugat I membenarkan point 11 gugatan Penggugat, pada tahun 2011 Turut Tergugat I mau menjual tanah dan bangunan milik Turut Tergugat I kepada Penggugat, karena alasan Ke 4 Sertifikat Hak Milik yang dipegang oleh Tergugat atas jaminan hutang Turut Tergugat I kepada Tergugat I, selanjutnya Turut Tergugat I meminta kepada Tergugat I untuk menyerahkan ke 4 Sertifikat Hak Milik tersebut karena Turut Tergugat I mau menjualnya dan melunasi hutang kepada Tergugat I, oleh Tergugat ke 4 sertifikat hak milik tersebut diserahkan ke

*Halaman 33 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



Tergugat II untuk dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Turut Tergugat I dengan Penggugat;

6. Bahwa Turut Tergugat I membenarkan point 12 gugatan Penggugat, Tergugat II mengonfirmasi kepada Tergugat I mengenai hubungan hukum Turut Tergugat I dengan Tergugat I. Selanjutnya Tergugat I mengatakan kepada Tergugat II dan Penggugat bahwa hubungan Turut Tergugat I dengan Tergugat I adalah hutang piutang dengan jaminan ke 4 sertifikat hak milik yang diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, sehingga Tergugat II tidak keberatan dilakukan jual beli atas tanah dan bangunan milik Turut Tergugat I tersebut;
7. Bahwa Turut Tergugat I membenarkan point 13 gugatan Penggugat, Turut Tergugat I telah menjual tanah dan bangunan milik Turut Tergugat I pada point 2 jawaban Turut Tergugat I kepada Penggugat;

Bahwa pada saat Turut Tergugat I menjual tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa, nama pemilik hak atas objek sengketa masih atas nama Turut Tergugat I dan objek sengketa dalam penguasaan Turut Tergugat I.

8. Bahwa Turut Tergugat I membenarkan point 14 gugatan Penggugat, jual beli tanah dan bangunan Turut Tergugat I dilakukan di hadapan Tergugat II;
9. Bahwa Turut Tergugat I membenarkan point 15 gugatan Penggugat, Turut Tergugat I telah menerima pembayaran dari lunas dari Penggugat. Selanjutnya sertifikat tersebut masih dititipkan dan dipegang oleh Tergugat II karena kelengkapan dokumen lainnya untuk proses balik nama;
10. Bahwa Turut Tergugat I membenarkan point 16 gugatan Penggugat, Tergugat II telah menyerahkan kepada Tergugat I ke 4 Sertifikat Hak

*Halaman 34 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik tanah dan bangunan objek sengketa kepada Tergugat I tanpa sepengetahuan dan seizin Turut Tergugat I dan Penggugat selaku pihak pemilik dan pihak pembeli objek sengketa;

11. Bahwa Turut Tergugat I telah berupaya untuk mencari keberadaan Tergugat I untuk menyerahkan dan atau men lunasi hutang Turut Tergugat I kepada Tergugat I, namun Tergugat sulit untuk ditemui dan pada akhirnya Tergugat I mengambil ke 4 sertifikat hak milik tersebut dan membalik namakannya ke atas nama Tergugat I;
12. Bahwa Turut Tergugat I membenarkan point 18 gugatan Penggugat, Tergugat I telah membalik nama ke 4 sertifikat objek sengketa ke atas nama Tergugat I di hadapan Turut Tergugat III;
13. Bahwa Turut Tergugat I membenarkan point 21 gugatan Penggugat, Turut Tergugat I dan Penggugat sampai dengan sekarang masih menguasai objek sengketa tanpa ada gangguan dari pihak manapun;
14. Bahwa proses jual beli objek sengketa belum selesai untuk dibuatkan Akta Jual Beli dan balik nama objek sengketa antara Penggugat dan Turut Tergugat I karena Tergugat I telah mengambil dan membalik nama ke 4 sertifikat objek sengketa ke atas nama Tergugat I.

Bahwa berdasarkan uraian di atas, dengan ini Turut Tergugat I memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum atas objek sengketa berupa tanah dan bangunan dengan sertifikat hak milik nomor sebagai berikut:
  - 2.1. Sertifikat Hak Milik Nomor: 4923;
  - 2.2. Sertifikat Hak Milik Nomor: 4925;

*Halaman 35 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.3. Sertifikat Hak Milik Nomor: 4927;
- 2.4. Sertifikat Hak Milik Nomor: 4929;
3. Menghukum Tergugat I menyerahkan sertifikat hak milik objek sengketa sebagai berikut:
  - 3.1. Sertifikat Hak Milik Nomor: 4923;
  - 3.2. Sertifikat Hak Milik Nomor: 4925;
  - 3.3. Sertifikat Hak Milik Nomor: 4927;
  - 3.4. Sertifikat Hak Milik Nomor: 4929;
4. Menyatakan batal demi hukum Akta Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II pada tanggal 14 September tahun 2006 Nomor: 41, 43, 45 dan 47;
5. Menyatakan batal demi hukum Akta Kuasa Nomor: 42, 44, 46, 48 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II pada tanggal 14 September tahun 2006;
6. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor: 112/2015, 113/2015, 114/2015 dan 115/2015 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II;
7. Menyatakan batal demi hukum balik nama objek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 4923, 4925, 4927 dan 4929 semula atas nama Turut Tergugat I menjadi atas nama Tergugat I yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 15 April 2020 yang bunyinya sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakuinya secara tegas-tegas
2. Bahwa Tergugat I dengan Turut Tergugat I pernah dan/atau telah membuat akta-akta di hadapan Turut Tergugat II yaitu:

*Halaman 36 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a Akta Nomor 41 tertanggal 14 September 2006, Hal perjanjian, antara Tuan I Gusti Putu Wirawan, lahir di Denpasar tanggal 21-1-1967, wiraswasta, duda, bertempat tinggal di Jalan Suwung Batan Kendal, Desa/Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Warga Negara Indonesia, NIK 22.5003.210167.1001 sebagai PIHAK PERTAMA dengan Tuan Kho Tjauw Tiam, lahir di Denpasar pada tanggal 25-3-1948, wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Kamboja GG III/10, Kelurahan/Desa Delod Peken, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan, Warga Negara Indonesia, NIK 22.0308.250348.0002 sebagai PIHAK KEDUA, dimana PIHAK PERTAMA dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual kepada PIHAK KEDUA, dan PIHAK KEDUA berjanji dan mengikatkan diri untuk membeli dari PIHAK PERTAMA sebidang tanah hak milik 4923/Sidakarya, menurut Surat Ukur tertanggal 30-8-2006 Nomor 01592/Sidakarya/2006, seluas 3720 m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus dua puluh meter persegi), terletak di Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik tertanggal 1-9-2006 atas nama I Gusti Putu Wirawan dengan harga penjualan tanah beserta bangunan sebesar Rp. 4.755.000.000 (empat miliar tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah) jumlah uang mana seluruhnya telah diterima oleh PIHAK PERTAMA dari PIHAK KEDUA sebelum akta ini ditandatangani dan untuk uang mana akta ini berlaku sebagai tanda terima yang sah, disamping akta tersebut diatas juga dibuat akta Nomor 42 tertanggal 14 September 2006, Hal Kuasa menjual sebidang tanah tersebut diatas.
- b akta Nomor 43 tertanggal 14 September 2006, Hal perjanjian, antara Tuan I Gusti Putu Wirawan, lahir di Denpasar tanggal 21-1-1967, wiraswasta, duda, bertempat tinggal di Jalan Suwung Batan Kendal,

*Halaman 37 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa/Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Warga Negara Indonesia, NIK 22.5003.210167.1001 sebagai PIHAK PERTAMA dengan Tuan Kho Tjauw Tiam, lahir di Denpasar pada tanggal 25-3-1948, wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Kamboja GG III/10, Kelurahan/Desa Delod Peken, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan, Warga Negara Indonesia, NIK 22.0308.250348.0002 sebagai PIHAK KEDUA, dimana PIHAK PERTAMA dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual kepada PIHAK KEDUA, dan PIHAK KEDUA berjanji dan mengikatkan diri untuk membeli dari PIHAK PERTAMA sebidang tanah hak milik 4925/Sidakarya, menurut Surat Ukur tertanggal 30-8-2005 Nomor 01594/Sidakarya/2005, seluas 398 m<sup>2</sup> (tiga ratus Sembilan puluh delapan meter persegi), terletak di Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik tertanggal 1-9-2006 atas nama I Gusti Putu Wirawandengan harga penjualan tanah beserta bangunan sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) jumlah uang mana seluruhnya telah diterima oleh PIHAK PERTAMA dari PIHAK KEDUA sebelum akta ini ditandatangani dan untuk uang mana akta ini berlaku sebagai tanda terima yang sah, disamping akta tersebut diatas juga dibuat akta Nomor 44 tertanggal 14 September 2006, Hal Kuasa menjual sebidang tanah tersebut diatas.

- c akta Nomor 45 tertanggal 14 September 2006, Hal perjanjian, antara Tuan I Gusti Putu Wirawan, lahir di Denpasar tanggal 21-1-1967, wiraswasta, duda, bertempat tinggal di Jalan Suwung Batan Kendal, Desa/Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Warga Negara Indonesia, NIK 22.5003.210167.1001 sebagai PIHAK PERTAMA dengan Tuan Kho Tjauw Tiam, lahir di Denpasar pada tanggal 25-3-1948, wiraswasta, bertempat tinggal di

*Halaman 38 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Kamboja GG III/10, Kelurahan/Desa Delod Peken, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan, Warga Negara Indonesia, NIK 22.0308.250348.0002 sebagai PIHAK KEDUA, dimana PIHAK PERTAMA dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual kepada PIHAK KEDUA, dan PIHAK KEDUA berjanji dan mengikatkan diri untuk membeli dari PIHAK PERTAMA sebidang tanah hak milik 4927/Sidakarya, menurut Surat Ukur tertanggal 30-8-2006 Nomor 01596/Sidakarya/2006, seluas 254 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh empat meter persegi), terletak di Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik tertanggal 1-9-2006 atas nama I Gusti Putu Wirawandengan harga penjualan tanah beserta bangunan sebesar Rp. 125.000.000 (seratus dua puluh lima juta rupiah) jumlah uang mana seluruhnya telah diterima oleh PIHAK PERTAMA dari PIHAK KEDUA sebelum akta ini ditandatangani dan untuk uang mana akta ini berlaku sebagai tanda terima yang sah, disamping akta tersebut diatas juga dibuat akta Nomor 46 tertanggal 14 September 2006, Hal Kuasa menjual sebidang tanah tersebut diatas.

d Berdasarkan akta Nomor 47 tertanggal 14 September 2006, Hal perjanjian, antara Tuan I Gusti Putu Wirawan, lahir di Denpasar tanggal 21-1-1967, wiraswasta, duda, bertempat tinggal di Jalan Suwung Batan Kendal, Desa/Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Warga Negara Indonesia, NIK 22.5003.210167.1001 sebagai PIHAK PERTAMA dengan Tuan Kho Tjauw Tiam, lahir di Denpasar pada tanggal 25-3-1948, wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Kamboja GG III/10, Kelurahan/Desa Delod Peken, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan, Warga Negara Indonesia, NIK 22.0308.250348.0002 sebagai PIHAK KEDUA, dimana PIHAK PERTAMA dengan ini berjanji dan mengikatkan diri

*Halaman 39 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



untuk menjual kepada PIHAK KEDUA, dan PIHAK KEDUA berjanji dan mengikatkan diri untuk membeli dari PIHAK PERTAMA sebidang tanah hak milik 4929/Sidakarya, menurut Surat Ukur tertanggal 30-8-2006 Nomor 01590/Sidakarya/2006, seluas 978 m2 (sembilan ratus tujuh puluh delapan meter persegi), terletak di Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik tertanggal 1-9-2006 atas nama I Gusti Putu Wirawandengan harga penjualan tanah beserta bangunan sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) jumlah uang mana seluruhnya telah diterima oleh PIHAK PERTAMA dari PIHAK KEDUA sebelum akta ini ditandatangani dan untuk uang mana akta ini berlaku sebagai tanda terima yang sah, disamping akta tersebut diatas juga dibuat akta Nomor 48 tertanggal 14 September 2006, Hal Kuasa menjual sebidang tanah tersebut diatas.

