



**PUTUSAN**

**Nomor 380/Pdt.Bth/2022/PN Sgr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**TEMY HARIJANTO**, kewarganegaraan Indonesia, jenis kelamin laki-laki, lahir di Jember pada tanggal 6 Januari 1976, pekerjaan wiraswasta, alamat Babatan Pratama XXIII/QQ-63, Kelurahan Babatan Kecamatan Wiyung Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I WAYAN SUDARMA, S.H, Advokat yang berkantor di Kantor Advokat I Wayan Sudarma & Rekan yang beralamat Perum Pancanaka Bali Ervina Resident Blok Lovina No. 11, Bungkulan, Singaraja – BALI, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juli 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja dibawah register Nomor 690 SK/Tk.I/2022/PN Sgr tertanggal 1 Agustus 2022, sebagai **PELAWAN**;

Lawan:

1. **LUH RIASINI**, Perempuan, Warga Negara Indonesia, beralamat di Banjar Dinas Pudeh Desa Tajun Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali yang adalah ahli waris dari MADE SUDANA, yang semula dalam Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor: 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr. tanggal 05 September 2019 adalah sebagai Penggugat I, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya RUTH SHEBARIA BUTAR BUTAR, S.H., M.Kn, ARIS EKO PRASETYO, S.H., M.H., JULIUS CAISER, S.H., Para Advokat yang beralamat pada Kantor Hukum "RAJ & ASSOCIATES" beralamat di Jl. Mustika No. 143 R. Ngagel Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 September 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja dibawah register Nomor 829/SK.Tk.I/2022/PN Sgr tertanggal 27 September 2022, sebagai **TERLAWAN I**;



2. **KOMANG BAYU SATRIA WIBAWA.**, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan WR. Supratman Gg. Undis II/6, RT.003 Lingkungan Banyuning Utara Desa/Kelurahan Banyuning, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali yang adalah ahli waris dari NYOMAN KARMIATI, yang semula dalam Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor: 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr. tanggal 05 September 2019 yang adalah sebagai Penggugat II, dalam hal ini memberi Kuasa kepada I NYOMAN SARDANA, S.H., M.H., LUH WIDIASIH, S.H., KADEK DWI PRAYOGA, S.H., I MADE RALIN, S.H., dan SUSENO, S.H., Para advokat yang berkantor pada Kantor Hukum I YOMNA SARDANA, S.H., M.H., & REKAN beralamat di Jl. Srikandi gang Pisang No. 3 B Singaraja Banjar Dinas Bangkang, Desa Baktiseraga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng-Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 September 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja dibawah register Nomor 831/SK.Tk.I/2022/PN Sgr tertanggal 27 September 2022, sebagai **TERLAWAN II**;
3. **MUHAMMAD SAFRI** Laki-laki, Warga Negara Indonesia, umur ±40 tahun, agama Islam, sebelumnya beralamat di Taman Jimbaran IX/14, Lingkungan Pararudan Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Provinsi Bali yang saat ini tidak diketahui tempat tinggalnya, yang yang dalam Putusan Pengadilan Negeri Singaraja No.: 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr. tanggal 05 September 2019 adalah sebagai Tergugat I, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN III**;
4. **WONG DANIEL WIRATA**, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, umur ±44 tahun, agama Budha, pekerjaan Karyawan Swasta, sebelumnya beralamat di Karang Empat Timur I/5 RT.013/RW.007 Kecamatan Tambak Sari Kota Surabaya dan, saat ini tidak diketahui tempat tinggalnya, yang yang dalam Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor: 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr. tanggal 05 September 2019 sebagai Tergugat II, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN IV**;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **HARTONO SH** Laki-laki, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Notaris/PPAT beralamat di Jalan Sunset Road No.8 Kuta Kabupaten Badung Provinsi Bali yang yang dalam Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor: 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr. tanggal 05 September 2019 adalah sebagai Turut Tergugat II, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN I**;

6. **MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA CQ. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI BALI, CQ. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BULELENG**, yang berkedudukan di Jalan Jalan Dewi Sartika No. 24 Singaraja Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, yang dalam Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor: 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr. tanggal 05 September 2019 adalah sebagai, Turut Tergugat III, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya I GEDE SUSANA, A.Ptnh, PUTU SUDIARSA, S.H., EKA MAHAYANTI, S.H., BELLANA SARASWATI, S.H., I GEDE ANCI KUSUMA ARTHA, S.H., PUTU DIAN INTAN UTARI PENIDA, A. Md.Kom, KADEK WESI YOGA SUARA, S.H., PUTU RISKI DYAS SARAH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juli 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja dibawah register Nomor 687/SK.Tk.I/2022/Pn Sgr tertanggal 1 Agustus 2022 sebagai **TURUT TERLAWAN II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan tanggal 20 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada tanggal 21 Juli 2022 dalam Register Nomor 380/Pdt.Bth/2022/PN.Sgr, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi dasar dan alasan diajukannya Perlawanan ini adalah sebagai berikut:

*Halaman 3 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 380/Pdt.Bth/2022/PN Sgr*



I. DASAR HUKUM PELAWAN:

Adapun dasar hukum Pelawan mengajukan Perlawanan (Derden Verzet) ini adalah ketentuan Pasal 206 (6) RBg berbunyi:

*Perlawanan (Verzet) terhadap pelaksanaan putusan, juga dari pihak ketiga berdasarkan dalil tentang adanya hak miliknya atas benda-benda yang disita itu, sama halnya dengan semua sengketa tentang upaya-upaya paksaan yang diperintahkan untuk diterapkan, diadili oleh Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hukum dalam mana tindakan-tindakan pelaksanaan tersebut dijalankan;*

II. KEDUDUKAN HUKUM PELAWAN:

1. Bahwa, Pelawan adalah Pemegang Hak Milik atas tanah seluas 7.000 m<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 568/Desa Depeha, Surat Ukur Nomor: 00009/Depeha/2006, NIB: 22.04.08.07.1.00377 tercatat atas nama Pelawan (TEMY HARIJANTO), terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, yang merupakan Objek Permohonan Sita Eksekusi berdasarkan SK. Eksekusi Nomor: 29/PDT.EKS/2020/PN.Sgr, tanggal 28 Juli 2021 yang diajukan oleh TERLAWAN I (semula PENGGUGAT I) dan TERLAWAN II (semula PENGGUGAT II) berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor: 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 05 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap;
2. Bahwa, dalam putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor: 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 05 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap itu, Terlawan I (semula Penggugat I) dan Terlawan II (semula Penggugat II) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Singaraja melawan Terlawan III (semula Tergugat I), Terlawan IV (semula Tergugat II), Turut Terlawan I (semula Turut Tergugat II), Turut Terlawan II (semula Turut Tergugat III) yang objek sengketanya adalah, sebidang tanah seluas 7.000 m<sup>2</sup> sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 568/Desa Depeha, Surat Ukur Nomor: 00009/Depeha/2006, NIB: 22.04.08.07.1.00377 yang terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali dan tercatat atas nama TEMY HARIJANTO (Pelawan);
3. Bahwa Terlawan I (semula Penggugat I) dan Terlawan II (semula Penggugat II) dalam Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor: 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 05 September 2019 yang telah

Halaman 4 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 380/Pdt.Bth/2022/PN Sgr



berkekuatan hukum tetap itu, tidak melibatkan Pelawan dalam kedudukan hukum sebagai Pemegang Hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 568/Desa Depeha, Surat Ukur Nomor: 00009/Depeha/2006, NIB: 22.04.08.07.1.00377 yang terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali dan tercatat atas nama TEMY HARIJANTO (Pelawan);

4. Bahwa Terlawan I (semula Penggugat I) dan Terlawan II (semula Penggugat II) telah mengajukan permohonan Sita Eksekusi ke Pengadilan Negeri Singaraja dan, berdasarkan SK. Eksekusi Nomor: 29/PDT.EKS/2020/PN.Sgr, tanggal 28 Juli 2021, Pengadilan Negeri Singaraja telah menetapkan Sita Eksekusi terhadap objek sengketa yakni Sertipikat Hak Milik Nomor: 568/Desa Depeha, Surat Ukur Nomor: 00009/Depeha/2006, NIB: 22.04.08.07.1.00377 yang terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali dan tercatat atas nama TEMY HARIJANTO (Pelawan);
5. Bahwa, Pelawan adalah Pihak Ketiga yang memiliki kedudukan hukum yang sah menurut hukum untuk mengajukan Perlawanan terhadap pelaksanaan eksekusi yang akan dilakukan oleh Pengadilan Negeri Singaraja sebagaimana dimaksudkan dalam SK. Eksekusi Nomor: 29/PDT.EKS/2020/PN.Sgr, tanggal 28 Juli 2021 yang dimohonkan oleh Terlawan I (semula Penggugat I) dan Terlawan II (semula Penggugat II) berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor: 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 05 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap;

### III. POKOK - POKOK PERLAWANAN:

1. Bahwa, dalam Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor: 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 05 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap, Terlawan I (semula Penggugat I) dan Terlawan II (semula Penggugat II) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Singaraja melawan Terlawan III (semula Tergugat I), Terlawan IV (semula Tergugat II), Turut Terlawan I (semula Turut Tergugat II) dan, Turut Terlawan II (semula Turut Tergugat III);
2. Bahwa objek sengketa dalam Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor: 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 05 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap itu adalah 3 (tiga) bidang tanah, yang salah satu bidang tanah tersebut adalah, Sertipikat Hak Milik Nomor: 568/Desa Depeha, Surat Ukur Nomor: 00009/Depeha/2006, NIB: 22.04.08.07.1.00377 yang terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali dan tercatat atas

*Halaman 5 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 380/Pdt.Bth/2022/PN Sgr*



nama TEMY HARIJANTO (Pelawan);

3. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor: 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 05 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap itu, Terlawan I (semula Penggugat I) dan Terlawan II (semula Penggugat II) telah mengajukan permohonan sita eksekusi terhadap objek sengketa yang berdasarkan SK. Eksekusi Nomor: 29/PDT.EKS/2020/PN.Sgr, tanggal 28 Juli 2021 terhadap objek sengketa itu telah ditetapkan Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Singaraja;
4. Bahwa, tanah milik Pelawan yang adalah salah satu objek sengketa dalam Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor: 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 05 September 2019, yang oleh Pengadilan Negeri Singaraja sebagaimana SK. Eksekusi Nomor: 29/PDT.EKS/2020/PN.Sgr, tanggal 28 Juli 2021 telah ditetapkan sebagai objek Sita Eksekusi itu adalah diperoleh dengan cara membeli dari WONG DANIEL WIRANATA pada tanggal 24-03-2017 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 229/2017 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan KETUT SURYADA,SH., Notaris / PPAT yang berkantor di Jalan Jenderal Sudirman No.73A Seririt, Singaraja-Bali, yang batas-batas bidang tanah milik Pelawan itu adalah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Tanah Milik;
  - Sebelah Timur : Tanah Mangku Sari;
  - Sebelah Selatan : Jalan;
  - Sebelah Barat : Tanah Milik Made Widiarsa;
5. Bahwa oleh karena tanah milik Pelawan seluas 7.000 m<sup>2</sup> sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 568/Desa Depeha, Surat Ukur Nomor: 00009/Depeha/2006, NIB: 22.04.08.07.1.00377 yang terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali dan tercatat atas nama TEMY HARIJANTO (Pelawan) itu telah diletakkan Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Singaraja sebagaimana SK. Eksekusi Nomor: 29/PDT.EKS/2020/PN.Sgr, tanggal 28 Juli 2021 sehingga hal itu tentunya sangat merugikan Pelawan selaku pemilik yang sah atas tanah tersebut;
6. Bahwa, oleh karena sita eksekusi yang berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor: 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 05 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap itu sangat merugikan Pelawan sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 7.000 m<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik

Halaman 6 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 380/Pdt.Bth/2022/PN Sgr



Nomor: 568/Desa Depeha, Surat Ukur Nomor: 00009/Depeha/2006, NIB: 22.04.08.07.1.00377 yang terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, tercatat atas nama TEMY HARIJANTO (Pelawan) maka, sudah seharusnya Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor: 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 05 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap itu dinyatakan tidak dapat dilaksanakan (*non-eksekutabel*);

7. Bahwa, oleh karena Pelawan adalah pihak ketiga yang beritikad baik yang adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 7.000 m<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 568/Desa Depeha, Surat Ukur Nomor: 00009/Depeha/2006, NIB: 22.04.08.07.1.00377 yang terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali dan tercatat atas nama TEMY HARIJANTO (Pelawan) dan sebagaimana SK. Eksekusi Nomor: 29/PDT.EKS/2020/PN.Sgr, tanggal 28 Juli 2021, tanah milik Pelawan tersebut telah ditetapkan sebagai objek Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Singaraja maka, sudah seharusnya Pengadilan Negeri Singaraja membatalkan penetapan Sita Eksekusi tersebut atau setidaknya Pengadilan Negeri Singaraja menanggukkan pelaksanaan eksekusi atas Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor: 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 05 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap itu hingga perlawanan ini memperoleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
8. Bahwa oleh karena Pelawan adalah sebagai pemilik yang sah tanah seluas 7.000 m<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 568/Desa Depeha, Surat Ukur Nomor: 00009/Depeha/2006, NIB: 22.04.08.07.1.00377 yang terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, tercatat atas nama TEMY HARIJANTO yang dalam Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor: 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 05 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap adalah tidak dilibatkan sebagai pihak dan tanah milik Pelawan itu adalah objek sengketa dalam perlawanan ini maka, sudah sepatutnya Turut Terlawan III dihukum agar menolak seluruh permohonan peralihan hak atas tanah seluas 7.000 m<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 568/Desa Depeha, Surat Ukur Nomor: 00009/Depeha/2006, NIB: 22.04.08.07.1.00377, terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, tercatat atas nama TEMY HARIJANTO;

*Halaman 7 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 380/Pdt.Bth/2022/PN Sgr*



IV. DALAM PROVISI:

Bahwa perlawanan yang diajukan Pelawan adalah sangat beralasan dan penangguhannya mendesak untuk terlebih dahulu diputuskan, tanpa menunggu putusan akhir dalam perkara ini, maka Pelawan mohon agar perihal penangguhan pelaksanaan putusan tersebut diputus dalam provisi sebagai berikut:

- Menangguhkan pelaksanaan Sita Eksekusi berdasarkan SK. Eksekusi Nomor: 29/PDT.EKS/2020/PN.Sgr, tanggal 28 Juli 2021;

Bahwa berdasarkan atas alasan – alasan tersebut di atas, maka dengan ini Pelawan mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Singaraja atau Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menjatuhkan putusan yang amarnya adalah sebagai berikut :

DALAM PROVISI:

- Mengabulkan tuntutan provisi Pelawan;
- Menangguhkan pelaksanaan Sita Eksekusi berdasarkan SK. Eksekusi Nomor: 29/PDT.EKS/2020/PN.Sgr, tanggal 28 Juli 2021;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan Perlawanan dari Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik dan benar;
3. Menyatakan secara hukum Pelawan adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 7.000 m<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 568/Desa Depeha, Surat Ukur Nomor: 00009/Depeha/2006, NIB: 22.04.08.07.1.00377, terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, tercatat atas nama Pelawan (TEMY HARIJANTO) dengan batas – batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara: Tanah Milik;
  - Sebelah Timur: Tanah Milik Mangku Sari;
  - Sebelah Selatan: Jalan;
  - Sebelah Barat: Tanah Milik Made Widiarsa;
4. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik Nomor: 568/Desa Depeha, Surat Ukur Nomor: 00009/Depeha/2006, NIB: 22.04.08.07.1.00377, terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, tercatat atas nama Pelawan (TEMY HARIJANTO);
5. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor:

*Halaman 8 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 380/Pdt.Bth/2022/PN Sgr*



246/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 05 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap itu tidak dapat dilaksanakan (*non-eksekutable*);

6. Membatalkan Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Singaraja Nomor: 29/PDT.EKS/2020/PN.Sgr, tanggal 28 Juli 2021 atas Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor: 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 05 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Turut Terlawan untuk tunduk terhadap putusan dalam perkara ini;
8. Menghukum Para Terlawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Pelawan mohon Putusan yang seadil – adilnya. "Ex Aequo Et Bono".

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pelawan/Kuasa Hukumnya hadir dipersidangan demikian pula Terlawan I/Kuasa Hukumnya, Terlawan II/Kuasa Hukumnya dan Turut Terlawan II/Kuasa Hukumnya sedangkan Terlawan III, Terlawan IV maupun Turut Terlawan I tidak hadir dipersidangan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Pulung Yustisia Dewi, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Singaraja, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Maret 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan/Kuasa Hukumnya tersebut Terlawan I /Kuasa Hukumnya telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. PENJELASAN UMUM/LATAR BELAKANG

Majelis Hakim Yang Mulia, sebelum Terlawan I menanggapi Perlawanan Pelawan *a quo*, perlu Terlawan I sampaikan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa obyek sengketa dalam perlawanan *a quo* [*in casu* : sebidang tanah seluas 7.000 M<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi) terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bali yang didalilkan oleh Pelawan sebagai miliknya tersebut merupakan obyek sengketa dalam perkara Nomor : 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr di Pengadilan Negeri Singaraja, yang telah diputus pada tanggal 05 September 2019 serta telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) sejak tanggal 01 Oktober 2019 dan tidak ada upaya hukum apapun lagi dari pihak-pihak terkait terhadap putusan dimaksud, sehingga dengan demikian Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Singaraja Nomor : 29/Pdt.Eks/2020 jo. No. 246/Pdt.G/2019/ PN.Sgr adalah telah tepat, beralasan serta berdasar hukum ;

2. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor : 246/Pdt.G/2019/ PN.Sgr., tanggal 05 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut amarnya menyatakan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat (MADE SUDANA) untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat I (Muhammad Safri) dan Tergugat II (Wong Daniel Wirata) yang menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor : 132/Desa Depeha, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 11 April 2001, Nomor 11/Depeha/2001, seluas 26.000 M<sup>2</sup> (dua puluh enam ribu meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor : 568/Desa Depeha, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 Februari 2006, Nomor 0009/Depeha/2006, seluas 7.000 M<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor : 513/Desa Depeha, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 29 Juli 2004, Nomor 00027/Depeha/2004, seluas 22.500 M<sup>2</sup> (dua puluh dua ribu lima ratus meter persegi) adalah perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan hukum bahwa :
  - a. Akta jual beli nomor : 215., tanggal 30 April 2015, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku PPAT Kabupaten Buleleng ;
  - b. Akta jual beli nomor : 234., tanggal 11 Mei 2015, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku PPAT Kabupaten Buleleng ; dan



- c. Akta jual beli nomor : 235., tanggal 11 Mei 2015, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku PPAT Kabupaten Buleleng ;
- adalah batal demi hukum ;
4. Menyatakan bahwa Penggugat I adalah pemilik sah atas 3 (tiga) bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam sertipikat hak milik sebagai berikut :
- a. Terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng seluas 26.000 M<sup>2</sup> (dua puluh enam ribu meter persegi) sesuai dengan sertifikat Hak Milik Nomor : 132/Desa Depeha, dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : Tanah milik Made Sudana;
  - Sebelah Selatan : Tanah milik Made Sudana, pangkung;
  - Sebelah Timur : Pangkung;
  - Sebelah Barat : Tanah milik Ketut Tintia;
- b. Terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng seluas 7.000 M<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 568/Desa Depeha, dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : Tanah milik Made Sudana;
  - Sebelah Selatan : Jalan ;
  - Sebelah Timur : Tanah milik Ketut Tintia;
  - Sebelah Barat : Pangkung;
- c. Terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng seluas 22.500 M<sup>2</sup> (dua puluh dua ribu lima ratus meter persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 513/Desa Depeha, dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : Tanah milik Made Sudana;
  - Sebelah Selatan : Tanah milik Made Sudana, pangkung;
  - Sebelah Timur : Pangkung;
  - Sebelah Barat : Tanah milik Ketut Tintia;
5. Menghukum Tergugat I (Muhammad Safri) dan Tergugat II (Wong Daniel Wirata) baik sendiri-sendiri atau bersama-sama ataupun pihak manapun yang telah menerima/memperoleh dari Tergugat I (Muhammad Safri) dan/atau Tergugat II (Wong Daniel Wirata) atas :
- a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 132/Desa Depeha, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 11 April 2001, Nomor 11/Depeha/2001, seluas 26.000 M<sup>2</sup> (dua puluh enam ribu



meter persegi), tertulis atas nama :Made Sudana (Penggugat I);

b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 568/Desa Depeha, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 Februari 2006, Nomor 0009/Depeha/2006, seluas 7.000 M<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi), tertulis atas nama : Made Sudana (Penggugat I);

c. Sertipikat Hak Milik Nomor : 513/Desa Depeha, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 29 Juli 2004, Nomor 00027/Depeha/2004, seluas 22.500 M<sup>2</sup> (dua puluh dua ribu lima ratus meter persegi), tertulis atas nama : Made Sudana (Penggugat I);

untuk menyerahkan kembali ketiga Sertipikat Hak Milik tersebut di atas kepada Para Penggugat, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

6. Menghukum TURUT TERGUGAT III (KEPALA KANTOR PERTANAHKABUPATEN BULELENG) untuk menerbitkan kembali ke 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik yang baru atas nama Penggugat I terhadap :

a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 132/Desa Depeha, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 11 April 2001, Nomor 11/Depeha/2001, seluas 26.000 M<sup>2</sup> (dua puluh enam ribu meter persegi), tertulis atas nama :Made Sudana (Penggugat I);

b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 568/Desa Depeha, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 Februari 2006, Nomor 0009/Depeha/2006, seluas 7.000 M<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi), tertulis atas nama : Made Sudana (Penggugat I);

c. Sertipikat Hak Milik Nomor : 513/Desa Depeha, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 29 Juli 2004, Nomor 00027/Depeha/2004, seluas 22.500 M<sup>2</sup> (dua puluh dua ribu lima ratus meter persegi), tertulis atas nama : Made Sudana (Penggugat I);

Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari baik Tergugat I maupun Tergugat II ataupun pihak manapun yang telah menerima/memperoleh dari Tergugat I dan/atau Tergugat II tidak mengembalikan Sertifikat Hak Milik tersebut kepada Para Penggugat ;

7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini ;

8. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;



9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.466.000 ,00 ( dua juta empat ratus enam puluh enam ribu rupiah ) secara tanggung renteng.
3. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor : 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr., tanggal 05 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut di atas seharusnya justru Pelawan sebagai pihak yang telah menerima/memperoleh tanah seluas 7.000 M<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi) dari Tergugat II (Wong Daniel Wirata) wajib untuk menyerahkan kembali Sertipikat Hak Milik tersebut di atas kepada MADE SUDANA, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), namun hal tersebut tidak pernah dilakukan ;
4. Bahwa Terlawan I sama sekali tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Pelawan, dan begitu pula Almarhum MADE SUDANA juga tidak pernah mengetahui, mengenal dan/atau tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Pelawan, oleh karenanya-lah Pelawan tidak dijadikan pihak dalam Nomor : 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr., di Pengadilan Negeri Singaraja atas gugatan yang diajukan oleh Almarhum MADE SUDANA karena memang Almarhum MADE SUDANA tidak pernah tahu siapa Pelawan (Sdr. TEMY HARIJANTO) ;
5. Bahwa sebelumnya, Pelawan juga telah mengajukan Perlawanan atas obyek yang sama terhadap Terlawan I di Pengadilan Negeri Singaraja sebagaimana dimaksud dalam perkara Nomor : 614/Pdt.Bth/2021/ PN.Sgr., yang mana terhadap Perlawanan yang diajukan Pelawan tersebut Pengadilan Negeri Singaraja melalui Putusan Nomor : 614/Pdt.Bth/2021/ PN.Sgr., tanggal 22 Juni 2022 telah dinyatakan menyatakan "Perlawanan Pelawan Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)" dan saat ini diulang kembali dengan mengajukan perlawanan dalam perkara *a quo* ;

## II. DALAM EKSEPSI

### LEGAL STANDING PELAWAN DALAM PERKARA A QUO TIDAK JELAS SERTA TIDAK BERDASAR HUKUM.

6. Bahwa berdasarkan dalil Pelawan yang menyatakan membeli obyek sengketa dalam perkara *a quo* dari Sdr. WONG DANIEL WIRANATA (Tergugat II dalam perkara Nomor : 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr), maka seharusnya hubungan hukum Pelawan adalah murni dengan Sdr.



WONG DANIEL WIRANATA, bukan dengan Terlawan I atau Alm. MADE SUDANA, sehingga jika Pelawan merasa dirugikan atas jual beli dengan Sdr. WONG DANIEL WIRANATA, maka seharusnya Pelawan melakukan gugatan perbuatan melawan hukum dengan tuntutan ganti kerugian kepada Sdr. WONG DANIEL WIRANATA, BUKAN mengajukan Perlawanan kepada Terlawan I selaku Ahli Waris MADE SUDANA yang notabene sama sekali tidak tahu menahu serta dalam perkara ini justru merupakan pihak yang sangat dirugikan oleh Sdr. MUHAMMAD SAFRI dan Sdr. WONG DANIEL WIRANATA sebagaimana telah terbukti dalam Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor : 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr., tanggal 05 September 2019 yang saat ini telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) sejak tanggal 01 Oktober 2019 ;

Lebih lanjut, dasar perolehan Sdr. WONG DANIEL WIRANATA (*in casu* : Akta Jual Beli Nomor : 235., tanggal 11 Mei 2015) atas obyek sengketa *a quo* juga telah dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor : 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr., tanggal 05 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) sejak tanggal 01 Oktober 2019 ;

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka adalah tepat dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menyatakan *legal standing* Pelawan dalam mengajukan perlawanan *a quo* adalah tidak jelas serta tidak berdasar hukum ;

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas serta demi kepastian hukum, maka adalah layak dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim perkara *a quo* menerima Eksepsi dari Terlawan I untuk seluruhnya serta menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima menurut hukum (*niet onvankelijke verklaard*) untuk seluruhnya.

### III. DALAM POKOK PERKARA - KONVENSI

7. Bahwa segala hal yang termuat dalam penjelasan umum/latar belakang dan eksepsi tersebut di atas, dianggap diulang dan termasuk pula dalam pokok perkara/konvensi ini ;
8. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas seluruh dalil-dali Pelawan dalam perlawanannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Terlawan I ;
9. Bahwa obyek sengketa dalam perlawanan *a quo* [*in casu* : sebidang tanah seluas 7.000 M<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi) terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali] yang didalilkan oleh Pelawan sebagai miliknya tersebut



sebenarnya berasal dari Sertipikat Hak Milik Nomor : 568/Desa Depeha, seluas 7.000 M<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi), tertulis atas nama : MADE SUDANA (Penggugat I dalam perkara No. 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr) ;

10. Bahwa selain Sertipikat Hak Milik Nomor : 568/Desa Depeha, seluas 7.000 M<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi) tersebut, MADE SUDANA (Penggugat I dalam perkara No. 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr) juga memiliki 2 (dua) bidang tanah lainnya sebagaimana dimaksud dalam sertipikat hak milik sebagai berikut :

d. Hak Milik Nomor : 132/Desa Depeha, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 11 April 2001, Nomor 11/Depeha/2001, seluas 26.000 M<sup>2</sup> (dua puluh enam ribu meter persegi), tertulis atas nama : MADE SUDANA (Penggugat I dalam perkara No. 246/Pdt.G/ 2019/PN.Sgr) ; dan

e. Hak Milik Nomor : 513/Desa Depeha, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 29 Juli 2004, Nomor 00027/Depeha/2004, seluas 22.500 M<sup>2</sup> (dua puluh dua ribu lima ratus meter persegi), tertulis atas nama : MADE SUDANA (Penggugat I dalam perkara Nomor : 246/Pdt.G/ 2019/PN.Sgr) ;

11. Bahwa terhadap ketiga bidang tanah tersebut di atas, Penggugat I memberikan kuasa menjual kepada Sdr. MUHAMMAD SAFRI (Tergugat I dalam perkara Nomor : 246/Pdt.G/ 2019/PN.Sgr) dengan cara menandatangani beberapa blangko kosong ;

12. Bahwa selanjutnya, atas beberapa blangko kosong yang telah ditandatangani MADE SUDANA tersebut, kemudian diketahui terbitlah beberapa Akta Notaris HARTONO,S.H (Turut Tergugat II dalam perkara Nomor : 246/Pdt.G/ 2019/PN.Sgr) sebagai berikut :

a. Akta Pengikatan Jual Beli No. 86 dan Akta Kuasa Menjual No. 87., keduanya tertanggal 25 April 2015 ;

b. Akta Pengikatan Jual Beli No. 88 dan Akta Kuasa Menjual No. 89., keduanya tertanggal 25 April 2015; dan

c. Akta Pengikatan Jual Beli No. 105 dan Akta Kuasa Menjual No. 106., keduanya tertanggal 29 April 2015;

13. Bahwa ketiga bidang tanah milik MADE SUDANA tersebut selanjutnya dijual oleh Sdr. MUHAMMAD SAFRI (selaku kuasa MADE SUDANA) kepada Sdr. WONG DANIEL WIRANATA (Tergugat II dalam perkara No. 246/Pdt.G/ 2019/PN.Sgr) selaku pembeli, yang anehnya Sdr. WONG DANIEL WIRANATA juga memberikan "kuasa membeli" kepada Sdr. MUHAMMAD SAFRI, sehingga dengan kata lain : Sdr. MUHAMMAD SAFRI bertindak sebagai kuasa penjual



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(MADE SUDANA) sekaligus juga bertindak sebagai kuasa pembeli (Sdr. WONG DANIEL WIRANATA) sebagaimana tertuang dalam Akta PPAT KOMANG NUNUK SULASIH, S.H., M.Kn sebagai berikut :

- a. Akta Jual Beli No. 215., tanggal 30 April 2015, untuk obyek jual beli : Sertipikat Hak Milik No. 513/Desa Depeha, seluas 22.500 M<sup>2</sup> (dua puluh dua ribu lima ratus meter persegi), atas nama : MADE SUDANA ;
  - b. Akta Jual Beli No. 234., tanggal 11 Mei 2015, untuk obyekjual beli : Sertipikat Hak Milik No. 132/Desa Depeha, seluas 26.000 M<sup>2</sup> (dua puluh enam ribu meter persegi), atas nama : MADE SUDANA; dan
  - c. Akta Jual Beli No. 235., tanggal 11 Mei 2015, untuk obyekjual beli : Sertipikat Hak Milik No. 568/Desa Depeha, seluas 7.000 M<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi), atas nama : MADE SUDANA (PENGGUGAT I) ;
14. Bahwa atas transaksi ketiga bidang tanah tersebut, telah sepakat dibayar oleh Sdr. WONG DANIEL WIRANATA (Tergugat II dalam perkara Nomor : 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr) dengan harga Rp.27.750.000.000,- (dua puluh tujuh milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan pembayaran sebagai berikut :
- a. Bilyet Giro Bank Central Asia No. CI 726849, tanggal 23 April 2015, sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan tanggal jatuh tempo : 25 Juni 2015 ;
  - b. Bilyet Giro Bank Central Asia No. CM 276290, tanggal 07 Juli 2015, sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan tanggal jatuh tempo : 05 Oktober 2015 ; dan
  - c. Sisanya akan dibayarkan setelah fasilitas kredit Sdr. WONG DANIEL WIRANATA di bank cair ;
15. Bahwa faktanya, pada saat tanggal jatuh tempo kedua Bilyet Giro yang diberikan oleh Sdr. WONG DANIEL WIRANATA tersebut ternyata tidak dapat dicairkan karena tidak ada dananya (kosong) ;
16. Bahwa lebih lanjut, Almarhum MADE SUDANA juga telah mengkonfirmasi pihak bank terkait pencairan kredit yang dijanjikan oleh Sdr. WONG DANIEL WIRANATA, dan pihak bank menyatakan kredit Sdr. WONG DANIEL WIRANATA telah cair (sudah keluar) dan diterima oleh Sdr. WONG DANIEL WIRANATA, namun ironisnya Sdr. WONG DANIEL WIRANATA maupun melalui Sdr. MUHAMMAD SAFRI tidak juga melakukan pembayaran jual beli kepada Almarhum MADE SUDANA ;



