



**PUTUSAN**

Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

- 1. NI NYOMAN SORTI**, Tempat/Tanggal lahir: Badung, 31 Desember 1942, Jenis Kelamin: Perempuan, Agama: Hindu, Warganegara: Indonesia, Pekerjaan: Petani, Pemegang KTP (NIK): 5103057112420155, beralamat/tempat tinggal di Jl. Raya Semer Gang Intan II No.65, Link. Kuwun, Kel./Desa Kerobokan Kelod, Kec. Kuta Utara, Kab. Badung, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
  - 2. NI MADE PARWATI**, Tempat/Tanggal lahir: Badung, 5 Juni 1976, Jenis Kelamin: Perempuan, Agama: Hindu, Warganegara: Indonesia, Pekerjaan: Wiraswasta, Pemegang KTP (NIK): 5103054506760005, beralamat/tempat tinggal di Jl. Raya Semer Gang Intan II No.65, Link. Kuwun, Kel./Desa Kerobokan Kelod, Kec. Kuta Utara, Kab. Badung, sebagai **Penggugat II**;
  - 3. I PUTU YUDIK SETIAWAN**, Tempat/Tanggal lahir: Badung, 20 Nopember 1999, Jenis Kelamin: Laki-laki, Agama: Hindu, Warganegara: Indonesia, Pekerjaan: Wiraswasta, Pemegang KTP (NIK): 5103052011990003, beralamat/tempat tinggal di Jl. Raya Semer Gang Intan II No.65, Link. Kuwun, Kel./Desa Kerobokan Kelod, Kec. Kuta Utara, Kab. Badung, sebagai **Penggugat III**;
- Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III secara bersama-sama memberikan kuasa kepada Ni Komang Monica Christin Dani, S.H., M.Kn., Ni Wayan Kertiasih, S.H., M.H. dan I Gede Darma Sannyasa, S.H., M.H., Advokat/Konsultan Hukum yang berkantor pada "Heritage Bali Legal" beralamat di Jalan Raya Uluwatu No. 11, Desa/Kel. Ungasan, Kec. Kuta Selatan, Kab.

Halaman 1 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Juli 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA pada tanggal 25 Agustus 2023, dengan Reg. No. 2966/Daf 2023, selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat;

## Lawan :

- 1. I NYOMAN SUWENDRA**, jenis kelamin Laki-laki, lahir di Badung, tanggal 19 April 1968, agama Hindu, warganegara Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, pemegang KTP (NIK): 5103061904680003, beralamat/tempat tinggal di Jl. Raya Semer Gang Intan II No. 65, Lingkungan Kuwun, Desa Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Ketut Surianto, S.H. dan I Made Candra Wirawan, S.H., M.H., kesemuanya adalah Advokat/Konsultan Hukum yang berkantor pada "Wisnu Kencana & Partners Law Office" beralamat di Jl. Gemitir Gg. Suli A2 No. 5 BR. Biauung, Kesiman Kertalangu, Denpasar Timur, Kota Denpasar, Bali, email: [wisnukenanalawoffice@gmail.com](mailto:wisnukenanalawoffice@gmail.com), berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 12/SK.Pdt/WK/XII/2023, tanggal 26 Desember 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA pada tanggal 27 Desember 2023, dengan Reg. No. 4778/Daf 2023 sebagai **Tergugat I**;
- 2. NI KETUT SOMAWATI**, jenis kelamin Perempuan, lahir di Tabanan, tanggal 20 Juni 1976, warganegara Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, pemegang KTP (NIK): 5103066006760003, beralamat/tempat tinggal di Jl. Raya Semer Gang Intan II No. 65, Lingkungan Kuwun, Desa Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sebagai **Tergugat II**;
- 3. BUDIMAN TIANG**, jenis kelamin Laki-laki, lahir di Medan, tanggal 26 April 1979, warganegara Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, pemegang KTP (NIK): 3275042604790014, beralamat

Halaman 2 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps



di Apartemen Laguna Blok B-11, Nomor 11, RT/RW :  
004/019, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan,  
Kotamadya Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus  
Ibukota Jakarta, sebagai **Tergugat III**;

4. **NOTARIS HARTONO, SH.**, beralamat di Pertokoan Dewa Ruci, Jl. Sunset  
Road No. 9, 80361, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta,  
Kabupaten Badung, sebagai **Tergugat IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

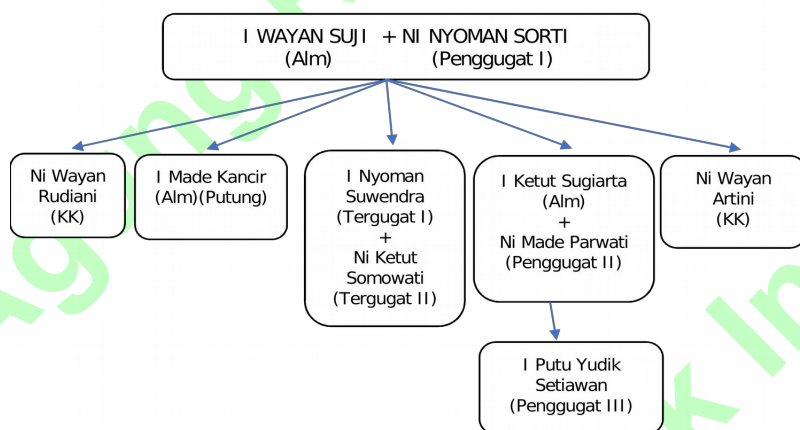
Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang  
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara, mendengar  
keterangan saksi-saksi serta memeriksa bukti surat yang diajukan  
dipersidangan;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tertanggal  
25 Agustus 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Denpasar pada tanggal 04 September 2023 dengan register perkara nomor  
924/Pdt.G/2023/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

- Bahwa Para Penggugat dan Tergugat I merupakan ahli waris yang sah dari  
I Wayan Suji (Alm); dimana Penggugat I merupakan istri dari I Wayan Suji  
(Alm), lalu Penggugat II merupakan janda dari I Ketut Sugiarta (almarhum)  
dan menantu dari I Wayan Suji (Alm) dan Penggugat I dan kemudian  
Penggugat III adalah anak dari I Ketut Sugiarta (almarhum) dengan  
Penggugat dan merupakan cucu dari I Wayan Suji (Alm) dan Penggugat I,  
dan Tergugat I merupakan anak dari I Wayan Suji (Alm) dengan Penggugat I;  
untuk lebih jelasnya silsilah keluarga Para Penggugat adalah sebagaimana  
berikut;



- Bahwa semasa hidupnya I Wayan Suji (Alm) memiliki harta peninggalan berupa tanah yang terletak di Banjar Suluban, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan bukti Sertipikat Hak Milik Nomor: 1032/Desa Pecatu, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur tanggal 23-07-1998, Nomor : 86/1998, seluas 18.800 M2 atas nama pemegang hak I Wayan Suci; Bahwa nama yang tertera dalam Sertipikat hak Milik tersebut yaitu I Wayan Suci merupakan satu orang atau orang yang sama dengan I Wayan Suji (Alm);
- Bahwa berdasarkan silsilah keluarga tersebut, terhadap harta peninggalan I Wayan Suji (Alm) atau disebut juga I Wayan Suci berupa tanah yang terletak di Banjar Suluban, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan bukti Sertipikat hak Milik Nomor: 1032/Desa Pecatu, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur tanggal 23-07-1998, Nomor : 86/1998, seluas 18.800 M2 atas nama pemegang hak I Wayan Suci, adalah hak dari Para Penggugat dan Tergugat I; Untuk itu sudah sepatutnya Para Penggugat dinyatakan sebagai ahli waris yang sah atas harta peninggalan I Wayan Suji (Alm) atau disebut juga I Wayan Suci;
- Bahwa tanpa sepengetahuan Para Penggugat ternyata sebagian tanah hak milik I Wayan Suji (Alm) atau disebut juga I Wayan Suci yaitu tanah yang berlokasi di Banjar Suluban, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan luas  $\pm$  15.000 M2, sesuai batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Pangkung

Halaman 4 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Selatan : Jalan
- Sebelah Barat : Gang

Yang merupakan bagian dari tanah dengan Sertipikat hak Milik Nomor: 1032/Desa Pecatu, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23-07-1998, Nomor : 86/1998, seluas 18.800 M2 atas nama pemegang hak I Wayan Suci, telah diperjanjikan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk dilakukan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Tergugat III, yangmana Pengikatan tersebut telah dibuatkan Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Nomor: 03, tanggal 3 Maret 2014 dihadapan Tergugat IV, yang Selanjunya disebut sebagai **OBYEK SENGKETA**;

- Bahwa Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan atas Obyek Sengketa dengan dibuatkan Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Milik Nomor: 03, tanggal 3 Maret 2014 di hadapan Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dengan Tergugat III adalah tindakan yang dilakukan tanpa sepengetahuan Para Penggugat serta tanpa izin atau kuasa dari Para Penggugat yang juga merupakan ahli waris atas Obyek Sengketa tersebut; sehingga perbuatan Tergugat I, Tergugat II dengan Tergugat III merupakan tindakan yang merugikan Para Penggugat yang juga memiliki hak atas Obyek Sengketa;

- Bahwa dengan tidak dilibatkannya Para Penggugat dalam pembuatan Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian Hak Guna bangunan Atas Tanah Hak Milik Milik Nomor: 03, tanggal 3 Maret 2014 di hadapan Tergugat IV atas Obyek Sengketa menunjukkan adanya unsur cacat hukum dalam Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, karena yang mempunyai hak atas Obyek Sengketa tidak saja Tergugat I dan Tergugat II melainkan juga merupakan hak dari Para Penggugat; sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bengunan atas Obyek Sengketa dengan Tergugat III dengan dibuatkan Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian Hak Guna bangunan Atas Tanah Hak Milik Milik Nomor: 03, tanggal 3 Maret 2014 di hadapan Tergugat