3. Bahwa berdasarkan akta Nomor 41 tertanggal 14 September 2006 dan akta Nomor 42 tertanggal 14 September 2006 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II sebagaimana disebut diatas selanjutnya Tergugat I telah melakukan jual beli sebidang tanah hak milik 4923/Sidakarya, menurut Surat Ukur tertanggal 30-8-2006 Nomor 01592/Sidakarya/2006, seluas 3720 m2 (tiga ribu tujuh ratus dua puluh meter persegi), terletak di Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik tertanggal 1-9-2006 atas nama I Gusti Putu Wirawan dengan akta jual beli Nomor 112/2015 tertanggal 7 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II

4. Bahwa berdasarkan akta Nomor 43 tertanggal 14 September 2006, dan akta Nomor 44 tertanggal 14 September 2006 dibuat dihadapan Turut Tergugat II sebagaimana disebut diatas selanjutnya Tergugat I telah melakukan jual beli sebidang tanah hak milik 4925/Sidakarya, menurut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur tertanggal 30-8-2005 Nomor 01594/Sidakarya/2005, seluas 398 m2 (tiga ratus Sembilan puluh delapan meter persegi), terletak di Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik tertanggal 1-9-2006 atas nama I Gusti Putu Wirawandengan akta jual beli Nomor 113/2015 tertanggal 7 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II

5. Berdasarkan akta Nomor 45 tertanggal 14 September 2006 dan akta Nomor 46 tertanggal 14 September 2006, dibuat dihadapan Turut Tergugat II sebagaimana disebut diatas selanjutnya Tergugat I telah melakukan jual belisebidang tanah hak milik 4927/Sidakarya, menurut Surat Ukur tertanggal 30-8-2006 Nomor 01596/Sidakarya/2006, seluas 254 m2 (dua ratus lima puluh empat meter persegi), terletak di Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik tertanggal 1-9-2006 atas nama I Gusti Putu Wirawan dengan akta jual beli Nomor 114/2015 tertanggal 7 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II

6. Berdasarkan akta Nomor 47 tertanggal 14 September 2006, dan akta Nomor 48 tertanggal 14 September 2006 dibuat dihadapan Turut Tergugat II sebagaimana disebut diatas selanjutnya Tergugat I telah melakukan jual belisebidang tanah hak milik 4929/Sidakarya, menurut Surat Ukur tertanggal 30-8-2006 Nomor 01590/Sidakarya/2006, seluas 978 m2 (sembilan ratus tujuh puluh delapan meter persegi), terletak di Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik tertanggal 1-9-2006 atas nama I Gusti Putu Wirawan dengan akta jual beli Nomor 115/2015 tertanggal 7 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II

7. Bahwa akta-akta yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II sebagaimana dimaksud akta Nomor 41, akta Nomor 42, akta Nomor 43, akta Nomor 44, akta Nomor 45, akta Nomor 46, akta Nomor 47, akta Nomor 48

*Halaman 41 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 14 September 2006 yang menyangkut tanah-tanah sengketa didasarkan atas kesepakatan Para Pihak sehingga akta-akta tersebut telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-undangan, begitupula akta jual beli Nomor 112, akta jual beli Nomor 113, akta jual beli Nomor 114, akta jual beli Nomor 115 tertanggal 7 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II telah memenuhi dan/atau tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sehingga akta-akta tersebut adalah sah menurut hukum

8. Bahwa akta-akta yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II sebagaimana dimaksud akta Nomor 41, akta Nomor 42, akta Nomor 43, akta Nomor 44, akta Nomor 45, akta Nomor 46, akta Nomor 47, akta Nomor 48 tertanggal 14 September 2006 yang menyangkut tanah-tanah sengketa didasarkan atas kesepakatan Para Pihak sehingga akta-akta tersebut telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-undangan, begitupula akta jual beli Nomor 112, akta jual beli Nomor 113, akta jual beli Nomor 114, akta jual beli Nomor 115 tertanggal 7 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II telah memenuhi dan/atau tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sehingga akta-akta tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak benar Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan alasan tersebut diatas Turut Tergugat II mohon agar majelis hakim menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat yang menyangkut permohonan pembatalan akta-akta yaitu akta Nomor 41, akta Nomor 42, akta Nomor 43, akta Nomor 44, akta Nomor 45, akta Nomor 46, akta Nomor 47, akta Nomor 48 tertanggal 14 September 2006 dan akta jual beli Nomor 112, akta jual

*Halaman 42 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli Nomor 113, akta jual beli Nomor 114, akta jual beli Nomor 115  
tertanggal 7 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat III melalui kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 15 April 2020 yang bunyinya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Gugatan Penggugat kurang pihak, yang jika dikaitkan dengan putusan pailit obyek sengketa dalam perkara ini berkaitan dengan perkara permohonan pernyataan Pailit pada Pengadilan Negeri Niaga Surabaya sebelumnya dengan Register No. 19/Pailit/2013/PN.Niaga.Sby tanggal 18 Juli 2013 dan perkara tersebut telah diputus dengan Putusan Pengadilan Negeri Niaga Surabaya No. 19/Pailit/2013/PN.Niaga.Sby tanggal 26 Agustus 2013 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, seharusnya Achmad Susetyo, SH sebagai Kurator ikut sebagai pihak sehingga gugatan **patut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat di terima.**
3. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah KABUR (OBSCUUR LIBEL) dan juga tidak mendasar dikarenakan dalam posita gugatan dengan petitum gugatan Penggugat tidak menjelaskan Hubungan Hukum dan Tuntutan Hukum secara jelas dan terperinci terhadap Turut Tergugat III oleh karenanya Gugatan Penggugat **patut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.**

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat mohon agar yang telah diuraikan dalam eksepsi, termasuk pula dalam pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa pada Petitum Penggugat point 3 sampai 7 halaman 7 terhadap :
  - a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 41 tanggal 14 September 2006 dan Akta Kuasa No. 42 tanggal 14 September 2006 sebagai  
*Halaman 43 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*

### Disclaimer

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



dasar pembuatan Akta Jual Beli No. 112/2015 tanggal 7 Mei 2015 terhadap Sertipikat Hak Milik No. 4923/Desa Sidakarya;

- b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 43 tanggal 14 September 2006 dan Akta Kuasa No. 44 tanggal 14 September 2006 sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli No. 113/2015 tanggal 7 Mei 2015 terhadap Sertipikat Hak Milik No. 4925/Desa Sidakarya;
- c. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 45 tanggal 14 September 2006 dan Akta Kuasa No. 46 tanggal 14 September 2006 sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli No. 114/2015 tanggal 7 Mei 2015 terhadap Sertipikat Hak Milik No. 4927/Desa Sidakarya;
- d. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 47 tanggal 14 September 2006 dan Akta Kuasa No. 48 tanggal 14 September 2006 sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli No. 115/2015 tanggal 7 Mei 2015 terhadap Sertipikat Hak Milik No. 4929/Desa Sidakarya;

Bahwa Perjanjian yang telah dibuat Penggugat tersebut diatas, perbuatan Tergugat yang melakukan pencatatan peralihan hak terhadap obyek sengketa sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- 4. Bahwa dilakukannya pencatatan peralihan/pemindahan hak atas obyek sengketa oleh Tergugat telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku yaitu dengan berpedoman pada pasal 37 ayat (1) dan pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

- Pasal 37 ayat (1)

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- Pasal 38 ayat (1)

Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

*Halaman 44 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



Sehingga peralihan hak atas obyek sengketa tersebut tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum.

5. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas gugatan Penggugat point 8 pada Petitum halaman 7 oleh karena tidak ada ketentuan yang dilanggar oleh Tergugat dalam memproses dan pencatatan peralihan/pemindahan hak ke 4 (empat) Sertipikat yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, oleh karena proses dan pencatatan peralihan/pemindahan hak telah sesuai ketentuan yang berlaku, dengan berpedoman pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah beserta ketentuan lain yang berlaku, sehingga pencatatan peralihan/pemindahan hak Sertipikat Hak Milik No. 4923, 4925, 4927 dan 4929/Sidakarya tersebut tetap sah dan mengikat.
6. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat lainnya, karena tidak ada relevansinya dan kebenarannya perlu dibuktikan oleh Penggugat.

Berdasarkan hal-hal dan ketentuan tersebut diatas, Turut Tergugat mohon kepada yang terhormat Yang Mulia Hakim Perkara No. 1020/Pdt.G/2019/PN.Dps tersebut untuk memutus sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini,  
ATAU  
Apabila Majelis Hakim berpendapatan lain, mohon putusan yang seadilnya (*Ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Jawaban Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut, Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 12 Mei 2020, dan atas Replik

*Halaman 45 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tersebut selanjutnya Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II masing-masing mengajukan Duplik tertanggal 3 Juni 2020, sedangkan Turut Tergugat III tidak mengajukan duplik;

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

1. Foto copy dari Foto Copy berupa : Akta Notaris No. 24 tanggal 31 Maret 2011, diberi tanda P-1 ;
2. Foto copy dari Foto Copy berupa : Sertifikat Haki Milik No. 4923 An. I Gusti Putu Wirawan, diberi tanda P-2 ;
3. Foto copy dari Foto Copy berupa : Sertifikat Haki Milik No. 4925 An. I Gusti Putu Wirawan, diberi tanda P-3 ;
4. Foto copy dari Foto Copy berupa : Sertifikat Haki Milik No. 4927 An. I Gusti Putu Wirawan, diberi tanda P-4 ;
5. Foto copy dari Foto Copy berupa : Sertifikat Haki Milik No. 4929 An. I Gusti Putu Wirawan, diberi tanda P-5 ;
6. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018, Nop. 51.71.010.005.005-0074.0, diberi tanda P-6 ;
7. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018, Nop. 51.71.010.005.005-0076.0 diberi tanda P-7 ;
8. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018, Nop. 51.71.010.005.005-0086.0 diberi tanda P-8 ;
9. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018, Nop. 51.71.010.005.005-0088.0 diberi tanda P-9 ;

*Halaman 46 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



Menimbang, bahwa bukti surat yang bertanda P.1 s/d P.9 tersebut telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P-1 sampai dengan P-5 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, diberi pula meterai yang cukup, sehingga seluruh bukti surat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti- bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan alat bukti saksi-saksi sebagai berikut :

1. Saksi **Ir. JOKO KETUT RAHADI** yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi ada dengan Penggugat karena saksi adalah teman Penggugat;
- Bahwa saksi dengan Penggugat dan Tergugat I sebelumnya memiliki hubungan pekerjaan pembangunan ruko di daerah Jalan Imam Bonjol Denpasar Bali;
- Bahwa Tergugat I memiliki hutang kepada Penggugat dari pekerjaan pembangunan ruko di daerah Jalan Imam Bonjol Denpasar Bali;
- Bahwa Tergugat I menawarkan untuk menjual kepada penggugat sebagai pelunasan hutang kepada penggugat, dan oleh Penggugat menolak untuk membeli objek sengketa dari Tergugat I;
- Bahwa Turut Tergugat I pernah menawarkan untuk menjual objek sengketa kepada penggugat untuk melunasi hutangnya di Tergugat I ;
- Bahwa Sertifikat Objek Sengketa telah dijaminkan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat I;
- Bahwa sebenarnya Objek sengketa tersebut telah dibeli oleh penggugat dari Turut Tergugat I dihadapan Notaris I Putu Hamirta sesuai dengan Akta perjanjian pengikatan Jual Beli No. 24 tanggal 31 Maret 2011;
- Bahwa Sertifikat yang dijaminkan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat I telah diserahkan oleh Tergugat I bersama anaknya kepada Notaris I Putu



Hamirtaha untuk dilakukan jual beli atas objek sengketa dari Turut Tergugat I kepada penggugat;

- Bahwa saksi melihat sertifikat objek sengketa pada saat transaksi jual beli ;
- Bahwa setelah transaksi jual beli objek sengketa, maka sertifikatnya di titipkan di Notaris Putu Hamirtha;
- Bahwa Tergugat I telah menguasai objek sengketa dan telah membalik nama objek sengketa tersebut ke atas nama Tergugat I;

2. Saksi **OCKY DHARMA BAGUS** yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi adalah teman Penggugat;
- Bahwa saksi mengenal penggugat sebelum tahun 2010 dalam kaitan kerjasama bisnis pembangunan hotel dibali;
- Bahwa saksi mengetahui perjanjian pengikatan jual beli No. 24 tanggal 31 Maret 2011 ;
- Bahwa harga objek sengketa dibeli oleh penggugat dari Turut Tergugat I sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar);
- Bahwa pada saat transaksi jual beli objek sengketa pihak pihak yang hadir adalah Penggugat, Tergugat I dan anaknya, Turut Tergugat I dan Tergugat II bersama karyawannya;
- Pada saat proses transaksi jual beli sertifikat objek sengketa masih atas nama Turut Tergugat I;
- Bahwa sebelum terjadinya trasaksi jual beli objek sengketa terdapat hubungan kerjasama antara penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa dari kerjasama tersebut Tergugat I memiliki hutang atau kewajiban terhadap Penggugat;



- Bahwa Sertifikat yang dijaminan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat I telah diserahkan oleh Tergugat I bersama anaknya kepada Notaris I Putu Hamirta untuk dilakukan jual beli atas objek sengketa dari Turut Tergugat I kepada penggugat;
- Bahwa saksi melihat sertifikat objek sengketa pada saat transaksi jual beli ;
- Bahwa setelah transaksi jual beli objek sengketa, maka sertifikatnya di titipkan di Notaris Putu Hamirtha;
- Bahwa Tergugat I telah menguasai objek sengketa dan telah membalik nama objek sengketa tersebut ke atas nama Tergugat I;

3. Saksi **BENNY TEDDY TAY** yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi ada hubungan dengan Penggugat karena saksi adalah teman Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena dihubungkan oleh saksi Ocky Darma Bagus;
- Bahwa saksi sebagai infestor pembangunan hotel yang dikelola oleh Penggugat;
- Bahwa penggugat menawarkan investasi pembangunan sebuah hotel diatas tanah objek sengketa;
- Bahwa penggugat menyediakan modal berupa tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi hadir saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan jual beli objek sengketa ;
- Bahwa 4 sertifikat telah dibalik nama oleh Tergugat I;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy sesuai aslinya berupa : Kartu Tanda Penduduk NIK 5102052503480002 atas nama KHO TJAUW TIAM, diberi tanda T.1-1 ;
2. Foto copy sesuai aslinya berupa : Sertifikat Haki Milik No. 4923 Surat Ukur tanggal 30 Agustus 2006, No. 01529/Sidakarya Luas 3720 M2 An. KHO TJIAUW TIAM, diberi tanda T.1-2 ;
3. Foto copy sesuai aslinya berupa : Sertifikat Haki Milik No. 4925 Surat Ukur tanggal 30 Agustus 2006, No. 01594/Sidakarya Luas 398 M2 An. KHO TJIAUW TIAM, diberi tanda T.1-3 ;
4. Foto copy sesuai aslinya berupa : Sertifikat Haki Milik No. 4927 Surat Ukur tanggal 30 Agustus 2006, No. 01596/Sidakarya Luas 254 M2 An. KHO TJIAUW TIAM, diberi tanda T.1-4 ;
5. Foto copy sesuai aslinya berupa : Sertifikat Haki Milik No. 4929 Surat Ukur tanggal 30 Agustus 2006, No. 01590/Sidakarya Luas 978 M2 An. KHO TJIAUW TIAM, diberi tanda T.1-5 ;
6. Foto copy sesuai aslinya berupa : Akta Jual Beli No. 112/2015 tanggal 7 Mei 2015, dibuat di Notaris / PPAT I Gede Semester Winarno,SH., diberi tanda T.1-6 ;
7. Foto copy sesuai aslinya berupa : Akta Jual Beli No. 113/2015 tanggal 7 Mei 2015, dibuat di Notaris / PPAT I Gede Semester Winarno,SH., diberi tanda T.1-7 ;
8. Foto copy sesuai aslinya berupa : Akta Jual Beli No. 114/2015 tanggal 7 Mei 2015, dibuat di Notaris / PPAT I Gede Semester Winarno,SH., diberi tanda T.1-8 ;
9. Foto copy sesuai aslinya berupa : Akta Jual Beli No. 115/2015 tanggal 7 Mei 2015, dibuat di Notaris / PPAT I Gede Semester Winarno,SH., diberi tanda T.1- 9;