17. Bahwa kemudian, Almarhum MADE SUDANA berusaha mencari/menemui Sdr. MUHAMMAD SAFRI dan Sdr. WONG DANIEL WIRANATA berulang kali, namun tidak mendapatkan hasil serta juga tidak ada itikad baik dari Sdr. MUHAMMAD SAFRI dan Sdr. WONG DANIEL WIRANATA untuk menyelesaikan pembayaran kepada Almarhum MADE SUDANA ;
18. Bahwa atas perbuatan Sdr. MUHAMMAD SAFRI dan Sdr. WONG DANIEL WIRANATA tersebut dan setelah berusaha menunggu serta memberi waktu berbulan-bulan hingga kurang lebih 2 (dua) tahun lamanya, akhirnya Almarhum MADE SUDANA melaporkan Sdr. MUHAMMAD SAFRI dan Sdr. WONG DANIEL WIRANATA di Polres Buleleng atas dugaan tindak pidana penipuan dan/atau penggelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP dan/atau Pasal 372 KUHP yang nyata-nyata telah merugikan MADE SUDANA sebagaimana tertuang dalam Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor : STPL/59/III/2018/BALI/RES BLL., tanggal 14 Maret 2018 ;
19. Bahwa atas laporan MADE SUDANA tersebut, penyidik Satreskrim Polres Buleleng telah melakukan penyidikan dan penyidikan, namun pada akhirnya Sdr. MUHAMMAD SAFRI dan Sdr. WONG DANIEL WIRANATA menghilang tanpa diketahui keberadaannya, sehingga berstatus dalam pencarian ;
20. Bahwa ketiga SHM milik Almarhum MADE SUDANA tersebut terakhir berada dalam penguasaan Sdr. WONG DANIEL WIRANATA dan dibawa lari secara melawan hukum ;
21. Bahwa perbuatan Sdr. MUHAMMAD SAFRI dan Sdr. WONG DANIEL WIRANATA yang demikian tersebut di atas jelas terbukti sebagai Perbuatan Melawan Hukum [PMH] yang jelas merugikan hak MADE SUDANA, sebagaimana diatur oleh ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.  
*“tiap perbuatan melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya menggantikan kerugian tersebut”* ;
22. Bahwa terhadap ketiga bidang tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut di atas secara fisik tetap dalam penguasaan Almarhum MADE SUDANA hingga sampai diajukannya gugatan No. 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr oleh MADE SUDANA pada Pengadilan Negeri Singaraja bahkan ketika dilakukannya Pemeriksaan Setempat (PS)/*onderzoek* dalam perkara Nomor : 246/Pdt.G/019/ PN.Sgr pun tidak terdapat Pelawan menguasai obyek sengketa dimaksud,



sehingga dalil Pelawan yang menyatakan menguasai tanah obyek sengketa [*in casu* : sebidang tanah seluas 7.000 M<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi) terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng] adalah dalil yang tidak benar ;

23. Bahwa demikian pula dasar dan dalil Pelawan yang menyatakan dirinya merupakan pihak yang dirugikan sehingga dijadikan dasar untuk mengajukan perlawanan *a quo* kepada Terlawan I adalah dalil yang tidak tepat oleh karena justru Terlawan I sebagai Ahli Waris Almarhum MADE SUDANA-lah yang lebih tepat dinyatakan dirugikan karena ketiga SHM atas obyek *a quo* dibawa lari begitu saja serta secara tiba-tiba dan diam-diam dialihkan kepada Pelawan secara melawan hukum oleh Turut Terlawan IV tanpa sepengetahuan Almarhum MADE SUDANA ;
24. Bahwa tidak beralasan hukum jika Pelawan dinyatakan sebagai pihak yang beritikad baik dalam memperoleh obyek sengketa berupa bidang tanah seluas 7.000 M<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi) terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali], oleh karena Pelawan membeli bidang tanah dari Sdr. WONG DANIEL WIRANATA, yang mana dasar perolehan Sdr. WONG DANIEL WIRANATA atas tanah tersebut, (*in casu* : Akta Jual Beli Nomor : 235., tanggal 11 Mei 2015) atas obyek sengketa *a quo* juga telah dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor : 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr., tanggal 05 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) sejak tanggal 01 Oktober 2019 ;  
Berdasarkan hal tersebut di atas kiranya sangat jelas bahwa Pelawan tidak mempunyai itikad baik untuk melakukan pengecekan lokasi bidang tanah, yang seandainya *quod non* hal tersebut dilakukan, maka Pelawan akan mengetahui bahwa obyek sengketa tersebut milik MADE SUDANA yang dialihkan secara melawan hukum oleh Sdr. MUHAMMAD SAFRI dan Sdr. WONG DANIEL WIRANATA, mengingat obyek sengketa tersebut dalam penguasaan secara fisik oleh Almarhum MADE SUDANA ;
25. Bahwa Terlawan I sama sekali tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Pelawan, dan begitu pula Almarhum MADE SUDANA juga tidak pernah mengetahui, mengenal dan/atau tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Pelawan, oleh karenanya-lah



Pelawan tidak dijadikan pihak dalam Nomor : 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr., di Pengadilan Negeri Singaraja atas gugatan yang diajukan oleh Almarhum MADE SUDANA ;

Bahkan MADE SUDANA selaku Penggugat I dalam perkara Nomor : 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr saat itu telah menjadikan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng sebagai Turut Tergugat III dalam perkara Nomor : 246/Pdt.G/ 2019/PN.Sgr, yang mana Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulelengselaku Turut Tergugat III juga hadir di persidangan dalam perkara Nomor : 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr dimaksud ;

Namun sepanjang jalannya persidangan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Singaraja dalam perkara dimaksud, tidak terdapat keterangan dan/atau bukti dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng selaku Turut Tergugat III yang menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 568/Desa Depeha, seluas 7.000 M<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi), atas nama : MADE SUDANA (Penggugat I) telah beralih kepada Pelawan serta tidak ada keberatan apapun dari Pelawan saat itu ;

Terlebih, tidak ada pula penguasaan fisik oleh Pelawan saat itu, bahkan sampai dengan dilakukannya Pemeriksaan Setempat (PS)/ *onderzoek* dalam perkara Nomor : 246/Pdt.G/019/ PN.Sgr pun tidak terdapat Pelawan menguasai obyek sengketa dimaksud, padahal jika seandainya *quod non* Pelawan saat itu benar-benar sebagai pemilik dan menguasai obyek sengketa, tentunya pada saat pemeriksaan setempat Pelawan akan mengetahui adanya gugatan Almarhum MADE SUDANA atas obyek sengketa *a quo*, namun hal tersebut sama sekali tidak terjadi, sehingga tidak mungkin Pelawan ditarik sebagai pihak dalam perkara Nomor : 246/Pdt.G/ 2019/PN.Sgr dimaksud saat itu, sehingga dalil Pelawan yang menyatakan menguasai tanah obyek sengketa [*in casu* : sebidang tanah seluas 7.000 M<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi) terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng] adalah dalil yang tidak benar ;

26. Bahwa menanggapi tuntutan provisi Pelawan dalam perlawanan *a quo*, dengan ini Terlawan I memohon agar Majelis Hakim menolak tuntutan provisi dari Pelawan *a quo* oleh karena tuntutan provisi tersebut tidak berdasarkan dan beralasan menurut hukum serta akan menciderai rasa keadilan dan kepastian hukum, mengingat Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Singaraja Nomor : 29/Pdt.Eks/2020 jo. Nomor : 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr terhadap pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor : 246/Pdt.G/2019/ PN.Sgr., tanggal 05 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap sejak tanggal 01 Oktober 2019 adalah telah tepat, beralasan serta berdasar hukum, sehingga dengan demikian, tuntutan atas provisi yang diajukan Pelawan *a quo* adalah layak dan tepat untuk dikesampingkan dan ditolak.

27. Bahwa terhadap dalil Pelawan untuk selebihnya, Terlawan I menolak dengan tegas, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Terlawan I.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, serta demi keadilan dan kepastian hukum, maka dengan ini Terlawan I memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk berkenan memutuskan sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi dari Pelawan untuk seluruhnya ;

II. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi dari Terlawan I untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima menurut hukum (*niet onvankelijke verklaard*) untuk seluruhnya ;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ;

III. DALAM POKOK PERKARA – KONVENSII :

1. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima menurut hukum (*niet onvankelijke verklaard*) untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan/Kuasa Hukumnya tersebut Terlawan II/Kuasa Hukumnya telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI; -----

- Perlawanan Pelawan Kekurangan Pihak (*Exemptio Plurium Litis Consorcium*);



Bahwa dalam surat Perlawanannya tertanggal 21 Juli 2022 Pelawan mendalihkan sebidang tanah dengan luas 7000 M<sup>2</sup> (*tujuh ribu meter persegi*) yang terletak di Desa Depaha Kecamatan Kubutambahan Kabupaten Buleleng Provinsi Bali tersebut di dapat dengan cara membeli dari orang yang bernama Wong Daniel Wirata (*Terlawan IV*) dimana Akta jual belinya di buat oleh Ketut Suryada, SH selaku PPAT ( *Pejabat Pembuat Akta Tanah*) di wilayah hukum Kabupaten Buleleng, dengan demikian dimana PPAT (*Pejabat Pembuat Akta Tanah*)Ketut Suryada, SH memiliki Keterkaitan/hubungan hukum dengan tanah seluas 7000 M<sup>2</sup> (*tujuh ribu meter persegi*) yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini, maka dengan demikian Ketut Suryada, SH selaku PPAT ( *Pejabat Pembuat Akta Tanah*) di wilayah hukum Kabupaten Buleleng harus ditarik juga sebagai Pihak Dalam perkara. *Vide*: “ M Yahya Harahap dalam Bukunya: Hukum Acara Perdata hal. 439 yang menjelaskan, apabila pihak yang berkaitan dengan suatu perkara tetapi tidak ikut di tarik sebagai pihak dalam perkara, maka akan menyebabkan cacat “*Plurium litis consortium*”; -----

Berdasarkan pada uraian tersebut di atas, maka dengan tidak ikut ditariknya Ketut Suryada, SH selaku PPAT ( *Pejabat Pembuat Akta Tanah*) di wilayah hukum Kabupaten Buleleng sebagai pihak dalam perkara ini, maka menyebabkan Perlawanan Pelawan menjadi kurang pihak (*exemptio plurium litis consotium*); Sehingga Perlawanan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

- Pelawan Tidak Memiliki Kapasitas (*Legal Standing*) dalam Perkara a quo;

Bahwa Pelawan mengaku mendapatkan sebidang tanah dengan luas 7000 M<sup>2</sup> (*tujuh ribu meter persegi*) yang terletak di Desa Depaha Kecamatan Kubutambahan Kabupaten Buleleng Provinsi Bali tersebut di dapat dengan cara membeli dari orang yang bernama Wong Daniel Wirata (*Terlawan IV*) yang berarti Pelawan hanya punya hubungan hukum dengan orang yang bernama Wong Daniel Wirata ( *Terlawan IV*) dan bukan dengan Alm. Made Sudana ataupun ahli warisnya; Sehingga apabila Pelawan merasa dirugikan terkait dengan permasalahan tanah seluas 7000 M<sup>2</sup> (*tujuh ribu meter persegi*) yang terletak di Desa Depaha Kecamatan Kubutambahan Kabupaten Buleleng Provinsi Bali tersebut, maka Pelawan harus menuntutnya kepada Wong Daniel Wirata (*Terlawan IV*); Apalagi dalam Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor: 246/Pdt.G/2019/Pn.Sgr, tanggal 5 September 2019 tersebut secara jelas telah menyatakan bahwa sebidang tanah seluas 7000 M<sup>2</sup> (*tujuh ribu meter persegi*) Sertifikat Hak Milik No. 568/Desa Depaha, surat ukur No. 00009/Depaha/2006, NIB. 22.04.08.07.1.00377 sah milik dari Made Sudana (*Alm*); Dan Menghukum Wong Daniel Wirata (*Terlawan IV*) atau siapa saja yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendapat hak darinya untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut kepada Made Sudana; -----