Halaman 5 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps





IV sudah sepatutnya dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

- Bahwa sebagaimana diatur pada Pasal 1365 KUH.Perdata, yang menentukan : *"Setiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian;"* berdasarkan pada ketentuan pasal 1365 KUH.Perdata, oleh karena tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan atas Obyek Sengketa dengan Tergugat III yang kemudian telah dibuatkan Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian Hak Guna bangunan Atas Tanah Hak Milik Milik Nomor: 03, tanggal 3 Maret 2014 di hadapan Tergugat IV tanpa sepengetahuan ataupun kuasa dari Para Penggugat yang juga merupakan ahli waris dari I Wayan Suji (Alm) atau disebut juga I Wayan Suci, **menunjukkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, maka sudah sepatutnya Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;**

- Bahwa sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yaitu dengan melakukan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan atas Obyek Sengketa dari Tergugat I, Tergugat II dengan Tergugat III yang telah dibuatkan Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Milik Nomor: 03, tanggal 3 Maret 2014 dihadapan Tergugat IV tanpa sepengetahuan ataupun kuasa dari Para Penggugat yang juga merupakan ahli waris dari I Wayan Suji (Alm) atau disebut juga I Wayan Suci, untuk itu sudah sepatutnya Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik dihadapan Tergugat IV dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat serta sudah sepatutnya Akta tersebut dinyatakan Batal Demi Hukum;

- Bahwa sebagai akibat hukum dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka sudah sepatutnya Para Tergugat dihukum untuk mengganti kerugian baik secara materiil maupun secara immateriil secara tanggung renteng sebagai berikut :

- Kerugian Materiil berupa terhambatnya dan/atau tidak dapat terlaksananya proses pengalihan hak berupa sewa menyewa yang

Halaman 6 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan terhadap obyek sengketa yang jika dinilai per are-nya senilai Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah), yang dikalikan dengan luas obyek sengketa yaitu  $\pm 15.000$  M2 (150 are), yang dikalikan dengan lama tahun tanah obyek sengketa dilakukan pengikatan yaitu tahun 2014 hingga tahun 2023, maka kerugian materiil yang dialami Penggugat sejumlah Rp. 17.550.000.000,- (tujuh belas milyar lima ratus lima puluh juta rupiah);

- Kerugian Immaterial, berupa hilangnya banyak waktu dan terkurasnya pikiran Para Penggugat yang dapat mengancam kesehatan Para Penggugat karena perbuatan Para Tergugat yang melakukan perbuatan melawan hukum yang mempengaruhi perasaan dan mental Para penggugat yang tidak ternilai harganya, yang didalam gugatan ini Para Penggugat menuntut kerugian sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Sehingga total kerugian Materiil dan Immateriil yang harus dibayar Para Tergugat secara tanggung renteng kepada Para Penggugat adalah sejumlah Rp. 17.550.000.000,- (tujuh belas milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) + Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) = Rp. 18.550.000.000,- (delapan belas milyar lima ratus lima puluh juta rupiah);

- Bahwa oleh karena Tergugat III menguasai obyek sengketa melalui proses yang mengandung cacat hukum, maka sudah sepatutnya Para Penggugat menuntut melalui Pengadilan Negeri Denpasar kepada Tergugat III atau siapapun juga yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan obyek dalam keadaan kosong secara sukarela kepada Para Penggugat dan bilamana perlu dengan bantuan alat negara;

- Bahwa oleh karena Tergugat IV yang menguasai sertifikat hak milik atas obyek sengketa melalui proses yang mengandung cacat hukum, maka sudah sepatutnya Para Penggugat menuntut melalui Pengadilan Negeri Denpasar kepada Tergugat IV atau siapapun juga yang menguasai sertifikat hak milik atas obyek sengketa untuk menyerahkan sertifikat hak milik atas obyek sengketa secara sukarela kepada Para Penggugat dan bilamana perlu dengan bantuan alat negara;

- Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini secara sukarela nanti oleh Para Tergugat, maka Penggugat juga mohon agar Para Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat

Halaman 7 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat *aquo* didasarkan pada alasan hukum yang kuat serta landasan bukti-bukti otentik yang tidak mungkin dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Para Tergugat, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi (*Uit voerbaar bij voorraad*);

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah sah sebagai ahli waris dari I Wayan Suji (Alm) atau disebut juga I Wayan Suci;
3. Menyatakan demi hukum perbuatan Para Tergugat yang telah melakukan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan atas Obyek Sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III yang telah dibuatkan Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Milik Nomor: 03, tanggal 3 Maret 2014 dihadapan Tergugat IV adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Milik Nomor: 03, tanggal 3 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat IV adalah cacat hukum dan sudah sepatutnya dinyatakan Batal Demi Hukum;
5. Menghukum Para Tergugat untuk mengganti kerugian sebagai berikut :
  - Kerugian Materiil berupa terhambatnya dan/atau tidak dapat terlaksananya proses pengalihan hak berupa sewa menyewa yang dilakukan terhadap obyek sengketa yang jika dinilai per are-nya senilai Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah), yang dikalikan dengan luas obyek sengketa yaitu  $\pm 15.000$  M2 (150 are), yang dikalikan dengan lama tahun tanah obyek sengketa dilakukan pengikatan yaitu tahun 2014 hingga tahun 2023, maka kerugian materiil yang dialami Penggugat sejumlah Rp. 17.550.000.000,- (tujuh belas milyar lima ratus lima puluh juta rupiah);
  - Kerugian Immaterial, berupa hilangnya banyak waktu dan terkurasnya pikiran Para Penggugat yang dapat mengancam kesehatan

Halaman 8 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat karena perbuatan Para Tergugat yang melakukan perbuatan melawan hukum yang mempengaruhi perasaan dan mental Para penggugat yang tidak ternilai harganya, yang didalam gugatan ini Para Penggugat menuntut kerugian sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Sehingga total kerugian Materiil dan Immateriil yang harus dibayar Para Tergugat secara tanggung renteng kepada para Penggugat adalah sejumlah Rp. 17.550.000.000,- (tujuh belas milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) + Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) = Rp. 18.550.000.000,- (delapan belas milyar lima ratus lima puluh juta rupiah);

6. Menghukum Tergugat III atau siapapun juga yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong secara sukarela kepada Para Penggugat dan bilamana perlu dengan bantuan alat negara;

7. Menghukum Tergugat IV atau siapapun juga yang menguasai sertifikat hak milik atas obyek sengketa untuk menyerahkan sertifikat hak milik atas obyek sengketa secara sukarela kepada Para Penggugat dan bilamana perlu dengan bantuan alat negara;

8. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada para Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding atau Kasasi (*Uit voerbaar bij voorraad*);

10. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara;

## Atau :

Apabila pengadilan berpendapat lain, maka Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya ( *ex aequo et bono* ) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Penggugat hadir menghadap Kuasanya tersebut di Persidangan, Tergugat I hadir menghadap Kuasanya tersebut di Persidangan, akan tetapi Tergugat II tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun menurut Relaas Panggilan (Surat Tercatat) Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps, tanggal 05 September 2023, Relaas Panggilan (Surat Tercatat) Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps, tanggal 27 September 2023, Relaas

Halaman 9 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panggilan (Surat Tercatat) Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps, tanggal 18 Oktober 2023, Tergugat II telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, Tergugat III tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun menurut Relaas Panggilan (Surat Tercatat) Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps, tanggal 05 September 2023, Relaas Panggilan Sidang (secara delegasi) Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps, tanggal 03 Oktober 2023, Pengumuman Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps Tentang Panggilan Sidang, tanggal 19 Oktober 2023, Pengumuman Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps Tentang Panggilan Sidang, tanggal 21 November 2023, Tergugat III telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, Tergugat IV tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun menurut Relaas Panggilan (Surat Tercatat) Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps, tanggal 05 September 2023, Relaas Panggilan (Surat Tercatat) Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps, tanggal 27 September 2023, Relaas Panggilan (Surat Tercatat) Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps, tanggal 18 Oktober 2023, Tergugat IV telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ni Putu Laria Dewi, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Januari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Kuasa Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

### **Dalam Eksepsi**

Bahwa gugatan Para Penggugat **Error In Persona**.

Halaman 10 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.

## Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat I tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang lain, bukan berarti pula Tergugat I mengakui kebenarannya.
2. Bahwa memang benar dalil point angka 1, angka 2, angka 3, angka 4, gugatan Para Penggugat yang menyatakan Para Penggugat masih memiliki hubungan keluarga dengan I Wayan Suji (Alm) atau disebut juga I Wayan Suci termasuk Tergugat I, dan memiliki sebidang tanah yang terletak di Banjar Suluban, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan bukti Sertipikat Hak Milik Nomor: 1032/Desa Pecatu, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur tanggal 23-07-1998, Nomor: 86/1998, seluas 18.800 M2 atas nama pemegang hak I Wayan Suci; Bahwa nama yang tertera dalam Sertipikat hak Milik tersebut yaitu I Wayan Suci atau disebut juga I Wayan Suji (Alm) .
3. Bahwa terhadap point angka 5, angka 6, Para Penggugat, memang benar Tergugat I, membuat Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan atas Obyek Sengketa dari Tergugat I, kepada Tergugat III yang akan dibuatkan Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Nomor: 03, tanggal 3 Maret 2014 dihadapan Tergugat IV, tapi Tergugat I pernah menyampakain secara lisan terkait rencana Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Nomor: 1032/Desa Pecatu, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur tanggal 23-07-1998, Nomor : 86/1998, seluas 18.800 M2 atas nama pemegang hak I Wayan Suci, kepada Para Penggugat.
4. Bahwa terhadap point angka 7, angka 8, angka 9, Para Penggugat, memang benar Tergugat I membuat Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan atas Obyek Sengketa dari Tergugat I, kepada Tergugat III, yang dibuatkan Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Nomor: 03, tanggal 3 Maret 2014 dihadapan Tergugat IV, perlu diketahui perbuatan melawan hukum yang dianggap dilakukan oleh Tergugat I, bukan atas kehendak Tergugat I, melainkan Pengikatan Pemberian Hak Guna

Halaman 11 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps

### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan atas Obyek Sengketa dari Tergugat I, kepada Tergugat III yang dibuatkan Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Nomor: 03, tanggal 3 Maret 2014 dihadapan Tergugat IV, pihak Tergugat IV dan Tergugat III, tidak pernah memberitau, meminta kepada Tergugat I, mengenai syarat kelengkapan untuk membuat perjanjian termasuk tidak pernah meminta silsilah keluarga maupun akta kematian dari orang tua Tergugat I sebagai pemegang sertifikat, bahwa berdasarkan Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Nomor: 03, tanggal 3 Maret 2014 dihadapan Tergugat IV, PASAL 2 ( tahapan pembayaran), PASAL 3 (jangka waktu Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Nomor: 1032/Desa Pecatu), dan pasal 9 (jangka waktu berakhirnya Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Nomor: 03, tanggal 3 Maret 2014), dengan belum dipenuhi oleh kewajiban Tergugat III kepada Tergugat I, sehingga, saat ini Tergugat I masih berusaha berkomunikasi, mencari tau keberadaan Tergugat III untuk menyelesaikan masalah ini.

5. Bahwa terhadap point angka 10, angka 11, Para Penggugat, bahwa setelah Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Nomor: 03, tanggal 3 Maret 2014, yang ditanda tangani Tergugat I Dengan Tergugat III dihadapan Tergugat IV, sejak saat itu, Tergugat I mengetahui Obyek, Hak Milik Nomor: 1032/Desa Pecatu, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur tanggal 23-07-1998, Nomor: 86/1998, seluas 18.800 M2, masih dikuasai oleh pihak Para Penggugat maupun Tergugat II, karna kewajiban Pihak Tergugat III kepada Tergugat II belum dipenuhi dan hingga saat ini keberadaan sertifikat Hak Milik Nomor: 1032/Desa Pecatu, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur tanggal 23-07-1998, Nomor : 86/1998, seluas 18.800 M2, berada pada Tergugat IV.

6. Bahwa terhadap point angka 12 permohonan Para Penggugat tentang memohon Untuk menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat, sebesar Rp1.000.000,- (satu juta sehari), tidak ada dasar hukumnya, karena bertentangan dengan pasal 606 a RV yang mengatur tentang dwangsom itu sendiri bertentangan dengan putusan Mahkamah Agung RI No. 791K/Sip/1972, tanggal 26 Februari 1973 Putusan Mahkamah Agung RI No. 307 K/Sip/1976, tanggal 7 Desember

Halaman 12 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps

#### Disclaimer

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



1976 dengan kaidah dasar tuntutan uang paksa (dwangsom) tidak berlaku untuk tindakan membayar uang, oleh karenanya, sudah patut dan adil tuntutan Para Penggugat mengenai uang paksa (dwangsom) haruslah ditolak.

Berdasarkan segala uraian yang telah Tergugat I sampaikan diatas, maka dengan ini Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;
2. Membebankan seluruh biaya perkara yang timbul dari perkara ini kepada Para Penggugat.

Atau,

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo At Bono*)

Menimbang, bahwa atas Jawaban Kuasa Tergugat I tersebut, Kuasa Para Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 26 Februari 2024, demikian pula Kuasa Tergugat I telah mengajukan Duplik pada tanggal 04 Maret 2024, Replik Para Penggugat dan Duplik Tergugat I tersebut pada pokoknya masing-masing sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan yang untuk ringkasnya dianggap termuat dan sebagai bagian dalam putusan ini;

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

1. Fotokopi Surat Pernyataan Silsilah Keluarga, tanggal 08 Juni 2023, yang dibuat dan ditandatangani/cap jempol oleh 1. Ni Nyoman Sorti, 2. I Nyoman Suwendra, 3. Ni Ketut Somowati, 4. I Putu Arya Agustina, 5. I Putu Wahyu Candra Kusuma, 6. I Kadek Yoga Mahendra Jaya Kusuma, 7. I Putu Yudik Setiawan, 8. Ni Made Parwati, Saksi-Saksi : 1. Ni Made Renti dan 2. I Made Suarsana, Diketahui oleh : Kelian Banjar Dinas Suluban, Kelian Desa Adat Pecatu, Kepala Lingkungan Kuwum, Camat Kuta Utara, Perbekel Pecatu, Camat Kuta Selatan, Lurah Kerobokan Kelod, Bendesa Adat Kerobokan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;

Halaman 13 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps





2. Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris dari I Wayan Suji (Almarhum), tanggal 08 Juni 2023, yang dibuat dan ditandatangani/cap jempol oleh 1. Ni Nyoman Sorti, 2. I Nyoman Suwendra, 3. Ni Ketut Somowati, 4. I Putu Arya Agustina, 5. I Putu Wahyu Candra Kusuma, 6. I Kadek Yoga Mahendra Jaya Kusuma, 7. I Putu Yudik Setiawan, 8. Ni Made Parwati, Saksi-Saksi : 1. Ni Made Renti dan 2. I Made Suarsana, Diketahui oleh : Kelian Banjar Dinas Suluban, Kelian Desa Adat Pecatu, Kepala Lingkungan Kuwum, Camat Kuta Utara, Perbekel Pecatu, Camat Kuta Selatan, Lurah Kerobokan Kelod, Bendesa Adat Kerobokan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;

3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1032, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali, atas nama Pemegang Hak I Wayan Suci, beserta Surat Ukur Nomor : 86/1998, seluas 18800 M<sup>2</sup> (Delapan belas ribu delapan ratus meter persegi), tanggal 23 Juli 1998, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;

4. Fotokopi Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Nomor : 03, tanggal 03 Maret 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;

5. Fotokopi Surat Keterangan Nama Nomor : 474.1/01/BDS//2023/Pem., yang dikeluarkan oleh Kelian Br. Dinas Suluban dan diketahui oleh Perbekel Pecatu (Sekretris Desa), dengan Regno : 474.1/13//2023/Pem., tanggal 12 Januari 2023, pada pokoknya menerangkan bahwa I Wayan Suji (Almarhum) dengan I Wayan Suci sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1033 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1032, letak tanah di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, orangnya adalah satu atau sama, yang benar adalah I Wayan Suji (Almarhum), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;

6. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor : 474.1/83/XII/2006/Pem., tanggal 28 Desember 2006, atas nama I Wayan Suji, telah meninggal dunia pada tanggal 17 Desember 2006 dirumah Sakit Sanglah disebabkan karena sakit, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;

7. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor 5103-KM-06062023-0007, atas nama I Ketut Sugiarta, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan

*Halaman 14 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pencatatan Sipil Kabupaten Badung, tanggal 06 Juni 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;

8. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor : 472.12/25/II/2023, atas nama I Made Kacir, tanggal 14 Februari 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;

Menimbang, bahwa kesemua fotokopi alat bukti surat tersebut telah dinazegelen dan dilegalisir, dibubuhi bermeterai cukup, dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-3 dan bukti P-4 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat tersebut, Kuasa Para Penggugat di persidangan juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi di bawah sumpah yang pada pokoknya masing-masing menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi: I Nyoman Damayanta, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Ni Nyoman Sorti (Penggugat I), Ni Made Parwati (Penggugat II), I Putu Yudik Setiawan (Penggugat III) dan I Nyoman Suwendra (Tergugat I) karena Penggugat I adalah bibi Saksi, Penggugat II adalah Isteri dari anak Penggugat I, Penggugat III adalah anak dari Almarhum anak Penggugat I dan Tergugat I adalah anak ketiga dari Penggugat I;
- Bahwa Saksi dihadirkan dalam perkara ini sehubungan dengan Silsilah Keluarga dan objek Sengketa;
- Bahwa Saksi kenal dengan I Wayan Suji (Almarhum);
- Bahwa I Wayan Suji (Almarhum) adalah suami dari Ni Nyoman Sorti (Penggugat I);
- Bahwa Ni Nyoman Sorti dan I Wayan Suji (Almarhum) memiliki 5 (lima) orang anak/keturunan, yaitu : 1. Ni Wayan Rudiani (Kawin Keluar), 2. I Made Kacir (Almarhum), 3. I Nyoman Suwendra, 4. I Ketut Sugiarta (Almarhum) dan 5. Ni Wayan Artini (Kawin Keluar);
- Bahwa I Wayan Suji meninggal dunia sekitar tahun 2004;
- Bahwa I Ketut Sugiarta meninggal dunia, sekitar bulan Juni 2023;