**Halaman 50 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Foto copy sesuai aslinya berupa : Perincian Kewajiban yang harus dibayar oleh I Gusti Putu Wirawan per bulan Juli 2006, diberi tanda T.1-10 ;
11. Foto copy sesuai aslinya berupa : Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 41 tanggal 14 September 2006, dibuat di Notaris / PPAT I Gede Semester Winarno,SH., diberi tanda T.1-11 ;
12. Foto copy sesuai aslinya berupa : Akta Kuasa Jual Beli No. 42 tanggal 14 September 2006, dibuat di Notaris / PPAT I Gede Semester Winarno,SH., diberi tanda T.1-12 ;
13. Foto copy sesuai aslinya berupa : Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 43 tanggal 14 September 2006, dibuat di Notaris / PPAT I Gede Semester Winarno,SH., diberi tanda T.1-13 ;
14. Foto copy sesuai aslinya berupa : Akta Kuasa Jual Beli No. 44 tanggal 14 September 2006, dibuat di Notaris / PPAT I Gede Semester Winarno,SH., diberi tanda T.1-14 ;
15. Foto copy sesuai aslinya berupa : Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 45 tanggal 14 September 2006, dibuat di Notaris / PPAT I Gede Semester Winarno,SH., diberi tanda T.1-15 ;
16. Foto copy sesuai aslinya berupa : Akta Kuasa Jual Beli No. 46 tanggal 14 September 2006, dibuat di Notaris / PPAT I Gede Semester Winarno,SH., diberi tanda T.1-16 ;
17. Foto copy sesuai aslinya berupa : Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 47 tanggal 14 September 2006, dibuat di Notaris / PPAT I Gede Semester Winarno,SH., diberi tanda T.1-17 ;
18. Foto copy sesuai aslinya berupa : Akta Kuasa Jual Beli No. 48 tanggal 14 September 2006, dibuat di Notaris / PPAT I Gede Semester Winarno,SH., diberi tanda T.1-18 ;
19. Foto copy sesuai aslinya berupa : Salinan Putusan Perkara 208/B/2018/PT. TUN.SBY, diberi tanda T.1-19 ;

**Halaman 51 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Foto copy sesuai aslinya berupa : Salinan Resmi Putusan Perkara 182K/TUN/2019, Mahkamah Agung RI, diberi tanda T.1-20 ;

21. Foto copy sesuai aslinya berupa : Salinan Putusan Perkara 07/G/2018/PTUN. DPS, diberi tanda T.1-21 ;

Menimbang, bahwa bukti surat yang bertanda T.I-1 s/d T.I-21.tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata telah sesuai dengan aslinya, diberi pula meterai yang cukup, sehingga seluruh bukti surat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalilnya, Tergugat I juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. Saksi **MADE YULIASTINI** yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I namun tidak ada hubungan keluarga;
  - Bahwa saksi dengan Tergugat I sebelumnya memiliki hubungan pekerjaan sebagai karyawan Deler Honda di Hayam Wuruk;
  - Bahwa pada tahun 2019 saksi berhenti sebagai karyawan Deler Honda;
  - bahwa saksi bekerja dengan Tergugat I dari tahun 2002 sampai dengan 2019;
  - Bahwa saksi tahu ada permasalahan antara penggugat dengan Tergugat tentang permasalahan tanah yang di sidakarya;
  - Bahwa tanah yang disengketakan seluas 53 Are yang terdiri dari 4 (empat) sertifikat;
  - Bahwa saksi disuruh ngecek oleh Tergugat I untuk memastikan PPJB di Notaris semester Winarno;
  - Bahwa saksi ke Notaris di beri kuasa oleh Tergugat I dan diantar oleh Pak Maniki ;

*Halaman 52 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah hadir saat penandatanganan PPJB, tugas saksi hanya disuruh ngecek dan mengambil PPJB tersebut di notaris ketika selesai;

2. Saksi **MANIKI DJAUW** yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi dengan Tergugat I sebelumnya memiliki hubungan pekerjaan saling kerjasama ;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I di bali;
- Bahwa saksi tahu ada permasalahan antara penggugat dengan Tergugat tentang permasalahan tanah yang di sidakarya;
- Bahwa tanah yang disengketakan seluas 53 Are yang terdiri dari 4 (empat) sertifikat;
- Bahwa saksi pernah mengantar saksi Made Yulastini karena disuruh ngecek oleh Tergugat I apakah PPJB di Notaris Semester Winarno sudah selesai atau belum;

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

1. Foto copy dari foto copy berupa : Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 24 tertanggal 31 Maret 2011, diberi tanda T.II-1 ;
2. Foto copy dari foto copy berupa : Salinan Kuasa Untuk menjual No. 25 tertanggal 31 Maret 2011, diberi tanda T.II-2 ;

Menimbang, bahwa bukti surat yang bertanda T.II-1 s/d T.II-2 .tersebut berupa foto copy dari foto copy tanpa menunjukkan aslinya, diberi pula meterai yang cukup, sehingga seluruh bukti surat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

*Halaman 53 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat II tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil bantahannya Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti-bukti surat;

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

1. Foto copy dari Foto Copy berupa : Akta perjanjian No. 41 tanggal 14 Nopember 2006, diberi tanda TT.II-1 ;
2. Foto copy dari Foto Copy berupa : Akta perjanjian No. 42 tanggal 14 Nopember 2006, diberi tanda TT.II-2 ;
3. Foto copy dari Foto Copy berupa : Akta perjanjian No. 43 tanggal 14 Nopember 2006, diberi tanda TT.II-3 ;
4. Foto copy dari Foto Copy berupa : Akta perjanjian No. 44 tanggal 14 Nopember 2006, diberi tanda TT.II-4 ;
5. Foto copy dari Foto Copy berupa : Akta perjanjian No. 45 tanggal 14 Nopember 2006, diberi tanda TT.II-5 ;
6. Foto copy dari Foto Copy berupa : Akta perjanjian No. 46 tanggal 14 Nopember 2006, diberi tanda TT.II-6 ;
7. Foto copy dari Foto Copy berupa : Akta perjanjian No. 47 tanggal 14 Nopember 2006, diberi tanda TT.II-7 ;
8. Foto copy dari Foto Copy berupa : Akta perjanjian No. 48 tanggal 14 Nopember 2006, diberi tanda TT.II-8 ;
9. Foto copy dari Foto Copy berupa : Akta Jual Beli No. 112/2015 tanggal 7 Mei 2015 dengan obyek sebidang tanah hak Milik No. 4923/Sidakarya Seluas 3720 M2, diberi tanda TT.II-9 ;
10. Foto copy dari Foto Copy berupa : Akta Jual Beli No. 113/2015 tanggal 7 Mei 2015 dengan obyek sebidang tanah hak Milik No. 4925/Sidakarya Seluas 398 M2, diberi tanda TT.II-10 ;

*Halaman 54 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Foto copy dari Foto Copy berupa : Akta Jual Beli No. 114/2015 tanggal 7 Mei 2015 dengan obyek sebidang tanah hak Milik No. 4927/Sidakarya Seluas 254 M2, diberi tanda TT.II-11 ;
12. Foto copy dari Foto Copy berupa : Akta Jual Beli No. 115/2015 tanggal 7 Mei 2015 dengan obyek sebidang tanah hak Milik No. 4929/Sidakarya Seluas 3720 M2, diberi tanda TT.II-12 ;

Menimbang, bahwa bukti surat yang bertanda TT.II-1 s/d TT.II-12.tersebut berupa foto copy dari foto copy tanpa memperlihatkan aslinya, diberi pula meterai yang cukup, sehingga seluruh bukti surat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Turut Tergugat II tidak mengajukan alat bukti saksi-saksi;

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

1. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa : Buku Tanah Hak Milik No. 4923/Sidakarya Luas 3720 M2, diberi tanda TT.III-1 ;
2. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa : Buku Tanah Hak Milik No. 4925/Sidakarya Luas 398 M2, diberi tanda TT.III-2 ;
3. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa : Buku Tanah Hak Milik No. 4927/Sidakarya Luas 254 M2, diberi tanda TT.III-3 ;
4. Foto copy sesuai dengan aslinya berupa : Buku Tanah Hak Milik No. 4929/Sidakarya Luas 978 M2, diberi tanda TT.III-4 ;

Menimbang, bahwa bukti surat yang bertanda TT.III-1 s/d TT.III-4.tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata telah sesuai dengan aslinya, diberi pula meterai yang cukup, sehingga seluruh bukti surat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Turut Tergugat III tidak mengajukan alat bukti saksi-saksi;

**Halaman 55 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I, Turut Tergugat II, telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis masing-masing tertanggal 16 Desember 2020;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan sudah tidak mengajukan sesuatu apapun lagi dan selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara persidangan perkara ini, untuk mempersingkat uraian putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI;

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara juga mengajukan eksepsi (tangkisan) yang pada pokoknya sebagai berikut:

### 1. Eksepsi tentang kompetensi Relatif;

Bahwa Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara aquo.

Bahwa didalam gugatannya secara jelas Penggugat telah mengetahui alamat/domisili hukum Tergugat I adalah di Jalan kamboja GG III/10 Tabanan kabupaten Tabanan, sehingga menurut ketentuan pasal 142 ayat (1) Rbg/118 ayat (1) HIR/ Hukum acara Perdata yang berlaku maka yang bewenang untuk mengadili Perkara aquo adalah Pengadilan Negeri Tabanan, oleh karenanya Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang untuk mengadili perkara aquo;

### 2. Eksepsi Persona Standi In Judicio;

Bahwa Penggugat tidak mampu menyebutkan alas hak yang sah atas obyek sengketa, in casu alas hak atas obyek sengketa berupa Sertifikat Hak milik,

*Halaman 56 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



sehingga Penggugat tidak memiliki Legal standing dalam mengajukan gugatan aquo kepada Tergugat I;

3. Eksepsi Error In Persona;

Bahwa Tergugat telah salah mendudukan Tergugat I sebagai pihak yang patut dituntut sehubungan adanya dalil jual-beli yang tidak berdasar atas obyek sengketa, karena apa yang didalilkan dalam positanya tersebut tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan Tergugat I akan tetapi adalah hubungan hukum hanya dengan Turut Tergugat I, sehingga yang patut dituntut dan digugat secara perdata melakukan perbuatan melawan hukum adalah pihak Turut Tergugat I. Bahwa dari posita gugatan terdapat fakta hukum yang sangat jelas, dimana Turut Tergugat I menjual lagi obyek sengketa yang secara sah telah dijualnya pada 14 September 2006 Kepada Tergugat I, sehinggannya Turut Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum melakukan penjualan terhadap obyek sengketa yang hak Kepemilikannya sudah dilepaskan kepada Tergugat I;

4. Gugatan Kabur (Obscure Libelli);

Bahwa Posita gugatan tidak jelas dan kabur karena tidak ada keterkaitan Tergugat I dengan hubungan jual-beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, sehingga gugatan aquo adalah gugatan yang obscure Libel;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Eksepsi Tergugat I tersebut, Penggugat telah menanggapi dengan mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 20 Mei 2020 (terlampir);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak;

Bahwa jika dikaitkan dengan Putusan Pailit obyek sengketa dalam perkara ini berkaitan dengan Permohonan pernyataan Pailit pada Pengadilan Negeri Niaga Surabaya sebelumnya dengan register No. 19/Pailit/2013/PN. Niaga.Sby tanggal 18 Juli 2013 dan perkara tersebut telah diputus dengan

**Halaman 57 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Negeri Niaga Surabaya No. 19/Pailit/2013/PN. Niaga. Sby tanggal 26 Agustus 2013 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, seharusnya Achmad Susety, SH sebagai Kurator ikut sebagai pihak sehingga gugatan patut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

2. Bahwa gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel);

Karena dalam posita gugatan dengan petitum gugatan Penggugat tidak menjelaskan hubungan hukum dan tuntutan hukum secara jelas dan terperinci terhadap Turut Tergugat III oleh karenanya gugatan Penggugat patut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat III tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat I angka 1 terkait dengan kewenangan mengadili (kompetensi relatif) bahwa Pengadilan Negeri Denpasar tidak bawenang untuk mengadili perkara aquo karena yang bawenang untuk mengadili perkara aquo adalah Pengadilan Negeri Tabanan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat I tersebut Majelis hakim telah mempertimbangkannya, sehingga berdasarkan ketentuan pasal 162 Rbg Majelis hakim telah menjatuhkan Putusan Sela tertanggal 5 Agustus 2020 dengan pertimbangan hukum sebagaimana yang telah dituangkan dalam Putusan Sela tersebut dengan amar Putusan yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Denpasar berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap materi eksepsi Tergugat I tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan materi eksepsi Tergugat I angka 2 mengenai Eksepsi Persona standi In judicio sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi persona standi In Judicio dikarenakan bahwa Penggugat tidak mampu menyebutkan alas hak