Berdasarkan pada uraian tersebut di atas, maka Pelawan tidak Punya Kapasitas/Legal Standing sebagai Pelawan Dalam Perkara ini, dan karenanya Perlawanan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat di terima; -----

- Perlawanan Pelawan Kabur (*abscur libe*) karena salah dalam menentukan kapasitas /Legal standing dari Terlawan II dalam perkara a quo;

Pelawan dalam surat Perlawanannya pada halaman 2 (*dua*) angka 2 (*dua*) menyebutkan dimana Terlawan II disebut sebagai ahli waris dari Nyoman Karmiati adalah tidak sepenuhnya benar, oleh karena sesuai dengan sistem kewarisan Hukum adat Hindu Bali yang menganut sistem Purusa (*Patrilinial*) atau garis keturunan ke Bapakan, maka yang benar Terlawan II adalah sebagai ahli waris dari Almarhum Made Sudana: Sehingga dari apa yang terurai pada Perlawanan Pelawan Pada halaman 2 (*dua*) angka 2 (*dua*) tersebut membuat dalil Perlawanan Pelawan pada Romawi II KEDUDUKAN HUKUM PELAWAN pada halaman 4 (*empat*) romawi III pada halaman 5 (lima) poin angka 1 (*satu*) yang pada pokoknya menyatakan Kapasitas/legal standing Terlawan II adalah Sebagai Penggugat II dalam Putusan pada Perkara Nomor: 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr, serta menyatakan kapasitas/legal standing Terlawan II dalam Perkara a quo adalah sebagai ahli waris dari Nyoman Karmiati; Maka dengan demikian Perlawanan Pelawan menjadi tidak jelas/kabur (*abscur libe*) sehingga Perlawanan Pelawan harus di nyatakan tidak dapat di terima; -----

DALAM POKOK PERLAWANAN; -----

1. Bahwa segala sesuatu yang telah terurai dalam eksepsi diatas secara mutatis mutandis dianggap telah masuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini; Dan menolak seluruh dalil dalil Perlawanan dari Pelawan, Kecuali yang secara tegas telah diakui kebenarannya; -----
2. Bahwa Terlawan II Menolak dalil Perlawanan pada halaman 5 (*lima*) Romawi III Pokok Pokok Perlawanan pada poin angka 1 (*satu*) yang pada pokoknya menyatakan dimana Terlawan II dalam perkara aquo adalah sebagai Penggugat II dalam Putusaan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor: 246/Pdt.G/2019/PN. Sgr, tertanggal 05 September 2019, oleh karena dalam Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor: 246/Pdt.G/2019/PN. Sgr, tertanggal 05 September 2019 dimana Terlawan II tidak sebagai pihak, dan apabila dalam perkara a quo Terlawan II di ikutkan ditarik sebagai pihak

Halaman 22 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 380/Pdt.Bth/2022/PN Sgr



karena dalam kapasitas sebagai ahli waris dari Nyoman Karmiati itu juga tidak sepenuhnya benar; dan yang benar adalah Terlawan II adalah sebagai ahli waris dari Made Sudana (almarhum); Maka dengan demikian dalil perlawanan pelawan tersebut tidak berdasar dan hal tersebut meyebabkan perlawanan Pelawan menjadi kabur sebagaimana yang Terlawan II sudah uraikan dalam Eksepsi diatas;-----

3. Bahwa objek sengketa dalam perlawanan Pelawan a quo *in casu* sebidang tanah luas 7000 M<sup>2</sup> di Desa Depaha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali yang didalilkan oleh Pelawan sebenarnya berasal dari SHM (*Sertifikat hak milik*) Nomor: 568/Desa Depaha, luas 7000 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama Made Sudana Penggugat I dalam perkara Nomor: 246/Pdt.G/2019/PN. Sgr, dan ayah kandung dari Terlawan II dalam perkara a quo; -----
4. Bahwa dasar peralihan hak objek sengketa dalam perlawanan pelawan sebagaimana yang tersebut pada poin angka 3 (*tiga*) diatas adalah jual beli antara Wong Daniel Wirata (*Terlawan IV*) dengan Pelawan, sedangkan Wong Daniel wirata (*Terlawan IV*) mendapatkan objek sengketa tersebut adalah dengan jalan melakukan perbuatan melawan hukum bersama sama dengan Terlawan III, yang kemudian oleh Made Sudana kedua orang tersebut dilaporkan di Polres Buleleng, akan tetapi setelah ditetapkan sebagai tersangka kedua orang tersebut menghilang sehingga oleh Polres Buleleng di masukkan pada Daftar Pencarian orang (DPO); -----
5. Bahwa selain melaporkan perbuatan dari Terlawan III dan Terlawan IV tersebut kePolres Buleleng sebagaimana yang terurai pada poin angka 4 (*empat*)di atas, Made Sudana juga mengajukan gugatan secara perdata di Pengadilan negeri singaraja dimana perkara tersebut telah memiliki putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu putusan nomor: 246/Pdt.G/2019/PN. Sgr; Dan salah satu amar putusan tersebut secara tegas menyatakan “bahwa sebidang tanah seluas 7000 M<sup>2</sup> (*tujuh ribu meter persegi*) Sertifikat Hak Milik No. 568/Desa Depaha, surat ukur No. 00009/Depaha/2006, NIB. 22.04.08.07.1.00377 sah milik dari Made Sudana (*Alm*); Dan Menghukum Wong Daniel Wirata (*Terlawan IV*) atau siapa saja yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut kepada Made Sudana”; --
6. Bahwa tidak ditariknya Pelawan sebagai Pihak dalam perkara Perdata Nomor: 246.Pdt.G/2019/PN. Sgr tersebut tidak ada unsur kesengajaan, melainkan Made Sudana selaku Penggugat sama sekali tidak mengetahui hingga akhir hayatnya bila objek sengketa [in casu tanah luas 7000 M<sup>2</sup> di



Desa Depaha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali tersebut dialihkan kepada Pelawan oleh Terlawan IV, dan Pelawan baru mengajukan perlawanan setelah Made Sudana meninggal dunia; sedangkan dilihat dari proses pralihannya surat dengan rekayasa dengan melanggar aturan hukum, dimana yang bertindak sebagai kuasa penjual adalah Terlawan III sedangkan yang menjadi kuasa pembeli juga Terlawan III, sehingga peralihan hak atas objek sengketa tersebut adalah cacat hukum dan karenanya SHM Sertifikat Hak Mlik No:568/Desa Depaha, surat ukur No. 00009/Desa Deepaha/2006, NIB. 22.04.07.1.00377 tercatat atas nama TEMY HARIJANTO menjadi cacat sehingga batal demi hukum; -----

7. Bahwa dengan seluruh uraian DALAM POKOK PERLAWANAN tersebut diatas, maka seluruh dalil dalil Perlawanan Pelawan Menjadi tidak beralaskan hukum dan karenanya harus di tolak seluruhnya sehingga Pelawan bukan sebagai Pelawan yang beritkad baik dan benar serta tidak berhak terhadap objek sengketa [in casu tanah luas 7000 M<sup>2</sup> di Desa Depaha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali]; Dan sebaliknya bahwa Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan negeri Singaraja Nomor: 29/PDT.EKS/2020/PN. Sgr tanggal 28 Juli 2021 atas Putusan Pengadilan negeri Singaraja Nomor: 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 05 September 2019 adalah sah; -----

**DALAM PROVISI;**

Bahwa dengan berdasarkan pada seluruh uraian tersebut diatas, baik uraian DALAM EKSEPSI maupun uraian DALAM POKOK PERLAWANAN tidak ditemukan adanya alasan hukum yang bersifat mendesak yang dapat membatalkan Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan negeri Singaraja Nomor: 29/PDT.EKS/2020/PN. Sgr tanggal 28 Juli 2021 atas Putusan Pengadilan negeri Singaraja Nomor: 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 05 September 2019, sehingga dengan demikian tuntutan Provisi Pelawan haruslah ditolak; -----

Bahwa berdasarkan atas segala uraian seperti tersebut di atas, serta demi KEADILAN DAN KEPASTIAN HUKUM, maka bersama ini TEERLAWAN II mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja yang memimpin dan memeriksa perkara a quo untuk berkenan mengambil dan menjatuhkan Putusan yang bunyi amarnya sebagai berikut:

**DALAM PROVISI;** -----

- Menolak tuntutan provisi dari Pelawan; -----

**DALAM EKSEPSI;** -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Terlawan II untuk seluruhnya; -----
- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat di terima (*niet onvankelijke verklaard*) seluruhnya; -----

DALAM POKOK PERKARA; -----

1. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya; -----
2. Menghukum Pelawan Untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Atau: Apabila Pengadilan berpendapat lain TERLAWAN II mohon putusan yang seadil adilnya (*EX AEQUO ET BONO*);-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan/Kuasa Hukumnya tersebut tersebut Turut Terlawan II telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Turut Terlawan menolak secara tegas dalil-dalil Perlawanan Pelawan kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Terlawan.
2. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng merupakan Lembaga Pencatat yang dalam menerbitkan Sertipikat berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan serta sesuai dengan kewenangan sehingga Sertipikat Hak Atas Tanah sah secara hukum.
3. Bahwa Turut Terlawan tunduk pada putusan Majelis Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
4. Bahwa untuk selain dan selebihnya Turut Terlawan tidak menanggapi karena haknya merupakan dalil-dalil dari Perlawanan Pelawan serta tidak ada relevansinya dengan Turut Terlawan.