Halaman 15 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa anak dari I Wayan Suji (Almarhum) dan Ni Nyoman Sorti yang masih hidup saat ini adalah Ni Wayan Rudiani, I Nyoman Suwendra dan Ni Wayan Artini;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat I memiliki sebidang tanah yang terletak di Uluwatu, Desa Pecatu;
- Bahwa Saksi tidak tahu pasti luas sebidang tanah yang dimiliki oleh Penggugat I yang terletak di Uluwatu, Desa Pecatu tersebut, tetapi sekitar 1,7 (satu koma tujuh) Hektar;
- Bahwa Saksi tidak tahu atas nama siapa sebidang tanah yang terletak di Uluwatu, Desa Pecatu tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, sebidang tanah yang terletak di Uluwatu, Desa Pecatu tersebut adalah tanah warisan Ni Nyoman Sorti (Penggugat I);
- Bahwa Saksi tahu lokasi tanah yang terletak di Uluwatu, Desa Pecatu tersebut. Batas-batas tanahnya : Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan, sebelah Utara berbatasan dengan Sungai Kering, sebelah Barat berbatasan dengan sungai kering;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menguasai sebidang tanah yang terletak di Uluwatu, Desa Pecatu tersebut saat ini;
- Bahwa saat ini sebidang tanah yang terletak di Uluwatu, Desa Pecatu tersebut ada sebagian yang sudah dibangun, ada yang masih berupa tanah kosong;
- Bahwa yang memiliki bangunan di atas tanah tersebut adalah anak pertama Ni Nyoman Sorti yaitu Ni Wayan Rudiani karena setahu Saksi, Ni Wayan Rudiani yang tinggal di sana;
- Bahwa tanah yang kosong berdekatan dengan tempat tinggal Ni Wayan Rudiani;
- Bahwa tanah yang kosong tersebut merupakan bagian dari tanah warisan Ni Nyoman Sorti;

Halaman 16 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa sebidang tanah yang terletak di Uluwatu, Desa Pecatu, yang merupakan tanah warisan dari Ni Nyoman Sorti tersebut pernah disewakan kepada orang lain;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa sebidang tanah tersebut disewa oleh Budiman Tiang (Tergugat III) ataupun oleh orang lain;
- Bahwa setahu Saksi, sebidang tanah tersebut masih dikuasai oleh Ni Nyoman Sorti;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah selain anak dari Ni Nyoman Sorti yang bernama Ni Wayan Rudiani, ada orang lain yang tinggal di tanah tersebut atau tidak, Saksi hanya melihat ada 1 (satu) rumah saja;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sehubungan dengan masalah apa dimintai keterangan dalam perkara ini. Saksi hanya diminta untuk menerangkan tentang silsilah keluarga;
- Bahwa Saksi kenal dengan I Nyoman Suwendra;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa I Nyoman Suwendra adalah sebagai Tergugat I dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa I Nyoman Suwendra melakukan perjanjian pengikatan pemberian hak guna bangunan atas tanah tersebut kepada Budiman Tiang;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sengketa apa yang terjadi dalam perkara ini, terkait dengan objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah I Wayan Suci dan I Wayan Suji adalah sama atau satu orang, yang Saksi tahu adalah I Wayan Suji (Almarhum), yaitu suami dari Ni Nyoman Sorti;
- Bahwa Saksi tidak tahu persisnya, apakah ada peninggalan dari Almarhum I Wayan Suji, selain daripada sebidang tanah yang terletak di Uluwatu, Desa Pecatu tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu, apakah sudah ada pembagian terkait dengan tanah-tanah peninggalan dari Almarhum I Wayan Suji;

Halaman 17 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Setahu Saksi, I Nyoman Suwendra memiliki hak terhadap tanah sengketa karena I Nyoman Suwendra adalah anak dari Almarhum I Wayan Suji;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah sudah ada pembagian terhadap tanah sengketa ;
- Bahwa setahu Saksi, ada 1 (satu) rumah yang berdiri di tanah sengketa dan yang tinggal di rumah tersebut adalah Ni Wayan Rudiani, yang merupakan kakak dari I Nyoman Suwendra;
- Bahwa rumah yang berdiri tersebut berdekatan dengan tanah seluas 1,7 (satu koma tujuh) hektar, namun masih berada di dalam objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa tanah tersebut pernah disewakan kepada orang lain dan Saksi tidak tahu bahwa I Nyoman Suwendra pernah menerima uang dari orang lain;
- Bahwa dari objek keseluruhan, Saksi tidak mengetahui bagian mana yang disengketakan;
- Bahwa setahu Saksi, Objek Sengketa adalah milik I Wayan Suji dan Ni Nyoman Sorti;
- Bahwa Ni Nyoman Sorti memperoleh tanah tersebut dari keluarga Almarhum I Wayan Suji. I Wayan Suji adalah suami dari Ni Nyoman Sorti yang telah meninggal dunia;
- Bahwa Saksi tidak tahu persis sejak kapan Ni Nyoman Sorti memiliki tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa dasar kepemilikan yang dimiliki oleh Ni Nyoman Sorti terhadap tanah tersebut. Saksi pernah mendengar bahwa tanah tersebut adalah atas nama keluarga I Wayan Suji;
- Bahwa Setahu Saksi, keluarga I Wayan Suji yang memiliki tanah tersebut adalah Ni Wayan Rudiani, I Nyoman Suwendra, I Ketut Sugiarta dan Ni Wayan Artini;
- Bahwa I Nyoman Suwendra (Tergugat I) adalah anak kandung dari Ni Nyoman Sorti (Penggugat I) dan I Wayan Suji (Almarhum);

Halaman 18 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seharusnya I Nyoman Suwendra (Tergugat I) juga memiliki hak atas tanah tersebut;
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Ni Ketut Somawati;
  - Bahwa Saksi mengetahui bahwa Ni Ketut Somawati adalah isteri kedua dari I Nyoman Suwendra. Saudara Saksi adalah isteri pertama dari I Nyoman Suwendra;
  - Bahwa Setahu Saksi, yang mendirikan rumah di tanah sengketa dan tinggal di rumah tersebut adalah kakak dari I Nyoman Suwendra yang bernama Ni Wayan Rudiani, bersama dengan suaminya;
  - Bahwa Almarhum I Ketut Sugiarta maupun isterinya bernama Ni Made Parwati (Penggugat II) ada mendapatkan bagian di tempat lain, namun bukan di tanah sengketa;
  - Bahwa Ni Wayan Artini tidak tinggal di tanah sengketa karena sudah kawin keluar;
  - Bahwa I Putu Yudik Setiawan (Penggugat III) yaitu anak dari Almarhum I Ketut Sugiarta dan Ni Made Parwati, tinggal di rumah yang lain, tidak di tanah sengketa dan tidak ada membangun di tanah sengketa;
  - Bahwa Saksi tidak tahu apakah sudah ada pembagian terhadap tanah sengketa atau belum;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui, atas nama siapa tanah sengketa tersebut;
  - Bahwa Rumah Saksi dengan Ni Nyoman Sorti masih berada dalam satu lingkungan;
  - Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa Ni Nyoman Sorti mengurus silsilah keluarga;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Ni Nyoman Sorti pernah datang ke Kantor Desa untuk mengurus silsilah keluarga atau tidak;
- Terhadap keterangan saksi yang diajukan tersebut, Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat I telah menanggapi dalam kesimpulan;
- 2. Saksi: I Made Mardana, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:**

Halaman 19 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Ni Nyoman Sorti (Penggugat I), Ni Made Parwati (Penggugat II), I Putu Yudik Setiawan (Penggugat III), I Nyoman Suwendra (Tergugat I) dan Ni Ketut Somawati (Tergugat II) karena Saksi adalah tetangga dari Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Tergugat I dan Tergugat II. Saksi tidak kenal dengan Budiman Tiang (Tergugat III) dan Notaris Hartono, SH. (Tergugat IV), serta tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Para Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai Saksi dalam perkara ini, sehubungan dengan silsilah keluarga dan objek sengketa;
- Bahwa Saksi kenal dengan I Wayan Suji;
- Bahwa hubungan antara Ni Nyoman Sorti dengan I Wayan Suji adalah suami isteri;
- Bahwa I Wayan Suji telah meninggal dunia tahun 2006;
- Bahwa Ni Nyoman Sorti dan I Wayan Suji ada memiliki 5 (lima) orang anak/keturunan, yaitu Ni Wayan Rudiani, I Made Kacir (Almarhum), I Nyoman Suwendra, I Ketut Sugiarta (Almarhum) dan Ni Wayan Artini;
- Bahwa permasalahan yang terjadi antara Ni Nyoman Sorti dengan I Nyoman Suwendra : I Nyoman Suwendra menyewakan tanah tanpa sepengetahuan dari Ibu Sorti;
- Bahwa tanah yang disewakan oleh I Nyoman Suwendra, tanpa sepengetahuan dari Ni Nyoman Sorti adalah tanah yang berada di Desa Pecatu;
- Bahwa letak tanah yang disewakan oleh I Nyoman Suwendra, tanpa sepengetahuan dari Ni Nyoman Sorti tersebut berada di Banjar Dinas Suluban;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut : Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan, sebelah Timur berbatasan dengan Jalan, sebelah barat berbatasan dengan sungai kecil, sebelah Utara berbatasan dengan jurang;
- Bahwa setahu Saksi, tanah yang disewakan oleh I Nyoman Suwendra tersebut masih dimiliki oleh Almarhum I Wayan Suji;