**Halaman 58 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sah atas obyek sengketa yakni Sertifikat Hak Milik sehingga Penggugat tidak memiliki Legal standing dalam mengajukan gugatan aquo kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi tersebut oleh karena untuk mengetahui kepemilikan terhadap obyek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik (SHM), dan selanjutnya terhadap SHM tersebut siapa pihak yang paling berhak untuk memilikinya, yang mana terhadap hal tersebut baru diketahui setelah adanya pemeriksaan pembuktian lebih lanjut mengenai materi pokok perkaranya, sehingga oleh karenanya terhadap eksepsi angka 2 tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Materi eksepsi Tergugat I angka 3 mengenai Eksepsi Error In Persona, bahwa Penggugat telah salah mendudukan Tergugat I sebagai pihak yang patut dituntut sehubungan adanya jual beli yang tidak berdasar terhadap obyek sengketa, karena tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan Tergugat I, akan tetapi adalah hubungan hukum dengan Turut Tergugat I dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah majelis mencermati secara seksama mengenai dalil gugatan Penggugat dalam surat gugatannya, yang mana Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Turut Tergugat I meminjam uang kepada Tergugat I dengan Jaminan 4 (empat) Sertifikat Hak Milik (SHM) yakni masing-masing Nomor 4923, 4925, 4927, 4929 tanggal 1 september 2006 masing-masing atas nama I Gusti Putu Wirawan (Turut Tergugat I). Bahwa pada tahun 2011 Penggugat mau membeli obyek sengketa, selanjutnya Penggugat dan Turut Tergugat I menyampaikan kepada Tergugat I bahwa tanah tersebut akan dijual oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat, selanjutnya Tergugat I menyerahkan ke 4 (empat) Sertifikat Hak Milik tersebut kepada Tergugat II selaku Notaris. Bahwa Tergugat II mengorkofimasi kepada Tergugat I mengenai perjanjian antara Turut Tergugat I

**Halaman 59 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Tergugat I pada tahun 2006 terkait dengan obyek sengketa, Tergugat I mengatakan hanya sebagai jaminan hutang Turut Tergugat I kepada Tergugat I, dan Tergugat I mengatakan kepada Tergugat II tidak keberatan untuk dilakukan jual-beli atas obyek sengketa tersebut. Bahwa penggugat telah membeli obyek sengketa milik Turut Tergugat I, bahwa atas jual-beli obyek sengketa, Tergugat II selaku Notaris yang ditunjuk oleh Tergugat I membuatkan Akta perjanjian Pengikatan jual-beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I. Bahwa sebelum memenuhi persyaratan dan dokumen lainnya untuk dibuatkan akta jual-beli atas obyek sengketa tersebut, selanjutnya ke 4 Sertifikat Hak milik obyek sengketa tersebut dititipkan kepada Tergugat II, bahwa beberapa minggu setelah Penggugat membeli dan menitipkan SHM tersebut Penggugat meminta ke 4 SHM Obyek sengketa tersebut kepada Tergugat II namun Tergugat II menolak menyerahkan 4 SHM tersebut dengan alasan bahwa Tergugat II telah menyerahkan ke 4 SHM obyek sengketa tersebut kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat menggugat Tergugat I dikarenakan bahwa Tergugat I telah mengambil Sertifikat Hak Milik (SHM) obyek sengketa dari Tergugat II dan selanjutnya membalik nama sertifikat Hak milik (obyek sengketa) tersebut menjadi atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya pada pokoknya membantah dalil gugatan Penggugat tersebut, bahwa Tergugat I juga mendalilkan bahwa tidak benar hubungan Tergugat I dengan Turut Tergugat I adalah hubungan pinjam meminjam uang akan tetapi murni hubungan jual beli atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati dalil gugatan Penggugat tersebut, Majelis berpendapat bahwa ada korelasi atau hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dimana Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah membalik nama 4 SHM obyek sengketa menjadi atas nama Tergugat I tersebut padahal Penggugat telah membeli 4 SHM obyek sengketa tersebut dari

*Halaman 60 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat I, sehingga terhadap hal tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis berpendapat bahwa sudah tepat apabila Tergugat I ditarik atau diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara aquo, sedangkan masalah jual beli terhadap ke 4 Sertifikat Hak Milik Obyek sengketa tersebut yang tidak berdasar antara Penggugat dengan Turut Tergugat I sebagaimana dalil jawaban Tergugat I tersebut membutuhkan pembuktian lebih lanjut dalam pemeriksaan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa dengan demikian materi eksepsi Tergugat I angka 3 tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan materi eksepsi Tergugat I angka 4 mengenai gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel) Bahwa Posita gugatan tidak jelas dan kabur karena tidak ada keterkaitan Tergugat I dengan hubungan jual-beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I,

Menimbang, bahwa setelah majelis mencermati materi eksepsi Tergugat I yang mana Materi eksepsi tersebut hampir sama dengan materi eksepsi Tergugat I angka 3 mengenai gugatan Penggugat Error In Persona dengan dalil bahwa Penggugat telah salah mendudukan Tergugat I sebagai pihak yang dituntut sehubungan dengan adanya jual beli yang tidak berdasar terhadap obyek sengketa, karena apa yang didalilkan penggugat dalam positanya tersebut tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan Tergugat I, tetapi adalah hubungan hukum hanya dengan Turut Tergugat I:

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat dalam surat gugatannya bahwa Penggugat menggugat Tergugat I dikarenakan Tergugat I telah membalik nama ke 4 Sertifikat Hak Milik (SHM) obyek sengketa yang menjadi atas nama Tergugat I, padahal Penggugat telah membeli ke 4 Sertifikat Hak Milik (obyek sengketa) tersebut dari Turut Tergugat I;

**Halaman 61 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karenanya Majelis berpendapat bahwa sudah tepat dan beralasan bila Penggugat kemudian mendudukan atau menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara aquo, oleh karenanya majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat bukanlah gugatan yang kabur sehingga eksepsi Tergugat I tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan eksepsi Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa materi eksepsi Turut Tergugat III terkait dengan gugatan Penggugat kurang pihak karena jika dikaitkan dengan Putusan Pailit obyek sengketa dalam perkara ini berkaitan dengan Permohonan pernyataan Pailit pada Pengadilan Negeri Niaga Surabaya sebelumnya dengan register No. 19/Pailit/2013/PN. Niaga.Sby tanggal 18 Juli 2013 dan perkara tersebut telah diputus dengan Putusan Pengadilan Negeri Niaga Surabaya No. 19/Pailit/2013/PN. Niaga. Sby tanggal 26 Agustus 2013 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, seharusnya Achmad Susetyo, SH sebagai Kurator ikut sebagai pihak sehingga gugatan patut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap meteri eksepsi tersebut dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana asas hukum bahwa Penggugat mempunyai hak sepenuhnya untuk menggugat pihak lain yang dirasa melanggar hak dan merugikan Penggugat, namun demikian pengajuan gugatan haruslah memiliki dasar, yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang lain, sehingga tidak sembarangan orang bisa digugat dan menjadi Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat dalam surat gugatannya, bahwa Penggugat menggugat :

- Tergugat I, karena Tergugat I telah mengambil Sertifikat Hak Milik obyek sengketa milik Penggugat dari Tergugat II dan melakukan perbuatan

**Halaman 62 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



hukum jual-beli obyek sengketa serta membalik nama Sertifikat obyek sengketa menjadi atas nama Tergugat I;

- Tergugat II, karena Tergugat II merupakan Notaris yang membuat Akta Perjanjian Pengikatan jual-beli antara Penggugat dan Turut Tergugat I atas obyek sengketa dan Tergugat II telah memberikan Sertifikat Hak milik Obyek sengketa kepada Tergugat I tanpa seijin Penggugat,
- Turut Tergugat I, karena Turut Tergugat I pemilik sah tanah obyek sengketa dan Turut Tergugat I telah menjual obyek sengketa kepada Penggugat tahun 2011 dihadapan Tergugat II dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual-beli;
- Turut Tergugat II, karena Turut Tergugat II merupakan Pejabat yang membuat Akta Jual-Beli atas tanah obyek sengketa dari atas nama Turut Tergugat I menjadi atas nama Tergugat I;
- Tergugat III, karena Tergugat III merupakan instansi yang membalik nama Sertifikat Hak Milik obyek sengketa dari Turut Tergugat I menjadi atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat tersebut oleh karenanya Majelis berpendapat bahwa Penggugat telah tepat menarik pihak-pihak tersebut sebagai pihak dalam perkara aquo, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat bukanlah dikategorikan sebagai gugatan yang kurang pihak;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan materi eksepsi Turut Tergugat III mengenai *gugatan Penggugat Kabur* dengan dalil bahwa Posita gugatan dengan Petitum gugatan Penggugat tidak menjelaskan hubungan hukum dan tuntutan hukum dengan jelas dan terperinci terhadap Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa terhadap meteri eksepsi tersebut dipertimbangkan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan pengadilan*" cetakan ke 9 halaman 448, menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan *obscuur Libel* adalah surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap, disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas,;

Menimbang, bahwa gugatan dinyatakan kabur atau tidak jelas misalnya tidak jelas dasar hukumnya, tidak jelas obyek sengketanya, petitum tidak rinci dijabarkan dan permasalahan antara posita wanprestasi atau perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa agar gugatan tidak dinyatakan Kabur/obscure libel dalam memformulasikan gugatannya haruslah diperlukan adanya ketepatan mengenai:

1. Subyek gugatan yaitu pihak-pihak yang secara hukum merasa dan dirasa dilanggar/melanggar haknya;
2. Obyek gugatan yaitu obyek yang secara hukum akan menjadi sengketa;
3. Dalil-dalil sebagaimana termuat dalam posita yang berkorelasi langsung dengan amar dalam petitum gugatan;

Menimbang, bahwa setelah majelis mencermati surat gugatan Penggugat, yang mana Penggugat dalam surat gugatannya telah menguraikan dengan jelas mengenai dasar gugatan serta hubungan hukum antara Penggugat dengan Para pihak/Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menjelaskan pula mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat III bahwa Penggugat menarik Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar sebagai pihak Turut Tergugat III, karena Turut Tergugat III merupakan pejabat yang membalik nama Sertifikat Hak Milik obyek sengketa dari Turut Tergugat I menjadi atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa demikian juga terhadap Petitum Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya telah menguraikan dengan jelas mengenai

**Halaman 64 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apa yang dituntut oleh Penggugat dari gugatannya, sehingga memiliki keterkaitan serta korelasi yang jelas antara dasar gugatan (posita) dengan tuntutan gugatan (petitum);

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis berkesimpulan bahwa surat gugatan Penggugat bukanlah surat gugatan yang kabur atau tidak jelas (obscure libel), oleh karenanya eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA;

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

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan Bahwa Turut Tergugat I pernah meminjam uang kepada Tergugat I dengan jaminan 4 (empat) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 4923, 4925, 4927, dan 4929 masing-masing tertanggal 1 September 2006 atas nama I Gusti Putu Wirawan (Turut Tergugat I). Bahwa setelah Turut Tergugat I meminjam uang kepada Tergugat I, kemudian Turut Tergugat I menyerahkan ke 4 (empat) Sertifikat Hak Milik obyek sengketa Kepada Tergugat I. Bahwa selanjutnya pada tahun 2011 Penggugat mau membeli tanah obyek sengketa, selanjutnya Penggugat dan Turut Tergugat I menyampaikan kepada Tergugat I bahwa tanah tersebut akan dijual oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat, selanjutnya Tergugat I menyerahkan 4 (empat) Sertifikat Hak Milik tersebut kepada Tergugat II selaku Notaris yang dipercaya oleh Tergugat I. Bahwa Tergugat II mengkonfirmasi kepada Tergugat I bahwa mengenai perjanjian antara Turut Tergugat I dengan Tergugat I pada tahun 2006 terkait dengan obyek sengketa, Tergugat I mengatakan hanya sebagai jaminan hutang Turut Tergugat I kepada Tergugat I, dan Tergugat I mengatakan kepada Tergugat II tidak keberatan untuk dilakukan jual-beli terhadap obyek sengketa. Bahwa atas jual-beli terhadap tanah obyek sengketa, Tergugat II selaku Notaris yang ditunjuk oleh Tergugat I selanjutnya Tergugat II membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 24 tertanggal 31 Maret 2011 atas obyek sengketa antara Penggugat dengan Turut

*Halaman 65 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I. Bahwa sebelum memenuhi persyaratan dan dokumen lainnya untuk dibuatkan Akta Jual-beli atas obyek sengketa selanjutnya ke 4 SHM tanah obyek sengketa dititipkan kepada Tergugat II. Bahwa beberapa minggu setelah Penggugat membeli dan menitipkan SHM tersebut, penggugat meminta 4 SHM tanah obyek sengketa tersebut kepada Tergugat II namun Tergugat II menolak menyerahkan SHM obyek sengketa tersebut dengan alasan bahwa Tergugat II telah menyerahkan ke 4 SHM tersebut kepada Tergugat I. Bahwa pada tahun 2015 selanjutnya Tergugat I melakukan jual beli obyek sengketa dihadapan Tergugat II selaku Notaris dengan dasar:

- Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 41 dan beserta Akta Kuasa menjual No. 42 tanggal 14 September 2006;
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 43 dan beserta Akta Kuasa menjual No. 44 tanggal 14 September 2006;
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 45 dan beserta Akta Kuasa menjual No. 46 tanggal 14 September 2006;
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 47 dan beserta Akta Kuasa menjual No. 48 tanggal 14 September 2006;

Bahwa jual-beli obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dihadapan Turut Tergugat II selanjutnya telah dibuatkan dan diterbitkan Akta Jual-Beli masing-masing Nomor 112/2015 tanggal 7 Mei 2015, Nomor 113/2015 tanggal 7 Mei 2015, Nomor 114/2015 tanggal 7 Mei 2015 dan Nomor 115/2015 tanggal 7 Mei 2015, bahwa setelah terbitnya akta Jual-beli tersebut selanjutnya Tergugat I membalik nama ke 4 SHM obyek sengketa menjadi atas nama Tergugat I di Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Turut Tergugat III);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan jawaban yang pada pokoknya mendalilkan bahwa tidak benar Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum Terhadap Penggugat, demikian juga Tergugat I mendalilkan bahwa tidak benar antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I ada hubungan pinjam meminjam uang akan tetapi murni

**Halaman 66 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hubungan jual-beli atas obyek sengketa yang dibuktikan dengan adanya Akta Notariil yang dibuat oleh pejabat yang bewenang untuk itu yakni:

- Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 41 dan beserta Akta Kuasa menjual No. 42 tanggal 14 September 2006;
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 43 dan beserta Akta Kuasa menjual No. 44 tanggal 14 September 2006;
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 45 dan beserta Akta Kuasa menjual No. 46 tanggal 14 September 2006;
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 47 dan beserta Akta Kuasa menjual No. 48 tanggal 14 September 2006;

Bahwa selanjutnya berdasarkan akta-akta tersebut kemudian dibuatkan Akta Jual-Beli masing-masing, yakni:

- Nomor: 112/2015 tanggal 7 Mei 2015;
- Nomor 113/2015 tanggal 7 Mei 2015;
- Nomor 114/2015 tanggal 7 Mei 2015;
- Nomor 115/2015 tanggal 7 Mei 2015;

bahwa setelah terbitnya akta Jual-beli tersebut selanjutnya Tergugat I membalik nama ke 4 SHM obyek sengketa menjadi atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat I, sehingga yang perlu dibuktikan oleh Penggugat adalah :

- Apakah Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat I mengambil Sertifikat Hak Milik (SHM) obyek sengketa milik Penggugat dari Tergugat II, dan selanjutnya melakukan perbuatan hukum Jual-beli dan kemudian membalik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Obyek sengketa menjadi atas nama Tergugat I ?;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk Tergugat I yang perlu dibuktikan adalah :

**Halaman 67 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apakah antara Tergugat I memiliki hubungan hukum jual-beli terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) obyek sengketa dan bukan hubungan hukum pinjam meminjam uang dengan Tergugat I sebagaimana dalil jawaban Tergugat I ?;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati dalil gugatan Penggugat serta jawaban Tergugat maka dapat ditarik kesimpulan bahwa obyek sengketa dalam perkara aquo adalah 4 Sertifikat Hak Milik (SHM), yakni masing-masing:

- Sebidang tanah dengan Hak Milik Nomor : 4923, tanggal 01 September 2006, Surat Ukur Tanggal, 30-08-2006, No. 01529/Sidakarya/2006, Luas 3720 M2 atas nama I GUSTI PUTU WIRAWAN.
- Sebidang tanah dengan Hak Milik Nomor : 4925, tanggal 01 September 2006, Surat Ukur Tanggal, 30-08-2006, No. 01594/Sidakarya/2006, Luas 398 M2 atas nama I GUSTI PUTU WIRAWAN.
- Sebidang tanah dengan Hak Milik Nomor : 4927, tanggal 01 September 2006, Surat Ukur Tanggal, 30-08-2006, No. 01596/Sidakarya/2006, Luas 254 M2 atas nama I GUSTI PUTU WIRAWAN.
- Sebidang tanah dengan Hak Milik Nomor : 4929, tanggal 01 September 2006, Surat Ukur Tanggal, 30-08-2006, No. 01590/Sidakarya/2006, Luas 978 m2 atas nama I GUSTI PUTU WIRAWAN;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat yang bertanda P.1 sampai dengan P.11 serta 3 (tiga) orang saksi;

Menimbang, bahwa yang perlu dibuktikan ialah siapa pemilik dari 4 SHM obyek sengketa dimaksud;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat karena Obyek sengketa dibeli oleh Penggugat dari pemiliknya yakni Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bahwa 4 SHM obyek sengketa Penggugat membelinya dari Turut Tergugat I, Penggugat mengajukan bukti surat

**Halaman 68 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang bertanda P.1 yang mana setelah majelis mencermati bukti surat tersebut adalah berupa Akta Notaris mengenai Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor 24 tanggal 31 Maret 2011 yang dibuat dihadapan I Putu Hamirta, SH (Tergugat II) selaku Notaris;

Menimbang, bahwa dari bukti P.1 tersebut dapat diketahui telah terjadi Perjanjian Pengikatan jual-beli antara Turut Tergugat I sebagai pihak kesatu atau Pemilik awal obyek sengketa sebagai Penjual dan Penggugat sebagai pihak Kedua atau pembeli obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dari bukti P.1 tersebut dapat diketahui pula bahwa 4 SHM bidang tanah obyek sengketa dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp. 8 milyar rupiah dan Turut Tergugat I telah menerima secara genap atau lunas pembayaran pembelian tanah obyek sengketa tersebut dari Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti Penggugat yang bertanda P.6 sampai dengan P.9, setelah perjanjian pengikatan jual-beli tersebut obyek sengketa sampai dengan tahun 2018 masih atas nama Turut Tergugat I, dan menurut Penggugat masih membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan mengajukan bukti surat yang bertanda P.2 sampai dengan P.5 masing-masing berupa foto copy tanpa disertai dengan aslinya SHM Nomor 4923, 4925, 4926 dan 4929 atas nama I Gusti Putu Wirawan (Turut Tergugat I);

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil Penggugat membeli tanah-tanah obyek sengketa Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa saksi Penggugat atas nama Ir. Joko Ketut Rahadi, saksi Ocky Dharma Bagus, dan saksi Benny Teddy Tay pada pokoknya menerangkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I sebelumnya memiliki hubungan pekerjaan pembangunan ruko di Jln. Imam Bonjol Denpasar, bahwa Tergugat I memiliki hutang kepada Penggugat dari pekerjaan Pembangunan

**Halaman 69 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ruko di Jln. Imam Bonjol tersebut, bahwa Tergugat I pernah menawarkan untuk menjual obyek sengketa kepada Penggugat sebagai pelunasan hutang Tergugat I kepada Penggugat namun oleh Penggugat menolak untuk membeli obyek sengketa dari Tergugat I karena obyek sengketa masih milik Turut Tergugat I, Bahwa oleh karena Turut Tergugat I memiliki hutang kepada Tergugat I maka sertifikat tanah obyek sengketa dijamin oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat I, Bahwa tanah obyek sengketa telah dibeli oleh Penggugat dari Turut Tergugat I di Kantor Notaris I Putu Hamirtha (Tergugat II) dengan harga Rp. 8.000.000.000,- (8 Milyard), Bahwa Obyek sengketa yang sedang dijamin oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat I telah diserahkan oleh Tergugat I dan anaknya kepada Notaris I Putu Hamirtha (Tergugat II) untuk dilakukan jual-beli atas obyek sengketa dari Turut Tergugat I kepada Penggugat, Bahwa saksi mengetahui dan berada pada saat transaksi jual-beli dan melihat Sertifikat obyek sengketa pada saat transaksi jual-beli tersebut, bahwa setelah transaksi jual-beli sertifikat obyek sengketa dititipkan di Kantor Notaris I Putu Hamirtha (Tergugat II) karena Turut Tergugat I masih ada kewajiban kepada Tergugat I, Bahwa Penggugat telah menguasai obyek sengketa sejak dibeli dari Turut Tergugat I, bahwa Tergugat I telah menguasai Sertifikat obyek sengketa dan telah membalik nama obyek sengketa keatas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Turut Tergugat I meminjam uang kepada Tergugat I dengan menyerahkan jaminan 4 (empat) SHM obyek sengketa milik Turut Tergugat I kepada Tergugat I. Bahwa pada tahun 2011 Penggugat mau membeli SHM obyek sengketa selanjutnya Penggugat dan Turut Tergugat I menyampaikan kepada Tergugat I bahwa tanah obyek sengketa akan dijual oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat dan selanjutnya Tergugat I menyerahkan 4 SHM obyek sengketa kepada Tergugat II selaku Notaris. Bahwa Tergugat II selanjutnya mengkonfirmasi kepada Tergugat I mengenai perjanjian antara Turut Tergugat I dengan Tergugat I pada tahun 2006 terkait dengan obyek sengketa, Tergugat I

**Halaman 70 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengatakan hanya sebagai jaminan hutang Turut Tergugat I kepada Tergugat I dan Tergugat I mengatakan kepada Tergugat II tidak keberatan untuk dilakukan jual-beli terhadap obyek sengketa;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I (IGusti Putu Wirawan) dalam jawabannya membenarkan serta tidak membantah bahwa Turut Tergugat I meminjam uang kepada Tergugat I sebesar Rp. 3 milyar dengan jaminan berupa 4 SHM milik Turut Tergugat I, bahwa atas pinjaman tersebut dibuatkan Perjanjian Pengikatan jual-beli sebagai pengikat hutang Turut Tergugat I kepada Tergugat I oleh Turut Tergugat II, bahwa Turut Tergugat I tidak pernah menjual dan atau mengalihkan tanah dan bangunan obyek sengketa kepada Tergugat I dan tidak pernah membuat akta kuasa jual atas 4 Sertifikat Hak milik (SHM) kepada Tergugat I. Bahwa Turut Tergugat I membenarkan gugatan Penggugat bahwa pada tahun 2011 Turut Tergugat I mau menjual tanah dan bangunan milik Turut Tergugat I kepada Penggugat karena 4 SHM yang dipegang oleh Tergugat I atas jaminan hutang Turut Tergugat I kepada Tergugat I, selanjutnya Turut Tergugat I meminta kepada Tergugat I untuk menyerahkan 4 SHM tersebut karena Turut Tergugat I mau menjualnya dan mau melunasi hutang kepada Tergugat I, selanjutnya oleh Tergugat I ke 4 SHM tersebut diserahkan kepada Tergugat II untuk dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli antara Turut Tergugat I dengan Penggugat. Bahwa Turut Tergugat I membenarkan dalil gugatan Penggugat point 12 bahwa Tergugat II mengkonfirmasi kepada Tergugat I mengenai hubungan hukum Turut Tergugat I dengan Tergugat I. selanjutnya Tergugat I mengatakan kepada Tergugat II dan Penggugat bahwa hubungan Turut Tergugat I dengan Tergugat I adalah hutang piutang dengan jaminan 4 SHM yang diserahkan Tergugat I kepada Tergugat II, sehingga Tergugat II tidak keberatan dilakukan jual-beli atas tanah dan bangunan milik Turut Tergugat I kepada Penggugat. Bahwa pada saat Turut Tergugat I menjual tanah dan bangunan obyek sengketa masih atas nama Turut Tergugat I dan obyek sengketa masih dalam penguasaan Turut

*Halaman 71 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I. Bahwa Turut Tergugat I membenarkan Penggugat dan Turut Tergugat I sampai dengan sekarang masih menguasai obyek sengketa tanpa gangguan dari pihak manapun. Bahwa Proses jual-beli obyek sengketa belum selesai untuk dibuatkan Akta Jual-beli dan balik nama Obyek sengketa antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, karena Tergugat I telah mengambil dan membalik nama ke 4 SHM obyek sengketa keatas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan Tergugat I hanya mempunyai hubungan hukum jual beli dengan Turut Tergugat I terkait SHM obyek sengketa dan bukan hubungan pinjam meminjam uang, Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang bertanda T.1.1 sampai dengan T.1.21 serta 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang menunjukkan hubungan hukum jual-beli terhadap tanah obyek sengketa antara Turut Tergugat I dengan Tergugat I yang mana setelah Majelis mencermati bukti-bukti surat Tergugat I tersebut yakni yang bertanda T.1.11, T.1.13, T.1.15 dan T.1.17 yang masing-masing berupa Akta perjanjian pengikatan Jual-beli terhadap 4 (empat) SHM Obyek sengketa masing-masing tertanggal 14 September 2006, bahwa terhadap Perjanjian pengikatan jual-beli tersebut telah pula dibuatkan Akta Kuasa menjual sebagaimana bukti surat yang bertanda T.1-12, T.1-14, T.1-16 dan T.1-18;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat Tergugat I yang bertanda T.1-6, T.1-7, T.1-8, T.1-9 yang masing-masing berupa Akta Jual beli tanggal 7 Mei 2015 dapat diketahui bahwa Turut Tergugat I telah menjual 4 (empat) SHM obyek sengketa kepada Tergugat I, dan terhadap penjualan tersebut selanjutnya Tergugat I membalik nama Sertifikat obyek sengketa menjadi atas nama Tergugat I sebagaimana bukti surat Tergugat I yang bertanda T.1-2, T.1-3, T.1-4, dan T.1-5 yang masing-masing berupa sertifikat Hak Milik atas nama Kho Tjau Tiam (Tergugat I);

Menimbang, bahwa saksi Tergugat I atas nama Made Yulastini dan Maniki Djau dipersidangan pada pokoknya menerangkan bahwa saksi mengetahui ada permasalahan tanah antara Penggugat dengan Tergugat I yang

*Halaman 72 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Sidekarya seluas 53 are yang terdiri dari 4 (empat) SHM, Bahwa Pengetahuan saksi hanya pernah disuruh oleh Tergugat I dengan menggunakan Surat Kuasa untuk mengecek PPJB di Notaris Semester Winarno apakah sudah selesai atau belum, bahwa mengenai penandatanganan PPJB saksi tidak mengetahui;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat Tergugat I yang bertanda T.1-1 sampai dengan T.1-21 tersebut, menurut Majelis telah menunjukkan hubungan hukum antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I terhadap SHM obyek sengketa adalah mengenai jual-beli ;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena dalil jawaban Tergugat I tersebut bertentangan dengan dalil gugatan Penggugat, maka yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut yaitu:

“Apakah dalam proses pengikatan jual-beli terhadap 4 (empat) SHM obyek sengketa tersebut dilakukan secara benar serta tidak bertentangan dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku?”