Dalam Pokok Perkara :

Berdasarkan hal- hal yang diuraikan diatas, kami Turut Terlawan mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo at bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Terlawan I, Terlawan II dan Turut Terlawan II, Pelawan/Kuasa Hukumnya telah mengajukan Replik tertanggal 27 April 2023, dan telah ditanggapi pula oleh Terlawan I dan Terlawan II dalam dupliknya tertanggal 4 Mei 2023.namun Turut Terlawan II tidak mengajukan Duplik dipersidangan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap tanah obyek sengketa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat, tanggal 21 Juli 2023 dengan seluas 7.000 m<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 568/Desa Depeha, terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, dengan batas – batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Milik;
- Sebelah Timur : Tanah Milik;
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : Tanah Milik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti-bukti Surat yang telah diberi meterai sehingga dapat dijadikan bukti dipersidangan sebagai berikut :

1. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor: 568/Desa Depeha; NIB: 22.04.08.07.1.00377; Surat Ukur Tanggal: 23-02-2006; Nomor: 00009/Depeha/2006; Luas: 7.000 M<sup>2</sup> ; tercatat atas nama TEMY HARIJANTO, yang telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotocopy dari foto copy Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3578200601760001 atas nama Temy Harijanto, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotocopy dari foto copy Kartu Keluarga Nomor: 3578200101084137 atas nama Kepala Keluarga Temy Harijanto yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Surabaya tanggal: 31-01-2013 yang telah di Waarmeking oleh Notaris/PPAT KETUT SURYADA SARJANA HUKUM yang berkantor di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 73 A Seririt Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Salinan Akta Jual Beli (AJB) No.235/2015 tertanggal: 11 Mei 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT KOMANG NUNUK SULASIH Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan yang berkantor di Jalan Dewi Sartika Utara No. 48 Singaraja Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, yang telah dicocokkan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Salinan Akta Jual Beli (AJB) No.229/2017 tertanggal: 24-03-2017 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT KETUT SURYADA SARJANA HUKUM yang berkantor di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 73 A Seririt Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, yang telah dicocokkan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P-5;

Halaman 26 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 380/Pdt.Bth/2022/PN Sgr



6. Fotocopy dari foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) NOP: 51.08.008.011.034-0041.0, Tanggal: 24 Maret 2017, atas nama wajib pajak, TEMY HARIJANTO, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotocopy dari foto copy Tanda Terima Setoran Pajak MPN Billing, tanggal: 24-03-2017, No. Resi: 81100-28/2017/801400 NOP: 51.08.080.011.034-0041.0, atas nama wajib pajak, WONG DANIEL WIRANATA yang telah di Waarmeking oleh Notaris/PPAT KETUT SURYADA SARJANA HUKUM yang berkantor di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 73 A Seririt Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) di PT.Bank BPD Bali, Tanggal: 28-05-2018; No. Bukti: 5900547 yang dibayarkan berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), NOP.: 51.08.080.011.034-0041.0, Tanggal 25 Mei 2018, atas nama dan alamat wajib pajak, TEMY HARIJANTO, yang telah dicocokkan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah - PBB Kab.Buleleng, tanggal: 07-05-2019, No. Resi: 81116A-15/2019/809869, yang dibayarkan berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2019 Nomor: 51.08.080.011.034-0041.0, atas nama dan alamat wajib pajak, TEMY HARIJANTO, yang telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Nomor Referensi: TL31910050, Tanggal: 14 Februari 2022, NOP: 51.08.080.011.034-0041.0, atas nama; TEMY HARIJANTO, Kode: PBB\_Buleleng, Tahun: 2020 , yang telah dicocokkan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Nomor Referensi: TL31909961, Tanggal: 14 Februari 2022, NOP: 51.08.080.011.034-0041.0, atas nama; TEMY HARIJANTO, Kode: PBB\_Buleleng, Tahun: 2021, yang telah dicocokkan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Nomor Referensi: TL31909870, Tanggal: 14 Februari 2022, NOP: 51.08.080.011.034-0041.0, atas nama; TEMY HARIJANTO, Kode: PBB\_Buleleng, Tahun: 2021, yang telah dicocokkan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda P-12;



13. Fotocopy Surat Kepala Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor: MP.01.02/945-51.08/II/2022 tertanggal: 03 Februari 2022 perihal pemberitahuan bahwa, pembatalan terhadap ketiga bidang tanah yang diajukan oleh Made Sudana, dkk melalui kuasa hukumnya Ruth Shebaria Butar Butar S.H.,M.Kn., tidak dapat ditinjaklanjuti oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali, yang telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-13;

Menimbang, bahwa dipersidangan Pelawan telah mengajukan saksi-saksi dipersidangan yang keteranganya didengar dibawah sumpah sebagai berikut :

1. Saksi KETUT SURYADA

- Bahwa saksi mengetahui Akta Jual Beli yang diajukan oleh Pelawan yang telah diberi tanda P-5 dan sertifikat hak milik diberi tanda P-1 karena saksi yang menerbitkan akta tersebut;
- Bahwa saat itu yang hadir Pak Temmy dan yang lain tidak hadir dan yang tidak hadir memberi kuasa kepada Pak Temmy ;
- Bahwa awalnya Pak Temmy menelpon saksi akan ada jual beli tanah kemudian dia mengirim data data kemudian kami chek ke kantor BPN Buleleng dan hasilnya tidak ada permasalahan ;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Desa Depaha Kec Kubutambahan dengan nilai jual beli 500 juta ;
- Bahwa jual beli tersebut antara Penjual Wong Daniel dan Pembeli Temmy, dimana Wong Daniel memberi kuasa kepada Temmy dan saksi tidak pernah bertemu Wong Daniel ;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat aslinya tertera atas nama Wong Daniel;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat secara langsung proses jual beli antara Wong Daniel dengan Temmy karena sebelumnya semua transaksi sudah diselesaikan oleh Temmy dan perikatan jual beli sudah ada kuasanya ;
- Bahwa diperbolehkan melakukan proses jual beli tanpa hadirnya pihak karena sudah ada surat kuasa;
- Bahwa kuasa jual beli antara Wong Daniel ke Temmy berupa Akta Nota Riil dan dibuat oleh Notaris Surabaya namun saksi tidak pernah berkomunikasi dengan Notaris dari Surabaya tersebut ;
- Bahwa saat saksi melakukan pengecekan di BPN Singaraja SHM sudah distempel dan dinyatakan clear;
- Bahwa pajak jual beli telah dibayar oleh Pak Temmy



Terhadap keterangan saksi tersebut Pelawan/Kuasa Hukumnya, Terlawan I/Kuasa Hukumnya, Terlawan II/Kuasa Hukumnya serta Turut Terlawan II/Kuasa Hukumnya menyatakan akan menanggapi keterangan saksi dalam kesimpulan

2. saksi ANTHONIUS SANJAYA KIABENI.

- Bahwa saksi mengetahui letak tanah obyek sengketa terletak di Desa Depaha Kec Kubutambahan;
- Bahwa saksi mengetahui tentang jual beli tanah dari Pak Dewa Sukrawan ada sekitar 6 hektar dan kemudian dibeli oleh Pak Made Sudana sekitar 70 are dan saat itu saksi ikut kelokasi karena sebagai teman Dewa Sukrawan namun saksi tidak tahu harga persis jual beli tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut dijual Made Sudana kepada Nyoman Mustiara pada tahun 2014 dan sudah diberikan mobil sebagai bentuk pembayaran tanah tersebut namun tanah tersebut tidak jadi dijual kepada Nyoman Mustiara karena ada pembeli tanah lebih mahal yaitu wong Daniel, sehingga Pak Nyoman Mustiara minta kembali uangnya kembali dan sepengetahuan saksi sampai saat ini belum selesai pengembalian uang itu ;
- Bahwa saksi pernah bertemu Wong Daniel dan Pak Sudana;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi tanah tersebut terakhir tahun 2023 ;
- Bahwa setahu menurut masyarakat tanah itu milik Temmy Hariyanto;
- Bahwa saksi pernah melihat plank sita dilokasi;
- Bahwa saksi mengenal I Made Sudana dan Dewa Sukrawan pada tahun 1999 karena mereka sebagai anggota DPRD;
- Bahwa saksi terakhir bertemu dengan Made Sudana dan Wong Daniel pada tahun 2014, dimana saat ini Made Sudana sudah meninggal dunia;

Terhadap keterangan saksi tersebut Pelawan/Kuasa Hukumnya, Terlawan I/Kuasa Hukumnya, Terlawan II/Kuasa Hukumnya serta Turut Terlawan II/Kuasa Hukumnya menyatakan akan menanggapi keterangan saksi dalam kesimpulan

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Terlawan I telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi meterai sehingga dapat dijadikan bukti dipersidangan sebagai berikut :

1. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Singaraja No. 246/ Pdt.G /2019/PN.Sgr., tanggal 05 September 2019, yang telah dicocokkan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.1-1;



2. Fotocopy Penetapan Aanmaning Pengadilan Negeri Singaraja No. 29/Pdt.Eks/ 2020 jo. No. 246/Pdt.G/2019/ PN.Sgr., tanggal 12 Januari 2021, yang telah dicocokkan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.1-2;
3. Fotocopy Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Singaraja No. 29/Pdt.Eks/ 2020 jo. No. 246/Pdt.G/2019/ PN.Sgr., tanggal 28 Juli 2021, yang telah dicocokkan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.1-3;
4. Fotocopy Berita Acara Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Singaraja No. 29/Pdt. Eks/ 2020 jo. No. 246/Pdt.G/ 2019/ PN.Sgr., tanggal 09 Agustus 2021, yang telah dicocokkan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.1-4;
5. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Singaraja No. 614/Pdt.Bth/2021/ PN.Sgr., tanggal 22 Juni 2022, yang telah dicocokkan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.1-5;
6. Fotocopy dari foto copy Sertipikat Hak Milik No. 132/Desa Depeha, seluas 26.000 M2 (dua puluh enam ribu meter persegi), tertulis atas nama : MADE SUDANA, selanjutnya diberi tanda T.1-6;
7. Fotocopy dari foto copy Sertipikat Hak Milik No. 568/Desa Depeha, seluas 7.000 M2 (tujuh ribu meter persegi), tertulis atas nama : MADE SUDANA, selanjutnya diberi tanda T.1-7;
8. Fotocopy dari foto copy Setipikat Hak Milik No. 513/Desa Depeha, seluas 22.500 M2 (dua puluh dua ribu lima ratus meter persegi), tertulis atas nama : MADE SUDANA, selanjutnya diberi tanda T.1-8 ;
9. Fotocopy dari foto copy Akta Pengikatan Jual Beli No. 86., tertanggal 25 April 2015 yang dibuat di hadapan HARTONO, S.H selaku Notaris di Kabupaten Badung, selanjutnya diberi tanda T.1-9;
10. Fotocopy dari foto copy Akta Pengikatan Jual Beli No. 88., tertanggal 25 April 2015 yang dibuat di hadapan HARTONO, S.H selaku Notaris di Kabupaten Badung, selanjutnya diberi tanda T.1 10;
11. Fotocopy dari foto copy Akta Pengikatan Jual Beli No.105., tertanggal 29 April 2015 yang dibuat di hadapan HARTONO, S.H selaku Notaris di Kabupaten Badung, selanjutnya diberi tanda T.1 12;
12. Fotocopy dari foto copy Akta Jual Beli No. 215., tanggal 30 April 2015, yang dibuat di hadapan KOMANG NUNUK SULASIH, S.H., M.Kn., selaku PPAT Kabupaten Buleleng, selanjutnya diberi tanda T.1 12;
13. Fotocopy dari foto copy Akta Jual Beli Nomor :234., tanggal 11 Mei 2015 yang dibuat di hadapan KOMANG NUNUK SULASIH, S.H.,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.Kn., selaku PPAT Kabupaten Buleleng, selanjutnya diberi tanda T.1 13;