Halaman 20 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kurang tahu kepada siapa I Nyoman Suwendra menyewakan tanah tersebut;
- Bahwa di atas tanah tersebut sebagian sudah berdiri bangunan dan sebagian lagi masih berupa tanah kosong;
- Bahwa bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut adalah bangunan rumah yang dimiliki oleh anak dari Almarhum I Wayan Suji dan Ni Nyoman Sorti yang bernama Ni Wayan Rudiani dan sebagiannya lagi, Saksi tidak tahu milik siapa;
- Bahwa luas tanah yang disewakan oleh I Nyoman Suwendra kurang lebih sekitar 1,8 (satu koma delapan) Hektar;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah yang disewakan oleh I Nyoman Suwendra kepada Budiman Tiang (Tergugat III);
- Bahwa I Wayan Suji bisa memperoleh tanah tersebut karena tanah tersebut adalah tanah warisan leluhur dari I Wayan Suji;
- Bahwa setahu Saksi, tanah tersebut belum pernah dibagi waris;
- Bahwa saat ini tanah tersebut masih atas nama I Wayan Suji;
- Bahwa Saksi belum pernah mendengar bahwa tanah tersebut dijual;
- Bahwa Saksi tidak tahu di dalam pergaulannya I Wayan Suji dikenal dengan nama apa karena saat I Wayan Suji menikah, Saksi masih kecil;
- Bahwa Saksi pernah mendengar I Wayan Suci karena dari pihak Ibu Sorti ada mengajukan ke Kantor Desa Kerobokan, bahwa di dalam Sertipikat ada kesalahan penulisan nama, lalu Ibu Sorti meminta untuk mengganti nama;
- Bahwa Ibu Sorti melaporkan perihal adanya kesalahan penulisan nama di dalam Sertipikat ke Kantor Desa Kerobokan tersebut pada tahun lalu (tahun 2023);
- Bahwa di dalam pergaulan sehari-hari, I Wayan Suji juga dikenal dengan nama I Wayan Suci;
- Bahwa yang menguasai tanah milik Almarhum I Wayan Suji tersebut saat ini adalah keluarga dari Almarhum I Wayan Suji;

Halaman 21 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bangunannya terletak di pojok selatan (Tenggara), di dekat jalan;
- Bahwa bangunan yang berada di pojok selatan (Tenggara), di dekat jalan tersebut adalah milik anak dari Almarhum I Wayan Suji dan Ni Nyoman Sorti, yang bernama Ni Wayan Rudiani;
- Bahwa Ni Wayan Rudiani bisa tinggal di sana, meskipun Ni Wayan Rudiani adalah anak perempuan karena dulu Ni Wayan Rudiani pernah digusur, kemudian diberikan tempat tinggal sementara saja di tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa tanah tersebut disewakan kepada orang lain;
- Bahwa Saksi tidak pernah tahu dengan Budiman Tiang;
- Bahwa Ni Made Parwati adalah menantu dari Almarhum I Wayan Suji dan Ni Nyoman Sorti, dan I Putu Yudik Setiawan adalah cucu dari Almarhum I Wayan Suji dan Ni Nyoman Sorti;
- Bahwa I Nyoman Suwendra adalah anak kandung dari Almarhum I Wayan Suji dan Ni Nyoman Sorti;
- Bahwa Ni Made Parwati adalah Ipar dari I Nyoman Suwendra dan I Putu Yudik Setiawan adalah keponakan dari I Nyoman Suwendra;
- Bahwa luas dari objek sengketa sekitar 1,8 (satu koma delapan) Hektar;
- Bahwa setahu Saksi, yang pernah Saksi dengar, Ahli Waris dari Almarhum I Wayan Suji adalah I Nyoman Suwendra, anak dari Almarhum I Ketut Sugiarta yaitu I Putu Yudik Setiawan dan anak dari I Nyoman Suwendra, serta anak-anak dari Almarhum I Wayan Suji;
- Bahwa rumah dari I Nyoman Suwendra dengan Ni Made Parwati masih berada dalam satu pekarangan, tetapi sekarang I Nyoman Suwendra tinggal di Kerobokan;
- Bahwa rumah I Nyoman Suwendra dan rumah Ni Made Parwati terpisah dengan objek yang disengketakan, sekitar 2 (dua) sampai 3 (tiga) 3 menit;

Halaman 22 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa sebelum tanah tersebut terjual, ada pengurusan antara objek dengan Ahli Waris;
- Bahwa Tanah objek sengketa seluas 1,8 (satu koma delapan) Hektar tersebut belum dibagi-bagikan kepada Ahli Waris;
- Bahwa Ni Wayan Rudiani (jenis kelamin perempuan) yaitu anak dari Ni Nyoman Sorti bisa tinggal di tanah tersebut karena sebelumnya rumah dari Ni Wayan Rudiani digusur, sehingga dari pihak keluarga Ibu Sorti memberikan tanah tersebut sebagai tempat tinggal sementara untuk Ni Wayan Rudiani;
- Bahwa Ni Wayan Rudiani berstatus Kawin Keluar, tetapi tempat tinggal dari dari suami Ni Wayan Rudiani digusur, sehingga Ni Nyoman Sorti memberikan tempat tinggal kepada Ni Wayan Rudiani;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah yang diberikan oleh Ibu Sorti kepada Ni Wayan Rudiani;
- Bahwa tanah leluhur dari I Wayan Suji, bukan dari Ni Nyoman S tanah sengketa tersebut bukan merupakan harta gono gini, melainkan tanah leluhur dari Almarhum I Wayan Suji dan bukan dari Ni Nyoman Sorti;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan I Made Kacir meninggal dunia karena Saksi masih kecil saat itu;
- Bahwa Saksi tahu bahwa I Ketut Sugiarta meninggal dunia pada tahun 2023;
- Bahwa Ni Wayan Rudiani adalah anak pertama dari Ibu Sorti;
- Bahwa Rumah yang ditinggali oleh Ni Wayan Rudiani dibangun oleh Ni Wayan Rudiani bersama dengan suaminya;
- Bahwa Saksi kurang tahu, saat rumah tersebut dibangun, apakah Para Penggugat mengetahuinya atau tidak;
- Bahwa Saksi hanya tahu bahwa dari tanah seluas 1,8 (satu koma delapan) Hektar tersebut katanya disewakan, tetapi Saksi tidak tahu yang disewakan tersebut semuanya atau sebagian;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa tanah tersebut disewakan dan I Nyoman Suwendra mendapatkan uang dari hasil sewa

Halaman 23 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah. Saksi hanya tahu dari Ibu Sorti, bahwa tanah tersebut disewakan oleh I Nyoman Suwendra, tanpa sepengetahuan dari Ibu Sorti;

Terhadap keterangan saksi yang diajukan tersebut, Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat I di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 5103061904680003, atas nama I Nyoman Suwendra, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Silsilah Keluarga, tanggal 08 Juni 2023, yang dibuat dan ditandatangani/cap jempol oleh 1. Ni Nyoman Sorti, 2. I Nyoman Suwendra, 3. Ni Ketut Somowati, 4. I Putu Arya Agustina, 5. I Putu Wahyu Candra Kusuma, 6. I Kadek Yoga Mahendra Jaya Kusuma, 7. I Putu Yudik Setiawan, 8. Ni Made Parwati, Saksi-Saksi : 1. Ni Made Renti dan 2. I Made Suarsana, Diketahui oleh : Kelian Banjar Dinas Suluban, Kelian Desa Adat Pecatu, Kepala Lingkungan Kuwum, Camat Kuta Utara, Perbekel Pecatu, Camat Kuta Selatan, Lurah Kerobokan Kelod, Bendesa Adat Kerobokan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris dari I Wayan Suji (Almarhum), tanggal 08 Juni 2023, yang dibuat dan ditandatangani/cap jempol oleh 1. Ni Nyoman Sorti, 2. I Nyoman Suwendra, 3. Ni Ketut Somowati, 4. I Putu Arya Agustina, 5. I Putu Wahyu Candra Kusuma, 6. I Kadek Yoga Mahendra Jaya Kusuma, 7. I Putu Yudik Setiawan, 8. Ni Made Parwati, Saksi-Saksi : 1. Ni Made Renti dan 2. I Made Suarsana, Diketahui oleh : Kelian Banjar Dinas Suluban, Kelian Desa Adat Pecatu, Kepala Lingkungan Kuwum, Camat Kuta Utara, Perbekel Pecatu, Camat Kuta Selatan, Lurah Kerobokan Kelod, Bendesa Adat Kerobokan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-3;
4. Fotokopi Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Milik Nomor : 03, tanggal 03 Maret 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-4;

Menimbang, bahwa kesemua fotokopi alat bukti surat tersebut telah dinazegelen dan dilegalisir, dibubuhi bermeterai cukup, dan telah dicocokkan

*Halaman 24 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata bukti TI-1 sampai dengan TI-4 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan Kuasa Tergugat I menyatakan tidak mengajukan saksi-saksi:

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah pula melakukan Pemeriksaan setempat terhadap tanah obyek sengketa pada tanggal 26 Maret 2024 yaitu di Banjar Suluban, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, yang fakta di lapangan diakui oleh Pihak Para Penggugat dan Pihak Tergugat I, menunjuk pada obyek yang sama sesuai berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Para Pihak selanjutnya mengajukan kesimpulannya masing-masing, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dengan kesimpulan tanggal 22 Mei 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### A. Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa didalam surat jawabannya Tergugat I telah mengemukakan Eksepsi mengenai gugatan Para Penggugat Error in Persona, akan tetapi Tergugat I tidak mengemukakan alasan-alasan atau dalil yang menyatakan surat gugatan Error In Persona atau yang menunjukkan subjek hukum mana yang menyebabkan/mengakibatkan gugatan Penggugat Error In Persona;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi mengenai gugatan Para Penggugat Error In Persona yang telah dikemukakan oleh Tergugat I tanpa disertai suatu alasan, dengan demikian maka Eksepsi tersebut tidak beralasan menurut hukum sehingga haruslah ditolak;

### B. Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah agar Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan

Halaman 25 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps



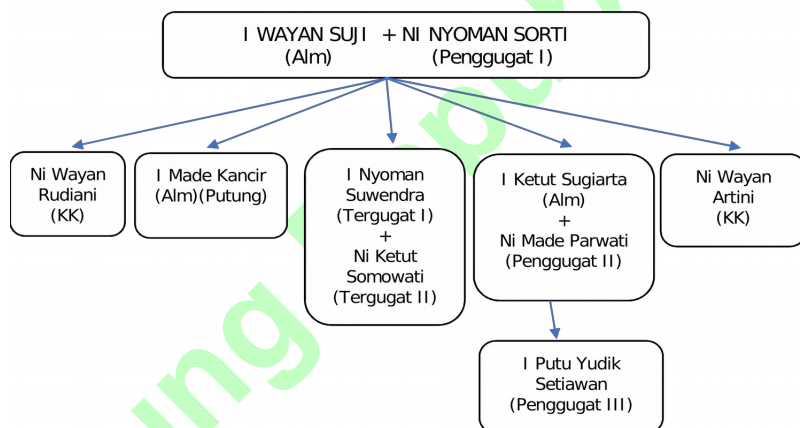
# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Milik Nomor: 03, tanggal 3 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat IV adalah cacat hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut;

- *Bahwa Penggugat I merupakan istri dari I Wayan Suji (Alm), Penggugat II merupakan janda dari I Ketut Sugiarta (Alm) dan menantu dari I Wayan Suji (Alm) dan Penggugat I, kemudian Penggugat III adalah anak dari I Ketut Sugiarta (Alm) dengan Penggugat dan merupakan cucu dari I Wayan Suji (Alm) dan Penggugat I, dan Tergugat I merupakan anak dari I Wayan Suji (Alm) dengan Penggugat I;*
- sebagaimana dalam silsilah sebagai berikut:



- *Bahwa Para Penggugat dan Tergugat I merupakan ahli waris yang sah dari I Wayan Suji (Alm);*
- *Bahwa semasa hidupnya I Wayan Suji (Alm) memiliki harta peninggalan berupa tanah yang terletak di Banjar Suluban, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan bukti Sertipikat Hak Milik Nomor: 1032/Desa Pecatu, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur tanggal 23-07-1998, Nomor: 86/1998, seluas 18.800 M2 (delapan belas ribu delapan ratus meter persegi) atas nama pemegang hak I Wayan Suci;*

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya Tergugat I telah membantah sebagian dalil dari gugatan, maka untuk memperjelas dan mempermudah uraiannya, yang menjadi pokok perselisihan/sengketa antara kedua belah pihak adalah :

Halaman 26 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Apakah benar Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Nomor: 03, tanggal 3 Maret 2014 dengan Tergugat III dihadapan Tergugat IV tanpa sepengetahuan Para Penggugat?;
2. Apakah Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Nomor: 03, tanggal 3 Maret 2014 adalah sah menurut hukum?;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dalil mana dan dalil siapa yang benar maka keterangan apapun dari para pihak perlu diuji baik dengan alat-alat bukti maupun dengan observasi. Pembebanan pembuktian kepada para pihak ditentukan sesuai dengan asas "audi et alteram partem";

Menimbang, bahwa oleh karena sebagian dalil gugatan telah dibantah, maka sesuai dengan teori putusan dan asas yang ditentukan oleh Pasal 283 RBg, pihak pertama yang dibebani pembuktian adalah Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda **P-1** (*Surat Pernyataan Silsilah Keluarga, tanggal 08 Juni 2023*), **P-2** (*Surat Pernyataan Ahli Waris dari I Wayan Suji (Alm), tanggal 08 Juni 2023*), dan **P-3** (*Sertipikat Hak Milik No. 1032, atas nama I Wayan Suci*);

Menimbang, bahwa terhadap ke-3 (tiga) bukti surat tersebut diatas, Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut karena esensi ataupun substansi merupakan dalil tetap atau dalil yang tidak dibantah oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda **P-4** (*Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian HGB Atas Tanah Hak Milik Nomor : 03, tanggal 03 Maret 2014*). Bahwa bukti surat P-4 tersebut relevan dengan keterangan saksi yang dihadirkan oleh Para Penggugat yaitu saksi I Made Mardana, yang menerangkan, sebagai berikut:

- Bahwa permasalahan yang terjadi antara Ni Nyoman Sorti dengan I Nyoman Suwendra : I Nyoman Suwendra menyewakan tanah tanpa sepengetahuan dari Ibu Sorti;
- Bahwa tanah yang disewakan oleh I Nyoman Suwendra, tanpa sepengetahuan dari Ni Nyoman Sorti adalah tanah yang berada di Desa Pecatu;

Halaman 27 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa letak tanah yang disewakan oleh I Nyoman Suwendra, tanpa sepengetahuan dari Ni Nyoman Sorti tersebut berada di Banjar Dinas Suluban;
- Bahwa setahu Saksi, tanah yang disewakan oleh I Nyoman Suwendra tersebut masih dimiliki oleh Almarhum I Wayan Suji;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diberi tanda P-4 yang relevan dengan keterangan saksi I Made Mardana, maka diperoleh fakta sebagai berikut:

- Bahwa sebagian tanah dari sertifikat hak milik Nomor: 1032/Desa Pecatu atas nama I Wayan Suji (Alm), dengan luas  $\pm 15.000$  M2 (lima belas ribu meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Pangkung
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Selatan : Jalan
- Sebelah Barat : Gang

Telah diperjanjikan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan melakukan Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Tergugat III, sesuai dengan Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian HGB Atas Tanah Hak Milik Nomor: 03, tanggal 3 Maret 2014 dihadapan Tergugat IV;

- Bahwa Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan atas Obyek Sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III sesuai Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Nomor: 03, tanggal 3 Maret 2014 di hadapan Tergugat IV tanpa sepengetahuan Para Penggugat serta tanpa izin atau kuasa dari Para Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda **P-5** (Surat Keterangan Nama Nomor: 474.1/01/BDS/II/2023/Pem) dan **P-6** (Surat Keterangan Kematian Nomor: 474.1/83/XII/2006/Pem), ke-2 (dua) bukti surat tersebut relevan dengan keterangan saksi I Made Mardana, yang menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah mendengar I Wayan Suci karena dari pihak Ibu Sorti ada mengajukan ke Kantor Desa Kerobokan, bahwa di dalam Sertipikat ada kesalahan penulisan nama, lalu Ibu Sorti meminta untuk mengganti nama;

Halaman 28 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ibu Sorti melaporkan perihal adanya kesalahan penulisan nama di dalam Sertipikat ke Kantor Desa Kerobokan tersebut pada tahun lalu (tahun 2023);
- Bahwa di dalam pergaulan sehari-hari, I Wayan Suji juga dikenal dengan nama I Wayan Suci;

Menimbang, bahwa berdasarkan ke-2 (dua) bukti surat tersebut yang relevan dengan keterangan saksi I Made Mardana maka diperoleh fakta bahwa:

- *Bahwa nama I Wayan Suci yang tertera dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 1032/Desa Pecatu (P-3) merupakan orang yang sama dengan I Wayan Suji;*
- *Bahwa I Wayan Suci atau I Wayan Suji telah meninggal dunia pada tanggal 17 Desember 2006;*

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda **P-7** (*Kutipan Akta Kematian Nomor 5103-KM-06062023-0007, atas nama I Ketut Sugiarta*), dan **P-8** (*Surat Keterangan Kematian Nomor : 472.12/25/II/2023, atas nama I Made Kacir*), dari ke-2 (dua) bukti surat tersebut relevan dengan keterangan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi I Nyoman Damayanta dan saksi I Made Mardana, sehingga diperoleh fakta sebagai berikut:

- *Bahwa I Ketut Sugiarta merupakan salah satu ahli waris dari I Wayan Suci (atau I Wayan Suji) yang telah meninggal dunia pada tanggal 7 Mei 2023;*
- *Bahwa I Made Kancir merupakan salah satu ahli waris dari I Wayan Suci (atau I Wayan Suji) yang telah meninggal dunia pada saat masih kecil tahun 1968;*

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mengkonstatir dalil gugatan dengan alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat, selanjutnya oleh karena Tergugat I telah membantah dalil gugatan Para Penggugat, maka Tergugat I berkewajiban untuk membuktikan dalil jawaban/bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda **T.I-1** (*KTP a.n I Nyoman Suwendra*), terhadap bukti surat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa T.I-1 merupakan kartu tanda penduduk dari I Nyoman Suwendra yang tidak menguatkan dalil apapun dari surat jawaban Tergugat I;

Halaman 29 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda **T.I-2** (*Surat Pernyataan Silsilah Keluarga, tanggal 08 Juni 2023*), **T.I-3** (*Surat Pernyataan Ahli Waris dari I Wayan Suji (Almarhum), tanggal 08 Juni 2023*), dan **T.I-4** (*Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Nomor : 03, tanggal 03 Maret 2014*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I yang telah diberi tanda T.I-2, T.I-3 dan T.I-4 ternyata sama hal-nya dengan bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat yang telah diberi tanda P-1, P-2 dan P-4, dengan demikian maka bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I dan telah diberi tanda T.I-2, T.I-3 dan T.I-4 esensi maupun substansinya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sehingga ke-3 (tiga) bukti surat tersebut, tidak akan dipertimbangkan kembali oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa selain ke-4 (empat) bukti surat yang telah diajukan oleh Tergugat I, Kuasa Tergugat I tidak mengajukan alat bukti lainnya termasuk tidak menghadirkan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim telah mengambil kesimpulan **bahwa Tergugat I tidak dapat membuktikan dalil bantahannya atau surat jawabannya;**

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mengkonstatir dalil-dalil dari para pihak dengan alat bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak, maka selanjutnya Majelis Hakim telah mengkualisirnya yang merupakan serangkaian fakta yang terungkap di persidangan, sebagai berikut:

- Bahwa I Wayan Suci atau I Wayan Suji telah meninggal dunia pada tanggal 17 Desember 2006;
- Bahwa Penggugat I merupakan istri dari I Wayan Suji (Alm), Penggugat II merupakan janda dari I Ketut Sugiarta (Alm) dan menantu dari I Wayan Suji (Alm) dan Penggugat I, kemudian Penggugat III adalah anak dari I Ketut Sugiarta (Alm) dengan Penggugat dan merupakan cucu dari I Wayan Suji (Alm) dan Penggugat I, dan Tergugat I merupakan anak dari I Wayan Suji (Alm) dengan Penggugat I;
- Bahwa I Ketut Sugiarta merupakan salah satu ahli waris dari I Wayan Suci (atau I Wayan Suji) yang telah meninggal dunia pada tanggal 7 Mei 2023;

Halaman 30 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps

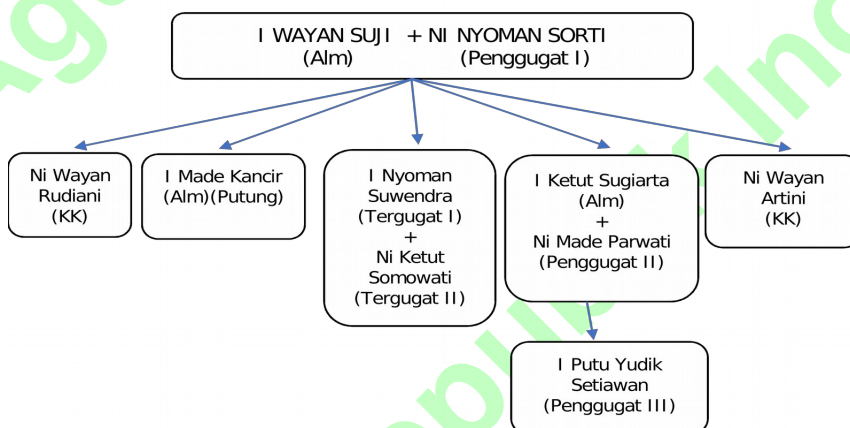
#### Disclaimer

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



- Bahwa I Made Kancir merupakan salah satu ahli waris dari I Wayan Suci (atau I Wayan Suji) yang telah meninggal dunia pada saat masih kecil tahun 1968;

Bahwa berdasarkan silsilah keturunan dari I Wayan Suji atau I Wayan Suci, adalah sebagai berikut:



- Bahwa berdasarkan silsilah tersebut diatas, Para Penggugat dan Tergugat I merupakan ahli waris yang sah dari I Wayan Suji (Alm);
- Bahwa semasa hidupnya I Wayan Suji (Alm) memiliki harta peninggalan berupa tanah yang terletak di Banjar Suluban, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan bukti Sertipikat Hak Milik Nomor: 1032/Desa Pecatu, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur tanggal 23-07-1998, Nomor: 86/1998, seluas 18.800 M2 (delapan belas ribu delapan ratus meter persegi) atas nama pemegang hak I Wayan Suci;
- Bahwa nama I Wayan Suci yang tertera dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 1032/Desa Pecatu (bukti surat **P-3**) merupakan orang yang sama dengan I Wayan Suji;
- Bahwa selanjutnya sebagian tanah dari sertifikat hak milik Nomor: 1032/Desa Pecatu atas nama I Wayan Suji (Alm), dengan luas ± 15.000 M2 (lima belas ribu meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Pangkung
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Selatan : Jalan
- Sebelah Barat : Gang



Telah diperjanjikan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan melakukan Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Tergugat III, sesuai dengan Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian HGB Atas Tanah Hak Milik Nomor: 03, tanggal 3 Maret 2014 dihadapan Tergugat IV;

- Bahwa Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan atas Obyek Sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III sesuai Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Nomor: 03, tanggal 3 Maret 2014 di hadapan Tergugat IV tanpa sepengetahuan Para Penggugat serta tanpa izin atau kuasa dari Para Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mengkonstatir dalil gugatan dan jawaban dengan alat bukti yang diajukan oleh para pihak, dan telah mengkuwalisirnya menjadi serangkaian fakta, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mengkonstituir fakta tersebut dengan menelaah dan menerapkan kaidah-kaidah hukum, teori-teori hukum, pengertian hukum dan Peraturan Perundang-undangan yang terkait sehingga dapat menentukan apakah Petitum gugatan Penggugat dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan teori atau doktrin hukum waris maka terdapat 3 (tiga) elemen yang terkandung didalamnya, yaitu:

1. **Pewaris** adalah orang yang telah meninggal dunia;
2. **Warisan** merupakan harta peninggalan, berupa piutang ataupun utang dari orang yang telah meninggal dunia;
3. **Ahli waris** adalah orang yang berhak menerima warisan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan I Made Suji telah meninggal dunia pada 17 Desember 2006 dengan demikian maka I Made Suji merupakan Pewaris, sedangkan Para Penggugat dan Tergugat I merupakan ahli waris dari I Made Suji yang berhak menerima harta peninggalan atau warisan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat merupakan ahli waris dari I made Suji, maka Petitum gugatan pada angka 2 (dua) beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya semasa hidupnya I Wayan Suji (Alm) memiliki tanah yang terletak di Banjar Suluban, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1032/Desa Pecatu, dengan luas 18.800 M2 (delapan belas ribu delapan ratus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi) atas nama I Wayan Suci, dengan demikian maka tanah tersebut merupakan harta peninggalan atau warisan dari I Wayan Suji;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah yang terletak di Banjar Suluban, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1032/Desa Pecatu, dengan luas 18.800 M2 (delapan belas ribu delapan ratus meter persegi) merupakan harta peninggalan dari I Wayan Suji (alm), maka seluruh ahli waris dari I Wayan Suji berhak untuk menerima harta warisan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan Para Penggugat dan Tergugat I merupakan ahli waris yang sah dari I Wayan Suji (Alm), dengan demikian maka Para Penggugat dan Tergugat I mempunyai hak terhadap harta peninggalan yang berupa tanah yang terletak di Banjar Suluban, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1032/Desa Pecatu, dengan luas 18.800 M2 (delapan belas ribu delapan ratus meter persegi) sebagai warisan dari I Wayan Suji;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan fakta persidangan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Tergugat III, berdasarkan Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian HGB Atas Tanah Hak Milik Nomor: 03, tanggal 3 Maret 2014 dihadapan Tergugat IV, tanpa izin atau kuasa dari Para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah yang terletak di Banjar Suluban, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1032/Desa Pecatu, dengan luas 18.800 M2 (delapan belas ribu delapan ratus meter persegi) merupakan tanah warisan bagi Para Penggugat dan Tergugat I, maka setiap peralihan hak atas tanah tersebut harus dilakukan secara bersama-sama oleh seluruh ahli waris, karena masih merupakan harta warisan milik bersama yang belum dibagi kepada seluruh ahli waris;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Pemberian Hak Guna Bangunan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III, berdasarkan Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian HGB Atas Tanah Hak Milik Nomor: 03, tanggal 3 Maret 2014 dengan tanpa ijin atau kuasa dari Para Penggugat, maka perbuatan Tergugat I, Tergugat II telah merugikan para Penggugat, dan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar

Halaman 33 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan sebagaimana dalam Pasal 847 KUHPdata, yang berbunyi “*Tak seorang pun boleh bertindak menggantikan orang yang masih hidup*”;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, menyebutkan bahwa:

“*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*”.

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut doktrin hukum, perbuatan melawan hukum terdiri dari 4 (empat) unsur, yaitu :

1. Perbuatan yang melanggar hukum;
2. Kerugian;
3. Kesalahan;
4. Hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Menimbang, bahwa unsur yang pertama, *perbuatan yang melanggar hukum*, terdiri dari beberapa kriteria, yaitu:

- Perbuatan bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Perbuatan melanggar hak subyektif orang lain;
- Perbuatan melanggar kaidah tata susila ;
- Perbuatannya bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain (azas patiha);

Menimbang, bahwa sedangkan unsur yang kedua, yaitu **kerugian**, dapat berupa : *kerugian materiil* ataupun *immateril*, sedangkan unsur yang ketiga, yaitu **kesalahan** : *melekat atau mengikuti sifat melanggar hukum dari suatu perbuatan*, kemudian unsur yang keempat, yaitu **hubungan kausal** artinya *adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan tersebut* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan Perjanjian Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Tergugat III, dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain atau melanggar hak waris dari Para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar hak subjektif dari para ahli waris lainnya, maka perbuatan

Halaman 34 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan yang salah dan telah merugikan para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan Perjanjian Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Tergugat III dihadapan Tergugat IV adalah Perbuatan Melawan Hukum, dengan demikian maka petitum gugatan pada angka 3 (tiga) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara, menyatakan bahwa *"Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan"*;

Kemudian secara lebih lanjut didalam ketentuan Pasal 1322 KUHPerdara menjelaskan bahwa:

*"Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu persetujuan, kecuali jika kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan. Kekhilafan tidak mengakibatkan kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai diri orang yang dengannya seseorang bermaksud untuk mengadakan persetujuan, kecuali jika persetujuan itu diberikan terutama karena diri orang yang bersangkutan"*.