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat I telah dapat membuktikan hubungan hukum Tergugat I dengan Turut Tergugat I adalah mengenai jual-beli terhadap tanah obyek sengketa, namun hal tersebut telah dibantah oleh Turut Tergugat I dalam jawabannya yang mana setelah majelis hakim memcermati jawaban Turut Tergugat I tersebut saling mendukung / bersesuaian dengan dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalil jawaban Turut Tergugat I pada pokoknya bersesuaian dengan dalil gugatan Penggugat, hal mana didukung dengan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat dipersidangan yang pada pokoknya menerangkan Bahwa : Tergugat I memiliki utang kepada Penggugat dari pekerjaan Pembangunan ruko di Jln. Imam Bonjol, bahwa Tergugat I pernah menawarkan untuk menjual obyek sengketa kepada Penggugat sebagai pelunasan utang Tergugat I kepada Penggugat namun oleh Penggugat menolak untuk membeli obyek sengketa dari Tergugat I karena

**Halaman 73 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa masih milik Turut Tergugat I, Bahwa oleh karena Turut Tergugat I memiliki hutang kepada Tergugat I maka sertifikat tanah obyek sengketa dijaminkan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat I, Bahwa tanah obyek sengketa telah dibeli oleh Penggugat dari Turut Tergugat I di Kantor Notaris I Putu Hamirtha (Tergugat II) dengan harga Rp. 8.000.000.000,- (delapan Milyard rupiah), Bahwa Obyek sengketa yang sedang dijaminkan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat I telah diserahkan oleh Tergugat I dan anaknya kepada Notaris I Putu Hamirtha (Tergugat II) untuk dilakukan jual-beli atas obyek sengketa dari Turut Tergugat I kepada Penggugat, Bahwa saksi mengetahui dan berada pada saat transaksi jual-beli dan melihat Sertifikat obyek sengketa pada saat transaksi jual-beli tersebut, bahwa setelah transaksi jual-beli sertifikat obyek sengketa dititipkan di Kantor Notaris I Putu Hamirtha (Tergugat II) karena Turut Tergugat I masih ada kewajiban kepada Tergugat I, Bahwa Penggugat telah menguasai obyek sengketa sejak dibeli dari Turut Tergugat I, bahwa Tergugat I telah menguasai Sertifikat obyek sengketa dan telah membalik nama obyek sengketa keatas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat mengenai adanya hubungan hutang piutang antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I tersebut bersesuaian pula dengan dalil jawaban Tergugat II (I Putu Hamirtha, SH) selaku Notaris yang dimung membenarkan bahwa sebelum transaksi antara Penggugat dengan Turut Tergugat I terlebih dahulu terjadi hubungan hukum antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I yaitu hubungan hukum hutang piutang dimana Turut Tergugat I meminjam sejumlah uang kepada Tergugat I dengan jaminan berupa 4 (empat) SHM Obyek sengketa. Bahwa berdasarkan informasi yang diberikan Penggugat dan Tergugat I, antara Penggugat dengan Tergugat I sendiri sebelumnya telah terjadi hubungan kerjasama dimana Penggugat membiayai renovasi/perbaikan hotel/vila milik Tergugat I. Bahwa setelah Penggugat selesai melakukan pekerjaannya, pada saat itu Tergugat I tidak mampu membayar Penggugat dan dikarenakan Penggugat terus menuntut pembayaran kepada

*Halaman 74 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, maka Tergugat I menawarkan kepada Penggugat agar mau menerima Pembayaran berupa tanah yang ternyata adalah milik Turut Tergugat I yang dijadikan jaminan kepada Tergugat I. Bahwa Tergugat II selaku Notaris selanjutnya mengkonfirmasi kepada Tergugat I mengenai hubungan hukum Turut Tergugat I dengan Tergugat I, selanjutnya Tergugat I mengatakan kepada Tergugat II dan Penggugat bahwa hubungan Turut Tergugat I dengan Tergugat I adalah hubungan hutang piutang dengan jaminan 4 (empat) SHM, Bahwa Tergugat I selanjutnya tidak keberatan dilakukan jual beli antara Turut Tergugat I kepada Penggugat, sehingga selanjutnya tanggal 31 Maret 2011 hadir menghadap Tergugat II selaku Notaris yaitu Penggugat (pembeli), Turut Tergugat I (penjual) dan anak Tergugat I dengan membawa ke 4 (empat) asli SHM obyek yang akan ditransaksikan, bahwa pada saat itu Tergugat II diminta oleh para Pihak (penjual dan pembeli) untuk membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual-beli dan akta kuasa untuk menjual;

Menimbang, bahwa dalil jawaban Turut Tergugat I dan Tergugat II tersebut bersesuaian serta didukung pula dengan keterangan saksi-saksi Penggugat dipersidangan yakni saksi Ir. Joko Ketut Rahadi, saksi Ocky Dharma Bagus, dan saksi Benny Teddy Tay pada pokoknya menerangkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I sebelumnya memiliki hubungan pekerjaan pembangunan ruko di Jln. Imam Bonjol Denpasar, Bahwa Tergugat I memiliki hutang kepada Penggugat dari pekerjaan Pembangunan ruko di Jln. Imam Bonjol tersebut, bahwa Tergugat I pernah menawarkan untuk menjual obyek sengketa kepada Penggugat sebagai pelunasan hutang Tergugat I kepada Penggugat namun oleh Penggugat menolak untuk membeli obyek sengketa dari Tergugat I karena obyek sengketa masih milik Turut Tergugat I, Bahwa oleh karena Turut Tergugat I memiliki hutang kepada Tergugat I maka sertifikat tanah obyek sengketa dijamin oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dalam jawabannya membenarkan dalil gugatan Penggugat angka 11 yakni pada tahun 2011 Turut Tergugat I mau

**Halaman 75 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual tanah obyek sengketa milik Turut Tergugat I kepada Penggugat, karena 4 SHM obyek sengketa masih menjadi jaminan Hutang Turut Tergugat I kepada Tergugat I maka Turut Tergugat I meminta kepada Tergugat I untuk menyerahkan 4 SHM obyek sengketa karena Turut Tergugat I mau menjualnya Kepada Penggugat dan selanjutnya melunasi hutang kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan saksi-saksi Penggugat dipersidangan menerangkan bahwa semenjak tanah obyek sengketa dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) antara Penggugat dengan Turut Tergugat I sejak tanggal 31 Maret 2011 ( bukti P.1) , bahwa penguasaan secara fisik terhadap 4 (empat) SHM tanah obyek sengketa dikuasai oleh Penggugat sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa demikian juga terhadap Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap 4 (empat) SHM obyek sengketa sampai dengan tahun 2018 bukan atas nama Tergugat I sebagaimana bukti surat yang bertanda P.6 sampai dengan P.9. bahkan Penggugat mendalilkan bahwa PBB terhadap tanah obyek sengketa masih dibayar oleh penggugat, namun Tergugat I sama sekali tidak mempermasalahkannya padahal Tergugat I telah membeli 4 SHM obyek sengketa sejak tanggal 14 September 2006 berdasarkan perjanjian pengikatan jual-beli sebagaimana bukti Tergugat I yang bertanda TI.11 sampai dengan TI.18, dan selanjutnya telah membaliknamakan 4 (empat) SHM obyek sengketa berdasarkan akta jual-beli sebagaimana Bukti Tergugat I yang bertanda TI1.6 sampai dengan TI.9 menjadi atas nama Tergugat I sejak tanggal 7 Mei 2015;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat bersesuaian serta didukung pula dengan dalil jawaban Tergugat II dan Turut Tergugat I serta adanya Petunjuk bahwa selama Penguasaan Fisik terhadap 4 (empat) SHM tanah obyek sengketa oleh Penggugat sejak tahun 2011 sampai dengan sekarang yang mana kurang lebih sudah 10 (sepuluh) tahun lamanya dan merupakan waktu yang cukup lama dan terhadap penguasaan tersebut tidak ada tindakan complain/keberatan apapun yang dilakukan oleh Tergugat I

**Halaman 76 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat baik keberatan berupa teguran yang dilakukan secara lisan ataupun secara tertulis melalui suatu gugatan di Pengadilan sehingga hal tersebut menjadi pertanyaan sekaligus petunjuk bahwa Tergugat I mengetahui akan posisinya sehingga tidak memiliki kepercayaan diri menyuruh Penggugat untuk keluar atau Pergi dari tanah obyek sengketa padahal Penggugat sejak tahun 2011 telah menguasai 4 (empat) SHM tanah obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karenanya berdasarkan hal tersebut Majelis berkesimpulan dan berpendapat bahwa hubungan yang terjadi antara Turut Tergugat I dengan Tergugat I adalah mengenai hubungan hukum hutang piutang dengan jaminan 4 (empat) SHM obyek sengketa milik Turut Tergugat I mengingat Turut Tergugat I awalnya memiliki hubungan hutang kepada Tergugat I dan bukan hubungan jual-beli sebagaimana dalil bantahan Tergugat I dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Petitum Penggugat angka 2 yakni *'menyatakan Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik'* dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pengertian *"itikad baik"* berarti ketidaktahuan pembeli atas cacat cela peralihan hak atas tanah yang diperolehnya dan ketidaktahuan ini bukan merupakan kesalahan atau ketidakcermatan pembeli;

Menimbang, bahwa Kriteria Pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh Hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan tugas bagi Pengadilan, sebagai berikut:

- a. Melakukan jual-beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/Prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana yang ditentukan dalam peraturan Perundang-undangan, yaitu :

- Pembeli tanah melalui pelelangan umum, atau:

**Halaman 77 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan PP Nomor 24 tahun 1997), atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu:
  - dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa / lurah setempat);
  - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual-beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual-beli adalah milik Penjual;
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan, antara lain :

- Penjual adalah orang yang berhak / memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual-beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/obyek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah/obyek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status jaminan/ Hak Tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat , telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

bahwa syarat huruf a dan b diatas bersifat kumulatif, sehingga harus dilaksanakan kedua-duanya tidak boleh hanya salah satu saja;

Menimbang, bahwa dengan kata lain seseorang bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data Yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika Kriteria

**Halaman 78 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembeli yang beritikad baik ini telah terpenuhi, meski dikemudian hari diketahui tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak (penjual yang tidak berhak), maka tanah yang sudah dibeli oleh pembeli yang beritikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun, sehingga pemilik tanah yang asli hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak, bukan kepada pembeli yang beritikad baik, hal tersebut sebagaimana diatur dalam Sura Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012, didalam butir ke XI dirumuskan bahwa :

- Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun dikemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual-beli tanah);
- Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan hal tersebut maka yang perlu dipertimbangkan adalah apakah Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dikaitkan dengan Petitum gugatan Penggugat angka 2;

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan fakta-fakta dipersidangan berdasarkan dalil gugatan Penggugat dengan dalil jawaban Tergugat II serta jawaban Turut Tergugat I yang saling berkaitan dan bersesuaian satu dengan lainnya serta didukung pula dengan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat dipersidangan maka diperoleh fakta-fakta bahwa antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I awalnya ada hubungan hutang piutang dimana Turut Tergugat I meminjam sejumlah uang kepada Tergugat I dengan jaminan berupa 4 (empat) SHM (obyek sengketa) milik Turut Tergugat I. Bahwa Penggugat dengan Tergugat I sendiri sebelumnya telah terjadi hubungan kerja dimana Penggugat membiayai renovasi/perbaikan hotel/vila milik Tergugat I, bahwa setelah selesai Penggugat melakukan pekerjaannya pada saat itu Tergugat I tidak mampu membayar Penggugat sehingga Tergugat I menawarkan kepada Penggugat agar mau menerima pembayaran berupa tanah yang ternyata adalah

*Halaman 79 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah milik Turut Tergugat I yang dijaminakan kepada Tergugat I. Bahwa setelah terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I, barulah Penggugat dan Tergugat I datang menemui Tergugat II yang pada pokoknya menyampaikan untuk menyatakan Bahwa "*Tergugat I ingin membayar utangnya kepada Penggugat dengan menggunakan tanah milik Turut Tergugat I yang dijaminakan kepada Tergugat I*";. Bahwa selanjutnya Penggugat bersama Tergugat I dan Turut Tergugat I datang menghadap Tergugat II selaku Notaris dan dalam pertemuan tersebut disepakati beberapa hal antara lain:

1. Turut Tergugat I menyetujui menjual 4 (empat) SHM Bidang tanah miliknya kepada Penggugat;
2. Bahwa Turut Tergugat I mengakui dan menjelaskan kepada Penggugat bahwa benar tanah yang akan ditransaksikan telah diikatkan kepada Tergugat I sebagai jaminan hutangnya;
3. Bahwa Turut Tergugat I menyatakan setelah menerima pembayaran dari Penggugat, Turut Tergugat I akan segera membayar hutangnya kepada Tergugat I;
4. Bahwa Penggugat mengetahui dan menerima penjelasan dari Turut Tergugat I tersebut dan tidak mempermasalahkannya;