14. Fotocopy dari foto copy Akta Jual Beli No. 235., tanggal 11 Mei 2015 yang dibuat di hadapan KOMANG NUNUK SULASIH, S.H., M.Kn., selaku PPAT Kabupaten Buleleng, selanjutnya diberi tanda T.1 14;
15. Fotocopy dari foto copy Bilyet Giro Bank Central Asia No. CI 726849, tanggal 23 April 2015, sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan tanggal jatuh tempo : 25 Juni 2015, selanjutnya diberi tanda T.1 15;
16. Fotocopy dari foto copy Bilyet Giro Bank Central Asia No. CM 276290, tanggal 07 Juli 2015, sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan tanggal jatuh tempo : 05 Oktober 2015, selanjutnya diberi tanda T.1 16;
17. Fotocopy dari foto copy Surat Keterangan Penolakan (SKP) dari Bank Central Asia (BCA) atas Bilyet Giro BCA No. CI 726849, tanggal penarikan 23 April 2015, sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), selanjutnya diberi tanda T.1 17;
18. Fotocopy dari foto copy Surat Keterangan Penolakan (SKP) dari Bank Central Asia (BCA) atas Bilyet Giro BCA No. CM 276290, tanggal penarikan 07 Juli 2015, sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), selanjutnya diberi tanda T.1 18;
19. Fotocopy dari foto copy Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor : STPL/59/III/2018/ BALI/RES BLL., tanggal 14 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda T.1 19;

Menimbang, bahwa dipersidangan Terlawan I tidak mengajukan bukti saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Terlawan II telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi meterai sehingga dapat dijadikan bukti dipersidangan sebagai berikut :

1. Fotocopy silsilah keluarga Alm Made Sudana,SH.,MH tanggal 18 Februari 2022, yang telah dicocokkan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.II-1;
2. Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 1043/Bany/V/2020. Atas nama Komang Bayu Satria Wibawa,SH tanggal 19 Mei 2020 yang telah dicocokkan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.II-2;
3. Fotocopy Surat Keterangan ahli waris Nomor 6626/VIII/2021 atas nama Komang Bayu Satria Wibawa,SH tanggal 23 Agustus 2021,



yang telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-3;

4. Fotocopy Kutipan Akta Kematian Nomor 5108-KM-100012020-0001 atas nama Nyoman Karmiati, tertanggal 10 Januari 2020, yang telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-4;
5. Fotocopy Kutipan Akta Kematian Nomor 5108-KM-29072020-0016 atas nama Made Sudana, tertanggal 29 Juli 2020, yang telah dicocokkan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.II-5;
6. Fotocopy Turunan Putusan Perkara Perdata Nomor 246/Pdt.G/2019/PN Sgr tanggal 5 September 2019, yang telah dicocokkan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.II-6;

Menimbang, bahwa dipersidangan Terlawan II tidak mengajukan bukti saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Turut Terlawan II telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi meterai sehingga dapat dijadikan bukti dipersidangan sebagai berikut :

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor 00568/Desa Depeha dengan luas 7000 M2 an TEMMY HARIJANTO dan surat ukur dengan nomor 00009 Desa Depeha tahun 2006, yang telah dicocokkan dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TT-II;

Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Terlawan II tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa dipersidangan Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II telah mengajukan kesimpulan tertanggal 30 Agustus 2023, sedangkan Turut Terbantah II tidak mengajukan kesimpulan;

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**

### **DALAM PROVISI**

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Provisi Pelawan adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa gugatan Provisi Pelawan pada pokoknya adalah mengenai menengguhkan pelaksanaan Sita Eksekusi berdasarkan SK.



Eksekusi Nomor: 29/PDT.EKS/2020/PN.Sgr, tanggal 28 Juli 2021;

Menimbang, bahwa yang dimaksud gugatan provisi adalah permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan;

Menimbang, bahwa syarat formil yang harus dipenuhi dalam suatu gugatan provisi adalah:

- Gugatan provisi harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya.
- Gugatan provisi harus mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan.
- Gugatan provisi tidak boleh menyangkut materi pokok perkara.'

Menimbang, bahwa menurut hemat majelis apa yang diminta oleh Pelawan dalam gugatan provisinya adalah telah masuk dalam pokok perkara yang meminta untuk menanggungkan pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan atas tanah obyek sengketa, menurut Majelis Hakim hal tersebut sudah masuk dalam ranah pelaksanaan suatu putusan ( eksekusi ) sedangkan Provisi adalah suatu tindakan pendahuluan yang tidak menyangkut pokok perkara, sehingga gugatan provisi Pelawan sudah sepatutnya untuk ditolak

#### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Eksepsi Para Terlawan adalah sebagaimana tersebut diatas; -----

Menimbang bahwa atas Materi Perlawanan Pelawan, Terlawan I telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya menyatakan :

Legal Standing Pelawan dalam perkara a quo tidak jelas serta tidak berdasar hukum dimana Pelawan yang menyatakan membeli obyek sengketa dalam perkara a quo dari Sdr. WONG DANIEL WIRANATA (Tergugat II dalam perkara Nomor : 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr), maka seharusnya hubungan hukum Pelawan adalah murni dengan Sdr. WONG DANIEL WIRANATA, bukan dengan Terlawan I atau Alm. MADE SUDANA, sehingga *legal standing* Pelawan dalam mengajukan perlawanan a quo adalah tidak jelas serta tidak berdasar hukum sehingga perlawanan Pelawan tidak dapat diterima menurut hukum (*niet onvankelijke verklaard*) untuk seluruhnya.

Menimbang bahwa atas Materi Perlawanan Pelawan, Terlawan II telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya menyatakan :

1. Perlawanan Pelawan Kekurangan Pihak (*Exeptio Plurium Litis Consorcium*). Bahwa dalam surat Perlawanannya Pelawan mendalilkan



sebidang tanah dengan luas 7000 M<sup>2</sup> (*tujuh ribu meter persegi*) yang terletak di Desa Depaha Kecamatan Kubutambahan Kabupaten Buleleng Provinsi Bali tersebut di dapat dengan cara membeli dari orang yang bernama Wong Daniel Wirata (*Terlawan IV*) dimana Akta jual belinya di buat oleh Ketut Suryada, SH selaku PPAT (*Pejabat Pembuat Akta Tanah*) di wilayah hukum Kabupaten Buleleng, dengan demikian dimana PPAT (*Pejabat Pembuat Akta Tanah*) Ketut Suryada, SH memiliki Keterkaitan/hubungan hukum dengan tanah seluas 7000 M<sup>2</sup> (*tujuh ribu meter persegi*) yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini, maka dengan demikian Ketut Suryada, SH selaku PPAT (*Pejabat Pembuat Akta Tanah*) harus ditarik juga sebagai Pihak Dalam perkara.

2. Pelawan Tidak Memiliki Kapasitas (*Legal Standing*) dalam Perkara a quo. Bahwa Pelawan mengaku mendapatkan sebidang tanah dengan luas 7000 M<sup>2</sup> (*tujuh ribu meter persegi*) yang terletak di Desa Depaha Kecamatan Kubutambahan Kabupaten Buleleng Provinsi Bali tersebut di dapat dengan cara membeli dari orang yang bernama Wong Daniel Wirata (*Terlawan IV*) yang berarti Pelawan hanya punya hubungan hukum dengan orang yang bernama Wong Daniel Wirata (*Terlawan IV*) dan bukan dengan Alm. Made Sudana ataupun ahli warisnya;
3. Perlawanan Pelawan Kabur (*abscuur libele*) karena salah dalam menentukan kapasitas /Legal standing dari Terlawan II dalam perkara a quo. Pelawan dalam surat Perlawanannya pada halaman 2 (*dua*) angka 2 (*dua*) menyebutkan dimana Terlawan II disebut sebagai ahli waris dari Nyoman Karmiati adalah tidak sepenuhnya benar, oleh karena sesuai dengan sistem kewarisan Hukum adat Hindu Bali yang menganut sistem Purusa (*Patrilineal*) atau garis keturunan ke Bapakan, maka yang benar Terlawan II adalah sebagai ahli waris dari Almarhum Made Sudana: Sehingga Perlawanan Pelawan menjadi tidak jelas/kabur (*abscuur libele*)

berdasarkan uraian tersebut Perlawanan Pelawan harus di nyatakan tidak dapat di terima; -----

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan, Turut Terlawan II tidak mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi yang diajukan oleh Terlawan I dan Terlawan II dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok Eksepsi Para Terlawan adalah mengenai Gugatan Pelawan :

- Pelawan Tidak Memiliki Kapasitas (*Legal Standing*),
- Perlawanan Pelawan kurangan Pihak (*Exeptio Plurium Litis Consorcium*),
- Perlawanan Pelawan Kabur (*abscuur libele*) ;



Menimbang, bahwa setiap gugatan yang diajukan ke pengadilan pada pokoknya memuat hal-hal sebagaimana telah ditentukan dalam pasal 8 RV ( Reglement Of The Rechtsvordering ) yaitu :

1. Memuat Identitas para pihak
2. Dalil-dalil yang konkrit tentang adanya hubungan Hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari tuntutan
3. Tuntutan ( petitum)

Menimbang, bahwa gugatan dianggap cacat formil apabila dalil-dalil gugatan kabur, dimana suatu gugatan mengandung cacat formil apabila:

1. Posita (fundamentum petendi) tidak menjelaskan dasar hukum (rechtgrond) dan kejadian yang mendasari gugatan
2. Tidak jelas objek yang disengketakan, seperti tidak menyebut letak lokasi, tidak jelas batas, ukuran dan luasannya dan atau tidak ditemukan objek sengketa.
3. Penggabungan dua atau beberapa gugatan yang masing-masing berdiri sendiri.
4. Terdapat saling pertentangan antara posita dengan petitum.
5. Petitum tidak terinci, tapi hanya berupa kompositur atau ex aequo et bono.

Menimbang, bahwa Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 432, menyebutkan bahwa Eksepsi berdasarkan hukum acara, yang termasuk lingkup eksepsi adalah

## 1. Eksepsi Prosesual

Eksepsi berwenang atau tidak berwenang Pengadilan mengadili mengadili ( tidak berwenang secara absolut/tidak berwenang secara relatif )

## 2. Eksepsi Prosesual di luar Eksepsi Kompetensi

- Eksepsi Surat Kuasa tidak sah ( surat kuasa bersifat umum, surat kuasa tidak memenuhi syarat formil, surat kuasa dibuat orang yang tidak berwenang)
- Eksepsi eror in persona ( eksepsi diskualifikasi dimana yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang yang berhak, keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat, eksepsi plurium litis consortium apabila yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap)
- Eksepsi Ne Bis In Idem ( kasus yang sama tidak dapat diperkarakan dua kali )



- Eksepsi obscur libel/gugatan Penggugat tidak terang ( tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan,tidak jelasnya obyek sengketa, petitum gugatan tidak jelas, masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum
3. Eksepsi Hukum Materiil
- Exceptio dilatoria ( gugatan terlalu preamatur)
  - Exceptio peremptoria ( sangkalan yang dapat menyingkirkan gugatan)

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Terlawan I dan Terlawan II mengenai Legal standing /hubungan hukum antara Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II, dimana apakah Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II apakah ada hubungan hukum adalah telah masuk dalam pokok perkara sehingga eksepsi Terlawan I dan Terlawan II mengenai legal standing haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa pengertian dari Perlawanan atau derden verzet itu sendiri adalah perlawanan dari pihak ketiga yang didasarkan pada alasan sebagai pemilik. Bahwa sebagaimana Yurisprudensi No. 697 K / Sip / 1974 tanggal 31 Agustus 1997 ditegaskan tentang formalitas pengajuan perlawanan terhadap Eksekusi harus diajukan sebelum Eksekusi dijalankan, begitu juga dalam Putusan MA No. 786 K / Pdt. / 1988 ditegaskan Derden verzet atas eksekusi berdasarkan alasan sebagai Pemilik dapat dibenarkan asal diajukan sebelum Eksekusi selesai;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Eksepsi Terlawan I dan Terlawan II mengenai Pelawan tidak memiliki kapasitas ( Legal Standing ) haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Terlawan II mengenai Perlawanan Pelawan Kekurangan Pihak (Exeption Plurium Litis Consorcium).