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian pendahuluan pengikatan pemberian Hak Guna Bangunan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III dihadapan Tergugat IV, menurut pendapat Majelis Hakim terdapat suatu kekhilafan mengenai objek perjanjian tersebut, karena objek perjanjian tersebut tidak mutlak milik Tergugat I, akan tetapi masih merupakan harta warisan yang belum dibagi kepada ahli waris lainnya, dan oleh karena Para Penggugat merupakan ahli waris lainnya, sehingga Para Penggugat berhak atas objek yang diperjanjikan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat suatu kekhilafan dalam Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Milik Nomor: 03, tanggal 3 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat IV, maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1321 KUHPerdara Jo. 1322 KUHPerdara maka perjanjian tersebut mengandung cacat hukum sehingga sudah sepatutnya dinyatakan batal demi hukum, dengan demikian

Halaman 35 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Petitem gugatan pada angka 4 (empat) beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya didalam Petitem gugatan pada angka 5 (lima), Para Penggugat menuntut agar Para Tergugat dihukum untuk membayar mengganti kerugian secara materiil karena terhambatnya dan/atau tidak dapat terlaksananya proses pengalihan hak berupa sewa menyewa yang dilakukan terhadap obyek sengketa yang jika dinilai sejumlah Rp. 17.550.000.000,- (tujuh belas milyar lima ratus lima puluh juta rupiah), dan membayar ganti kerugian secara Immateril karena telah hilangnya banyak waktu dan terkurasnya pikiran Para Penggugat yang dapat mengancam kesehatan Para Penggugat karena perbuatan Para Tergugat yang melakukan perbuatan melawan hukum yang mempengaruhi perasaan dan mental Para penggugat yang tidak ternilai harganya, Penggugat menuntut kerugian sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), sehingga total kerugian Materiil dan Immateriil yang harus dibayar Para Tergugat secara tanggung renteng kepada para Penggugat adalah Rp. 18.550.000.000,- (delapan belas milyar lima ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan mengenai kerugian secara materiil maupun immateril yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat, Majelis Hakim berpendapat, bahwa sebagaimana telah dikemukakan tersebut diatas, salah satu unsur dari perbuatan melawan hukum adanya kerugian (Pasal 1365 KUHPerdara);

Bahwa terhadap tuntutan mengenai kerugian materiil, Para Penggugat mendalilkan karena dapat terhambatnya dan/atau tidak dapat terlaksananya proses pengalihan hak berupa sewa menyewa yang dilakukan terhadap obyek sengketa, padahal senyatanya Para Penggugat tidak menguraikan mengenai perbuatan sewa-menyewa terhadap objek sengketa, sehingga Majelis Hakim menyimpulkan bahwa sewa-menyewa yang dalilkan oleh Para Penggugat merupakan peristiwa atau hubungan hukum yang belum terjadi yang tidak merugikan Para Penggugat secara langsung;

Bahwa begitu pula terhadap tuntutan mengenai kerugian secara immateril, Para Penggugat mendalilkan karena telah hilangnya banyak waktu dan terkurasnya pikiran Para Penggugat yang dapat mengancam kesehatan Para Penggugat, terhadap tuntutan kerugian secara immateril Majelis Hakim berpendapat bahwa walaupun sifatnya immateril tetapi didalam positanya Para Penggugat tidak

*Halaman 36 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps*



merinci serta tidak mengkonversi kerugian immateril tersebut menjadi suatu kerugian yang nyata dan dapat dihitung dengan parameter tertentu;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 011 K/N/HaKI/2002, tanggal 30 September 2002. Jo. Mahkamah Agung No. 371 K/Sip/1973 Jo. Mahkamah Agung No. 1057 K/Sip/1973. telah menentukan suatu kaidah Hukum sebagai berikut:

*Bahwa Penggugat tersebut wajib memberikan bukti-bukti yang konkrit dan terperinci tentang adanya kerugian materil yang dideritanya. Tidak boleh hanya berdasar perkiraan saja dan tanpa pembuktian tersebut, maka Hakim harus menolak tuntutan ganti rugi materil tersebut.*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka tuntutan mengenai ganti kerugian sebagaimana dalam Petitum gugatan angka 5 (lima), tidak beralasan menurut hukum sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya didalam petitum gugatan pada angka 6 (enam), Para Penggugat menuntut agar Tergugat III atau siapapun juga yang memperoleh hak agar menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong secara sukarela. Dan terhadap Petitum gugatan angka 6 (enam) Majelis Hakim berpendapat, bahwa oleh karena Akta Perjanjian Pemberian Hak Guna Bangunan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat kepada Tergugat III dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum sudah sepatutnya Tergugat III atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong secara sukarela kepada Penggugat dan apabila diperlukan dengan menggunakan bantuan alat Negara, dengan demikian maka Petitum gugatan angka 6 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa begitu pula terhadap Petitum Gugatan pada angka 7 (tujuh), yang menuntut agar Tergugat IV atau siapapun juga yang menguasai sertifikat hak milik objek sengketa untuk menyerahkan sertifikat tersebut, Majelis Hakim berpendapat, bahwa oleh karena Akta Perjanjian Pemberian Hak Guna Bangunan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, sudah sepatutnya Tergugat IV atau siapapun juga yang menguasai sertifikat hak milik atas obyek sengketa untuk menyerahkan sertifikat hak milik atas obyek sengketa secara sukarela kepada Para Penggugat dan bilamana perlu dengan bantuan alat negara, dengan demikian maka petitum gugatan angka 7 (tujuh) beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Halaman 37 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps



Menimbang, bahwa kemudian didalam Petitum gugatan angka 8 (delapan), Para Penggugat menuntut agar Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsong) secara tanggung renteng, terhadap tuntutan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Uang paksa atau dwangsom adalah *sejumlah uang yang dibebankan kepada seorang berdasarkan putusan hakim jika ia tidak memenuhi hukuman pokok yang dijatuhkan hakim tersebut.*

Bahwa berdasarkan petitum yang telah dipertimbangkan sebagaimana tersebut diatas, Tergugat I dan Tergugat II tidak dihukum untuk melakukan suatu perbuatan tertentu, sedangkan uang paksa (dwangsong) yang dimohonkan oleh Para Penggugat ditujukan kepada semua Tergugat secara tanggung-renteng, dengan demikian maka uang paksa (dwangsong) tidak beralasan menurut hukum untuk dapat dikabulkan sehingga Petitum gugatan angka 8 (delapan) haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Petitum gugatan pada angka 9 (Sembilan) Para Penggugat menuntut agar dinyatakan putusan perkara ini serta merta dijalankan dahulu (uit voerbaar bij voorrad), oleh karena Majelis Hakim tidak menemukan alasan yang melandasi terpenuhinya pelaksanaan putusan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorrad) sebagaimana ketentuan Pasal 191 ayat (1) Rbg dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisional, maka petitum gugatan pada angka 9 (Sembilan) mengenai putusan serta merta haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum mengenai petitum gugatan Para Penggugat sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa petitum (tuntutan) Penggugat hanya dapat dikabulkan sebagian yang selengkapnyanya termuat dalam amar putusan ini, sedangkan petitum-petitum yang lain haruslah ditolak, sehingga mengenai Petitum gugatan angka 1 (satu) hanya dapat dikabulkan sebagian ;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan dikabulkan untuk sebagian maka harus dinyatakan menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya sedangkan Tergugat I tidak dapat membuktikan dalil jawabannya maka Para Tergugat harus dinyatakan kalah dan patut dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1322 KUHPerdata, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Tergugat I;

### Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah sah sebagai ahli waris dari I Wayan Suji (Alm) atau disebut juga I Wayan Suci;
3. Menyatakan demi hukum perbuatan Para Tergugat yang telah melakukan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan atas Obyek Sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III yang telah dibuatkan Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Milik Nomor: 03, tanggal 3 Maret 2014 dihadapan Tergugat IV adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Akta Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Milik Nomor: 03, tanggal 3 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat IV adalah cacat hukum dan sudah sepatutnya dinyatakan Batal Demi Hukum;
5. Menghukum Tergugat III atau siapapun juga yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong secara sukarela kepada Para Penggugat dan bilamana perlu dengan bantuan alat negara;
6. Menghukum Tergugat IV atau siapapun juga yang menguasai sertifikat hak milik atas obyek sengketa untuk menyerahkan sertifikat hak milik atas obyek sengketa secara sukarela kepada Para Penggugat dan bilamana perlu dengan bantuan alat negara;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.322.000,00 (tiga juta tiga ratus dua puluh dua ribu Rupiah)
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Halaman 39 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Rabu, tanggal 29 Mei 2024 oleh I Nyoman Wiguna, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Yogi Rachmawan, S.H., M.H., dan I Putu Agus Adi Antara, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps tanggal 04 September 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 05 Juni 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada Sistem Informasi Pengadilan oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, I Wayan Sudarsana, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan Kuasa Para Penggugat serta Kuasa Tergugat I, tanpa dihadiri oleh Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Yogi Rachmawan, S.H., M.H.

I Nyoman Wiguna, S.H., M.H.

Ttd

I Putu Agus Adi Antara, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

I Wayan Sudarsana, S.H., M.H.

## Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran ..... Rp.  
30.000,00
2. Biaya Pemberkasan/ATK..... Rp.  
100.000,00
3. Biaya Penggandaan berkas..... Rp.  
40.000,00
4. Biaya Panggilan Tergugat ..... Rp.  
2.322.000,00

Halaman 40 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps



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

5.	Biaya PNBP .....	Rp.	
	60.000,00		
6.	Pemeriksaan Setempat.....	Rp.	
	750.000,00		
7.	Biaya Redaksi.....	Rp.	
	10.000,00		
8.	Biaya Meterai .....	Rp.	
	10.000,00		+
<b>Jumlah :</b> .....		<b>Rp.3.322.000,00</b>	
(tiga juta tiga ratus dua puluh dua ribu Rupiah).			

Halaman 41 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 924/Pdt.G/2023/PN Dps