Bahwa pada tanggal 31 Maret 2011, hadir menghadap Tergugat II (selaku Notaris) yakni Penggugat (Pembeli), dan Turut Tergugat I (Penjual) dan anak Tergugat I dengan membawa ke 4 (empat) asli Sertifikat Hak Milik/SHM (Obyek sengketa) yang akan ditransaksikan untuk membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dan Akta Kuasa untuk menjual. Bahwa oleh karena obyek transaksi jual-beli tersebut diketahui bersama oleh para pihak masih dijadikan jaminan hutang maka setelah dilakukan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-beli maka asli 4 (empat) SHM obyek transaksi dibawa kembali oleh anak Tergugat I karena Turut Tergugat I belum melunasi hutangnya kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa adanya hubungan hukum hutang piutang awalnya antara Turut Tergugat I dengan Tergugat I, yang mana Turut Tergugat I memiliki

**Halaman 80 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hutang kepada Tergugat I tersebut selanjutnya Turut Tergugat I kemudian memberikan 4 (empat) Sertifikat Hak Milik/SHM (obyek sengketa) milik Turut Tergugat I sebagai jaminan kepada Tergugat I, hal tersebut diterangkan sendiri oleh Penggugat ketika menjadi saksi dalam perkara gugatan yang diajukan oleh I Gusti Putu Wirawan (Turut Tergugat I) di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar sebagaimana bukti surat Tergugat yang bertanda T.19 berupa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor: 07/G/2018/PTUN.Dps, tanggal 14 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa dalam bukti surat Tergugat I yang bertanda T1.19 berupa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 07/G/2018/PTUN. Dps, tanggal 14 Agustus 2018 tersebut pihak Penggugatnya adalah I Gusti Putu Wirawan (Turut Tergugat I) melawan Kepala Kantor Pertanahan kota Denpasar sebagai Tergugat, dan Ko Tjauw Tiam sebagai Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa pada halaman 29 dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut Penggugat yang ketika itu sebagai saksi memberikan keterangan bahwa I Gusti Putu Wirawan / Turut Tergugat I (Penggugat dalam bukti T.19) berhutang kepada Kho Tjauw Tiam / Tergugat I (Tergugat II Intervensi dalam bukti T.19) sebesar Rp. 5 milyar, bahwa berdasarkan utang tersebut diajukan Ke Pengadilan Negeri Surabaya dan selanjutnya terbit Putusan Niaga dan Kho Tjauw Tiam mengetahui adanya Putusan pailit tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat yang saat itu menjadi saksi memberikan keterangan bahwa tidak mengetahui adanya peralihan Sertifikat Hak Milik dari atas nama I Gusti Putu Wirawan beralih keatas nama Kho Tjauw Tiam dikarenakan mengalami sakit hampir satu tahun lamanya;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti surat Penggugat yang bertanda P.1 yang mana setelah Majelis mencermati bukti tersebut adalah berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual-beli Nomor 24 tanggal 31 Maret 2011 yang dibuat dihadapan I Putu Hamirta, SH selaku Notaris (Tergugat II);

**Halaman 81 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti surat yang bertanda P.1 tersebut I Gusti Putu Wirawan / Turut Tergugat I berkedudukan sebagai pihak kesatu (penjual) terhadap 4 (empat) SHM obyek sengketa kepada Alfonsus Widijatmika Surya / Penggugat sebagai pihak Kedua (pembeli);

Menimbang, bahwa dari bukti surat tersebut dapat diketahui pula bahwa pihak kedua/Pembeli/Penggugat membeli 4 (empat) SHM obyek sengketa tersebut dengan harga Rp. 8 Milyar, yang pembayarannya telah dilakukan dan telah diterima seluruhnya oleh pihak Kesatu/Penjual/Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat Penggugat yang bertanda P.2 s/d P.5, yang mana setelah majelis mencermati masing-masing bukti surat tersebut berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 4923, 4925, 4927 dan 4929 (obyek sengketa);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Penggugat yang bertanda P.2 s/d P.5 tersebut dapat diketahui pula bahwa SHM tersebut tercatat kepemilikannya atas nama I Gusti Putu Wirawan (Turut Tergugat I), sehingga dengan kata lain bahwa Penggugat telah membeli tanah obyek sengketa yang mana tanah tersebut telah bersertifikat dan tercatat kepemilikannya atas nama yang berhak;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut Majelis berpendapat bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, maka Petitum Penggugat angka 2 yakni menyatakan "*Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik*" tersebut patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik maka Petitum Penggugat angka 3 yakni "*Menyatakan Jual-beli objek sengketa ke-4(empat) Sertifikat hak milik No. 4923, 4925, 4927 dan 4929 antara Penggugat dan Turut Tergugat I yang tertuang dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 24 tertanggal 31 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Tergugat II adalah Sah dan berkekuatan Hukum*", Petitum Penggugat angka 4 yakni "*menyatakan batal demi hukum Akta Pengikatan jual-beli antara Tergugat I dengan Turut*

**Halaman 82 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Tergugat I yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II pada tahun 2006 No. 41, 43, 45 dan 47 tanggal 14 September 2006*”, Petitum Penggugat angka 5 yakni *“Menyatakan batal demi hukum akta Kuasa Nomor : 42, 44, 46, dan 48 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II”*, Petitum Penggugat angka 6 yakni *“Menyatakan batal demi hukum Akta Jual-beli No. 112/2015, 113/2015, 114/2015, 115/2015 tertanggal 7 Mei 2015 antara Tergugat I dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II”* Patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Penggugat angka 7 yakni *“menyatakan batal demi hukum balik nama obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik No. 4923, 4925, 4927 dan 4929 dari atas nama Turut Tergugat I kepada Tergugat I, yang dibuat oleh Turut Tergugat III”*, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas oleh karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik maka balik nama terhadap 4 (empat) SHM obyek sengketa dari sebelumnya atas nama Turut Tergugat I selanjutnya dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I menjadi batal, sehingga oleh karenanya Petitum Penggugat angka 7 tersebut patutlah untuk dikabulkan dengan perubahan redaksional sebagaimana yang disebutkan dalam amar putusan dibawah nanti;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Penggugat angka 8 yakni *“Menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum membalik nama 4 (empat) sertifikat Hak Milik Obyek sengketa tersebut keatas nama Tergugat I”* dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia yang dimaksud dengan *Perbuatan melawan Hukum* adalah perbuatan yang memenuhi Kriteria:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau;
2. Melanggar hak subyekstif orang lain atau;
3. Melanggar kaedah tata susila atau;

**Halaman 83 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa keempat Kriteria tersebut menggunakan kata “atau” sehingga dengan demikian untuk adanya perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat Kriteria secara kumulatif tetapi dengan terpenuhinya salah satu Kriteria tersebut secara alternative telah terpenuhi suatu perbuatan melawan hukum ( Setiawan SH., empat Kriteria Perbuatan melawan hukum Perkembangan dalam Yurisprudensi, diterbitkan team Pengkajian hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 hal, 121);

Menimbang, bahwa selanjutnya pasal 1365 KUHPerdata menyatakan *“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas bahwa Tergugat I yang awalnya telah menyetujui 4 (empat) Sertifikat Hak Milik tanah obyek sengketa yang telah menjadi jaminan hutang Turut Tergugat I kepada Tergugat I untuk dijual Kepada Penggugat sebagaimana dalil jawaban Tergugat II dan atas persetujuan Turut Tergugat I selaku pemilik tanah obyek sengketa, sehingga selanjutnya atas dasar tersebut Penggugat kemudian membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual-beli tanggal 31 Maret 2011 dihadapan Tergugat II selaku Notaris, namun selanjutnya oleh Tergugat I kemudian membalik nama 4 (empat) SHM obyek sengketa tersebut menjadi atas nama Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-beli tanggal 14 September 2006 dan melakukan balik nama terhadap ke 4 (empat) Sertifikat Hak Milik obyek sengketa berdasarkan Akta Jual beli tanggal 7 Mei 2015 ;

Menimbang, bahwa akibat Perbuatan Tergugat I tersebut mengakibatkan Penggugat merasa dirugikan karena Penggugat tidak dapat membalik nama 4 (empat) SHM obyek sengketa menjadi atas nama Penggugat oleh karena

**Halaman 84 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Milik tanah obyek sengketa kepada Penggugat dengan dalih bahwa Tergugat I telah membeli ke 4 (empat) SHM obyek sengketa dari Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap Petitum Penggugat angka 8 tersebut patutlah pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Penggugat angka 9 yakni *"menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum telah menyerahkan ke 4 (empat) Sertifikat Hak milik Obyek sengketa tersebut kepada Tergugat I"* dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Penggugat tersebut Penggugat ikut menggugat Tergugat II dikarenakan bahwa Tergugat II selaku Notaris yang membuat Akta Perjanjian Pengikatan jual-beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I untuk memenuhi persyaratan dan dokumen untuk dibuatkan Akta Jual-beli, Penggugat selanjutnya menitipkan 4 (empat) SHM Obyek sengketa kepada Tergugat II, namun selanjutnya Tergugat II telah memberikan Sertifikat Hak Milik obyek sengketa kepada Tergugat I tanpa seijin Penggugat sehingga Penggugat menganggap Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II selaku Notaris yang telah membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli tanggal 31 Maret 2011 yang dalam jawabannya halaman 5 pada pokoknya membantah mengenai apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut dengan menyatakan:

*"Bahwa Pada saat dilakukan transaksi pembuatan dan Penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-beli dan Akta Kuasa untuk menjual, Anak Tergugat I membawa asli 4 (empat) SHM Obyek sengketa transaksi jual-beli. Bahwa seperti yang diketahui Para Pihak (Pembeli/Penggugat dan Penjual/Turut Tergugat I) sesuai dengan apa yang tertuang dalam pasal 4 Akta Perjanjian*

**Halaman 85 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Pengikatan Jual beli No. 24 tanggal 31 Maret 2011 yang pada pokoknya menyatakan :*

*" ..Bahwa pihak kedua sudah mengetahui tanah-tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya tersebut dijaminan untuk sesuatu hutang oleh pihak kesatu kepada Tuan Kho Tjauw Tiam, dan pihak kesatu menyatakan dalam akta ini akan segera menyelesaikan hal itu ";*

*Bahwa dikarenakan obyek transaksi jual-beli tersebut diketahui bersama oleh Para Pihak masih dijadikan jaminan sesuatu hutang, maka setelah dilakukan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-beli, maka asli 4 (empat) Sertifikat Hak Milik obyek transaksi dibawa kembali oleh anak Tergugat I;*

*Menimbang, bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat II tersebut bersesuaian dengan dalil jawaban Tergugat I pada halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan "bahwa jika benar bila ada Akta Perjanjian pengikatan jual beli No. 24 tanggal 31 Maret 2011 antara Penggugat dengan Turut Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat II, maka dapat dipastikan Akta tersebut adalah akta yang cacat hukum karena tidak dipenuhinya syarat formal yakni harus memperlihatkan Sertifikat Asli obyek sengketa, karena terhadap 4 (empat) Sertifikat Hak Milik obyek sengketa yang asli berada dalam Penguasaan Tergugat I";*

*Menimbang, bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat II yang menyatakan bahwa 4 (empat) SHM Asli obyek sengketa dibawa oleh anak Tergugat I (dalam penguasaan Tergugat I) karena masih menjadi jaminan hutang Turut Tergugat I kepada Tergugat I, bahwa hal tersebut bersesuaian dengan jawaban Tergugat I sehingga dengan demikian menjadikan hal yang bertentangan dengan apa yang didalilkan oleh Penggugat yakni bahwa 4 (empat) SHM asli obyek sengketa dititipkan oleh Penggugat kepada Tergugat II, sehingga Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menyerahkan 4 (empat) SHM asli obyek sengketa kepada Tergugat I;*

**Halaman 86 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut tanpa didukung dengan bukti-bukti maupun saksi-saksi dipersidangan, namun sebaliknya dalil jawaban Tergugat I tersebut bersesuaian dengan dalil jawaban Tergugat II;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti Surat Tergugat I yang bertanda TI.21 berupa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 07/G/2018/PTUN Dps, tanggal 14 Agustus 2018 dalam sengketa gugatan antara I Gusti Putu Wirawan sebagai Penggugat melawan Kepala kantor Pertanahan Kota Denpasar sebagai Tergugat dan Kho Tjauw Tiam sebagai Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Tergugat yang bertanda TI.21 tersebut pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar selaku Tergugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tersebut mengajukan alat bukti saksi atas nama ARIE HARDONO, yang mana saksi menerangkan dalam Putusan hal. 33 (bukti T.21) yakni *"saksi menjabat sebagai kasi di BPN Denpasar sejak tanggal 6 September 2012 sampai dengan 24 Mei 2017, bahwa saksi menerangkan tahun 2015 datang I Gusti Putu Wirawan menemui Gede Pujana dengan tujuan untuk mohon Penggantian 4 (empat) Sertifikat Hak Milik, bahwa saksi menerangkan setelah berkasnya dipelajari ternyata ada Putusan Niaga Pengadilan Negeri Surabaya dengan para pihak Alfonsus sebagai Pemohon dan I Gusti Putu Wirawan sebagai Termohon, dan bahwa tanah dijamin kepada Kho Tjauw Tiam, sehingga saksi berfikir tanah ada sertifikatnya, bahwa saksi kemudian menyuruh pegawai mencari alamat Kho Tjauw Tiam dan bertemu dengan anaknya dan mengatakan bahwa Sertifikat ada pada ayahnya (Kho Tjauw Tiam)";*

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi atas nama Hari Hardono dari BPN Kota Denpasar tersebut (bukti P.21) telah bersesuaian dengan Jawaban Tergugat II hal. 5 dan 6 yakni *"setelah dilakukan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan jual-beli Nomor 24, tanggal 31 Maret 2011 maka Asli 4*

**Halaman 87 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*(empat) SHM obyek transaksi dibawa kembali oleh anak Tergugat I karena Turut Tergugat I belum melunasi hutangnya kepada Tergugat I “ ;*

Menimbang, bahwa oleh sebab itu Majelis berpendapat bahwa Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena Sertifikat Hak Milik tanah obyek sengketa berada pada Tergugat I karena masih sebagai jaminan hutang Turut Tergugat I kepada Tergugat I, sehingga terhadap Petitem Penggugat angka 9 tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik maka Petitem Penggugat angka 10 yakni “*Menghukum Tergugat I menyerahkan ke-4(empat) Sertifikat hak milik No. 4923, 4925, 4927, dan 4929 kepada Penggugat “ dan Petitem Penggugat angka 11 yakni “Menghukum kepada siapapun yang menikmati dan menguasai objek sengketa tanpa alas hak untuk keluar dan mengosongkan objek sengketa sudah sepatutnya untuk dikabulkan pula”;*

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan maka terhadap petitem Penggugat angka 12 yakni “*menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk pada Putusan ini” sudah sepatutnya pula untuk dikabulkan;*

Menimbang, bahwa terhadap petitem Penggugat angka 13 yakni “*menyatakan Putusan ini dapat digunakan sebagai dasar mengurus Sertifikat Pengganti jika ternyata Tergugat I dan siapa saja yang menguasai Sertifikat Obyek sengketa tidak mau menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik No. 4923, 4925, 4927 dan 4929 Kepada Penggugat baik secara sukarela maupun secara eksekusi” dipertimbangkan sebagai berikut:*

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan suatu Akta otentik mengenai kepemilikan seseorang terhadap suatu obyek tanah;

Menimbang, bahwa apabila Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai bukti kepemilikan yang sah tersebut kemudian hilang atau tidak diketahui keberadaannya dengan pasti, maka si Pemilik Sertifikat yang berhak tersebut

**Halaman 88 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat memohon kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional yang mewilayahi tanah tersebut untuk diterbitkan Sertifikat Penggantinya;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 57 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dikatakan bahwa atas permohonan Pemegang hak atas tanah, dapat diterbitkan Sertifikat baru sebagai Pengganti sertifikat yang hilang. Permohonan sertifikat Pengganti ini hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan Akta PPAT. Bahwa dalam hal Pemegang hak atas tanah sudah meninggal dunia, Permohonan sertifikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris (pasal 57 ayat (3) PP No. 24 tahun 1997);

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil Jawaban Tergugat II yang tidak dibantah oleh Tergugat I dalam jawabannya bahwa ke 4 (empat) SHM obyek sengketa berada dalam penguasaan Tergugat I, bahwa menurut dalil jawaban Tergugat II sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh Majelis hakim diatas bahwa 4 (empat) SHM Obyek sengketa berada dalam Penguasaan Tergugat I karena SHM obyek sengketa tersebut masih menjadi jaminan hutang Turut Tergugat I kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut yang bersesuaian dengan Bukti surat Tergugat I yang bertanda T1.21 yakni Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 07/G/2018/PTUN Dps tanggal 14 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa dalam bukti surat tersebut sebagaimana keterangan saksi yang dihadirkan oleh pihak Tergugat dalam bukti T1.21 yang bernama Arie Hardono dan Gede Pujana yang merupakan kasub Pendaftaran dari tahun 2013-2016 pada kantor Badan Pertanahan Nasional kota Denpasar pada pokoknya menerangkan:

**Halaman 89 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



*“ pernah didatangi oleh I Gusti Putu Wirawan terkait dengan 4 (empat) SHM atas nama I Gusti Putu Wirawan, ada masuk permohonan penggantian Sertifikat hilang dari I Gusti Putu Wirawan masuk ke BPN Denpasar, selanjutnya didaftar dan diukur ulang, bahwa setelah diberi Berita acara sumpah kemudian berkas dilimpahkan kepada kepala seksi, dan setelah berkas dipelajari ditemukan data bahwa sertifikat ada pada Kho Tjauw Tiam sehingga permohonan ditolak”;*

Menimbang, bahwa demikian juga terhadap saksi atas nama I Gede Semester Winarno (Turut Tergugat II dalam Perkara aquo) dalam bukti surat Tergugat I yang bertanda TI.21 tersebut memberikan keterangan yang pada pokoknya:

*“ bahwa pada tahun 2006 datang menghadap Kho Tjauw Tiam dengan membawa asli 4 (empat ) SHM tanah (obyek sengketa) dan mengatakan Penjual sudah menerima uang dan meminta untuk dibuatkan akta jual-beli”*

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut sehingga dengan demikian terhadap 4 (empat) Sertifikat Hak Milik/SHM obyek sengketa keberadaannya ada pada Penguasaan Tergugat I atau dengan kata lain bahwa terhadap 4 (empat) SHM obyek sengketa tersebut tidaklah hilang atau tidak diketahui keberadaannya dengan pasti, sehingga oleh karenanya Majelis berpendapat bahwa Putusan ini tidaklah dapat digunakan sebagai dasar dalam mengurus Sertifikat Pengganti jika Tergugat I ataupun siapa saja yang menguasai Sertifikat obyek sengketa tidak mau menyerahkan Asli Sertifikat Hak Milik No. 4923, 4925, 4927 dan 4929 Kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap Petitum Penggugat angka 13 tersebut Patutlah untuk ditolak;

DALAM REKONPENSI;

DALAM PROVISI;

**Halaman 90 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi selain mengajukan eksepsi juga mengajukan tuntutan Provisi yang bunyinya sebagai berikut:

“menetapkan dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi untuk mengosongkan dan meninggalkan obyek sengketa tanpa syarat apapun secara seketika saat inipun juga”

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Provisi Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi tersebut dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi tersebut maka Majelis mengacu pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR/Pasal 191 ayat (1) RBg, Pasal 53 Rv yang menegaskan bahwa putusan provisi adalah putusan yang berisikan agar hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya segera dan mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara di samping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan (Lilik Mulyadi, SH, MH., *Tuntutan Provisionil Dalam Hukum Acara Perdata Pada Praktik Peradilan*, Penerbit: Djambatan, Jakarta, 1996, hal. 25).;

Menimbang, bahwa apabila diperhatikan surat jawaban Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi khususnya tuntutan dalam provisi tersebut diatas maka Majelis berpendapat aspek ini irrelevant untuk dipertimbangkan dalam tuntutan provisi karena apa yang dituntut oleh Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi tersebut sudah menyangkut materi pokok perkara (bodem geschill) yang harus dibuktikan, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 279k/Sip/1976, tanggal 5 Juli 1976 “*permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak*”, demikian juga terhadap putusan Mahkamah Agung RI No. 1070k/Sip/1972, tanggal 7 Mei 1973 “*tuntutan provisional yang tercantum dalam pasal 180 HIR*

**Halaman 91 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara proses berjalan, tuntutan provisional yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima”;*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka tuntutan provisi Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Kompensi tersebut haruslah ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa selain Tergugat I mengajukan jawaban dalam pokok perkara juga mengajukan gugatan balik (Rekonpensi) terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi mengajukan gugatan terhadap Tergugat Rekonpensi/Penggugat kompensi dengan dalil gugatan Rekonpensi yang pada pokoknya bahwa Tergugat Rekonpensi/Penggugat kompensi telah menguasai 4 (empat) SHM obyek sengketa secara nyata sehingga Penguasaan terhadap obyek sengketa milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil terhadap Penggugat Rekonpensi/Tergugat I kompensi, dan memohon agar Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi membayar kerugian Materiil sebesar nilai tanah seluas 5.350 M2 dan kerugian Immateriil yang tidak ternilai rasa malu dan kehilangan kepercayaan diri akibat dipermasalahkan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat kompensi sebesar 10 (sepuluh) milliard rupiah;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I kompensi tersebut dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah majelis mencermati materi/dalil gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I kompensi adalah mengenai Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi karena menguasai 4 (empat) SHM obyek sengketa;

Menimbang, bahwa sebagaimana Pertimbangan majelis Hakim sebelumnya dalam kompensi, bahwa Perbuatan melawan hukum justru dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi dan Majelis telah

**Halaman 92 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengabulkan petitum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi mengenai Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi adalah pembeli yang beritikad baik, maka untuk lebih singkatnya agar tidak terjadi pengulangan dalam pertimbangan hukum yang menjadikan putusan menjadi tidak efektif maka terhadap pertimbangan hukum dalam kompensi tersebut sekaligus menjadi dasar bagi majelis untuk menolak Gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi tersebut untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi dinyatakan ditolak, maka Penggugat Rekonpensi /Tergugat I Kompensi harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana yang akan disebutkan di dalam amar putusan dibawah nanti;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat kompensi/Tergugat Rekonpensi dikabulkan sebagian maka Penggugat Rekonpensi / Tergugat I kompensi harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana yang akan disebutkan di dalam amar putusan dibawah nanti;

Memperhatikan, pasal – pasal dalam KUHPerdara, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I

DALAM KONPENSI;

DALAM EKSEPSI;

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik;

*Halaman 93 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Jual-beli objek sengketa ke-4(empat) Sertifikat hak milik No. 4923, 4925, 4927 dan 4929 antara Penggugat dan Turut Tergugat I yang tertuang dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 24 tertanggal 31 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Tergugat II adalah Sah dan berkekuatan Hukum;
4. Menyatakan batal demi hukum Akta Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II pada tahun 2006 No. 41,43,45 dan 47 tanggal 14 September 2006;
5. Menyatakan batal demi hukum Akta kuasa Nomor : 42, 44, 46, dan 48 yang dibuat dihadapan Tergugat II;
6. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli No. 112/2015, 113/2015, 114/2015, 115/2015 tertanggal 7 Mei 2015, antara Tergugat I dengan Tergugat I yang dibuat duih hadapan Turut Tergugat II;
7. Menyatakan Batal demi Hukum proses balik nama objek sengketa dengan sertifikat Hak Milik No. 4923, 4925, 4927, dan 4929 dari atas nama Turut Tergugat I kepada Tergugat I, yang dibuat oleh Turut Tergugat III;
8. Menyatakan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan hukum membalik nama ke-4(empat) sertifikat hak milik objek sengketa tersebut ke atas nama Tergugat I;
9. Menghukum Tergugat I menyerahkan ke-4(empat) Sertifikat hak milik No. 4923, 4925, 4927, dan 4929 kepada Penggugat;
10. Menghukum kepada siapapun yang menikmati dan menguasai objek sengketa tanpa alas hak untuk keluar dan mengosongkan objek sengketa;
11. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk pada putusan ini;
12. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

DALAM REKONPENSI;

*Halaman 94 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM PROVISI;

- Menolak provisi Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi;

DALAM POKOK PERKARA;

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI;

- Menghukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat I konpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.120.000,- (lima juta seratus dua puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Senin tanggal 1 Maret 2021 oleh kami I GUSTI NGURAH PUTRA ATMAJA, SH.,MH sebagai Hakim Ketua Majelis, HARI SUPRIYANTO, SH.MH., dan I KETUT KIMIARSA, SH.MH. masing-masing sebagai Hakim-hakim anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 8 Maret 2021 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh hakim-hakim anggota tersebut, dengan dibantu oleh I Komang Madam Malik, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, kuasa hukum Tergugat II, Kuasa Hukum Turut Tergugat II dan tanpa dihadiri oleh Kuasa hukum Turut Tergugat I, dan Kuasa Hukum Turut Tergugat III;

Majelis Hakim,

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua

HARI SUPRIYANTO, SH.MH.

I G. N. PUTRAATMAJA, SH.,MH.

*Halaman 95 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



I KETUT KIMIARSA, SH.,MH;

Panitera Pengganti

I KOMANG MADAM MALIK, SH.

Perincian Biaya Perkara ;

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp. 50.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp. 4.210.000,-
4. pemeriksaan Setempat	Rp. 750.000,-
5. PNBP	Rp. 60.000,-
6. Materai	Rp. 10.000,-
7. Redaksi Putusan	Rp. 10.000,-
Jumlah :	Rp. . 5.120.000,-

(lima juta seratus dua puluh ribu rupiah)



**CATATAN.**

Dicatat disini bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 8 Maret 2021 Nomor : 1020/Pdt.G/2019/PN.Dps. telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar (I Wayan Putu Ardika.) kepada I Gusti Putu Wirawan (Turut Tergugat I) pada hari Senin, tanggal **5 April 2021;**

Dicatat disini bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 8 Maret 2021 Nomor : 1020/Pdt.G/2019/PN.Dps. telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar (I Wayan Putu Ardika.) I Gede Semester Winarno,SH. (Turut Tergugat II) pada hari Senin, tanggal **5 April 2021;**

Dicatat disini bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 8 Maret 2021 Nomor : 1020/Pdt.G/2019/PN.Dps. telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar (I Wayan Putu Ardika.) Kepala Kantor Pertanahan Denpasar (Turut Tergugat III) pada hari Senin, tanggal **5 April 2021;**

Panitera,

*Halaman 97 dari 96 putusan Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN Dps*



Rotua Roosa Mathilda T.,S.H.,M.H.

**Catatan :**

Bahwa pada hari ini **Senin**, tanggal **22 Maret 2021**, Kuasa Hukum Pelawan (Ni Wayan Kertiasih, S.H.) telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 8 Maret 2021 Nomor : 1020/Pdt.G/2019/PN.Dps;

Panitera,

Rotua Roosa Mathilda T.,S.H.,M.H.