Menimbang, bahwa menurut Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam bukunya "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek" (hal. 3), dalam hukum acara perdata, penggugat adalah seorang yang "merasa" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Perkataan "merasa" dan "dirasa" dalam tanda petik, sengaja dipakai di sini, oleh karena belum tentu yang bersangkutan sesungguhnya melanggar hak penggugat, sehingga adalah menjadi hak dan atas inisiatif penggugat untuk



menggugat pihak lain yang “dirasa” melanggar haknya dan merugikan dirinya, maka berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut eksepsi Terlawan II mengenai Perlawanan Pelawan Kurang Pihak haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Terlawan II mengenai Perlawanan Pelawan Kabur (*abscur libe*) karena dalam Perlawanannya Pelawan menyebutkan bahwa Terlawan II sebagai ahli waris dari Nyoman Karmiati adalah tidak sepenuhnya benar, karena sesuai dengan sistem kewarisan Hukum adat Hindu Bali yang menganut sistem Purusa (*Patrilinial*) atau garis keturunan ke Bapakan, maka yang benar Terlawan II adalah sebagai ahli waris dari Almarhum Made Sudana.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut menurut hemat Majelis Hakim telah masuk dalam ranah pokok perkara dan memerlukan pembuktian lebih lanjut sehingga eksepsi Terlawan II mengenai perlawanan Pelawan kabur sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut eksepsi Terlawan I dan Terlawan II ditolak untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan pada pokoknya mengenai :

- Pelawan adalah pihak ketiga yang beritikad baik sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 7.000 M<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 568/Desa Depeha, Surat Ukur Nomor: 00009/Depeha/2006, NIB: 22.04.08.07.1.00377 yang terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali dan tercatat atas nama TEMY HARIJANTO (Pelawan) dan sebagaimana SK. Eksekusi Nomor: 29/PDT.EKS/2020/PN.Sgr, tanggal 28 Juli 2021, tanah milik Pelawan tersebut telah ditetapkan sebagai objek Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Singaraja maka, sudah seharusnya Pengadilan Negeri Singaraja membatalkan penetapan Sita Eksekusi tersebut atau setidaknya Pengadilan Negeri Singaraja menanggukkan pelaksanaan eksekusi atas Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor: 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 05 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa oleh karena Pelawan adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 7.000 m<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 568/Desa Depeha, Surat Ukur Nomor: 00009/Depeha/2006, NIB: 22.04.08.07.1.00377 yang terletak di Desa Depeha, Kecamatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, tercatat atas nama TEMY HARIJANTO yang dalam Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor: 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 05 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap adalah tidak dilibatkan sebagai pihak dan tanah milik Pelawan itu adalah objek sengketa sehingga permohonan peralihan hak atas tanah tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil perlawanan Pelawan tersebut Terlawan I telah membantahnya pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa tidak beralasan hukum jika Pelawan dinyatakan sebagai pihak yang beritikad baik dalam memperoleh obyek sengketa berupa bidang tanah seluas 7.000 M<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi) terletak di Desa Depaha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali oleh karena Pelawan membeli bidang tanah dari Sdr. WONG DANIEL WIRANATA, yang mana dasar perolehan Sdr. WONG DANIEL WIRANATA atas tanah tersebut, (*in casu* : Akta Jual Beli Nomor : 235., tanggal 11 Mei 2015) atas obyek sengketa *a quo* juga telah dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor : 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr., tanggal 05 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) sejak tanggal 01 Oktober 2019 ;
- Bahwa Terlawan I sama sekali tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Pelawan, dan begitu pula Almarhum MADE SUDANA juga tidak pernah mengetahui, mengenal dan/atau tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Pelawan, oleh karenanya-lah Pelawan tidak dijadikan pihak dalam Nomor : 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr., di Pengadilan Negeri Singaraja atas gugatan yang diajukan oleh Almarhum MADE SUDANA ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil perlawanan Pelawan tersebut Terlawan II telah membantahnya pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa objek sengketa dalam perlawanan Pelawan berupa sebidang tanah luas 7000 M<sup>2</sup> di Desa Depaha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali yang didalihkan oleh Pelawan sebenarnya berasal dari SHM (*Sertifikat hak milik*) Nomor: 568/Desa Depaha, luas 7000 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama Made Sudana (ayah kandung dari Terlawan II dalam perkara *a quo*); -----
- Bahwa peralihan tanah objek sengketa berasal dari jual beli antara Wong Daniel Wirata (*Terlawan IV*) dengan Pelawan, sedangkan Wong Daniel wirata (*Terlawan IV*) mendapatkan objek sengketa tersebut adalah dengan jalan melakukan perbuatan melawan hukum bersama sama dengan

Halaman 38 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 380/Pdt.Bth/2022/PN Sgr



Terlawan III, yang kemudian oleh Made Sudana kedua orang tersebut dilaporkan di Polres Buleleng, akan tetapi setelah ditetapkan sebagai tersangka kedua orang tersebut menghilang sehingga oleh Polres Buleleng di masukkan pada Daftar Pencarian orang (DPO); -----

- Bahwa Made Sudana juga mengajukan gugatan secara perdata di Pengadilan negeri Singaraja dengan nomor: 246/Pdt.G/2019/PN. Sgr yang putusannya telah memiliki kekuatan hukum tetap dan dalam amarnya telah dinyatakan "bahwa sebidang tanah seluas 7000 M<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi) Sertifikat Hak Milik No. 568/Desa Depaha, surat ukur No. 00009/Depaha/2006, NIB. 22.04.08.07.1.00377 sah milik dari Made Sudana (Alm); Dan Menghukum Wong Daniel Wirata (Terlawan IV) atau siapa saja yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut kepada Made Sudana";
- Bahwa tidak ditariknya Pelawan sebagai Pihak dalam perkara Perdata Nomor: 246.Pdt.G/2019/PN. Sgr karena Made Sudana selaku Penggugat semula sama sekali tidak mengetahui hingga akhir hayatnya bila objek sengketa [in casu tanah luas 7000 M<sup>2</sup> di Desa Depaha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali tersebut dialihkan kepada Pelawan oleh Terlawan IV;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil perlawanan Pelawan tersebut Turut Terlawan II telah membantahnya pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng merupakan Lembaga Pencatat yang dalam menerbitkan Sertipikat berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan serta sesuai dengan kewenangan sehingga Sertipikat Hak Atas Tanah sah secara hukum.
- Bahwa Turut Terlawan tunduk pada putusan Majelis Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

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

- Bahwa obyek sengketa dalam berupa sebidang tanah seluas 7.000 M<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi) terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali telah dilaksanakan sita eksekusi sebagaimana Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Singaraja Nomor : 29/Pdt.Eks/2020 jo. No. 246/Pdt.G/2019/ PN.Sgr yang merupakan pelaksanaan putusan perkara Nomor : 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 05 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap  
(*in kracht van gewijsde*);

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara para pihak adalah mengenai:

- Apakah Pelawan adalah pihak ketiga yang beritikad baik sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 7.000 m<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 568/Desa Depeha, Surat Ukur Nomor: 00009/Depeha/2006, NIB: 22.04.08.07.1.00377 yang terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali ?
- Apakah Sita Eksekusi terhadap obyek sengketa oleh Pengadilan Negeri Singaraja Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Singaraja Nomor: 29/PDT.EKS/2020/PN.Sgr, tanggal 28 Juli 2021 atas Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor: 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 05 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap dapat ditangguhkan atau dibatalkan?;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 3 dari perlawanan Pelawan yaitu tentang Menyatakan secara hukum Pelawan adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 7.000 m<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 568/Desa Depeha, Surat Ukur Nomor: 00009/Depeha/2006, NIB: 22.04.08.07.1.00377, terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, tercatat atas nama Pelawan (TEMY HARIJANTO) dengan batas – batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Milik;
- Sebelah Timur : Tanah Milik Mangku Sari;
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : Tanah Milik Made Widiarsa;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Perlawanannya Pelawan telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-13 dan 2 ( dua ) orang saksi atas nama Ketut Suryada dan Anthonius Sanjaya Kiabeni;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Terlawan I telah mengajukan bukti berupa bukti T.I-1 sampai dengan T.I-19;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Terlawan II telah mengajukan bukti bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-6;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Turut Terlawan II telah mengajukan bukti bertanda TT.II;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Pelawan berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil perlawanannya Pelawan telah mengajukan bukti berupa foto copy KTP atas nama Temy Harijanto ( bukti P-1), foto copy Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Temy Harijanto ( bukti P-2), foto copy akta Jual beli Nomor 235/2015 yang dibuat pada kantor PPAT Komang Nunuk Sulasih, SH, M.Kn ( bukti P-4 ), foto copy Salinan Akta Jual Beli No. 229/2017 yang dibuat dihadapan PPAT Ketut Suryada, S.H., ( bukti P-5), Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 568 Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali luas 7000 M2 (bukti P-1), dan bukti Setoran Pajak atas nama Temy Harijanto dari tahun 2016, 2017, 2019, 2020, 2021, 2022 ( bukti P-6 sampai dengan bukti P-12 ) dan foto copy Surat Pengembalian berkas permohonan pembatalan SHM No. 132/Depeha, SHM No. 568/Depeha dan SHM No. 513 Depeha yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng ( bukti P-13 ) dikaitkan dengan keterangan saksi Ketut Suryada yang pada pokoknya menyatakan bahwa saksi mengetahui jual beli tanah terletak di Desa Depaha Kec Kubutambahan dengan nilai jual beli 500 juta antara Penjual Wong Daniel dan Pembeli Temmy, dimana Wong Daniel memberi kuasa kepada Temmy dan saksi tidak pernah bertemu Wong Daniel dimana kuasa jual beli antara Wong Daniel ke Temmy berupa Akta Nota Riiil dan dibuat oleh Notaris Surabaya namun saksi tidak pernah berkomunikasi dengan Notaris dari Surabaya tersebut. Selanjutnya berdasarkan keterangan saksi Anthonius Sanjaya Kiabeni yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah tersebut dijual Made Sudana kepada Nyoman Mustiara pada tahun 2014 namun tidak jadi dijual kepada Nyoman Mustiara karena ada pembeli tanah lebih mahal yaitu Wong Daniel, sehingga Pak Nyoman Mustiara minta kembali uangnya kembali dimana saksi pernah ke lokasi tanah tersebut terakhir tahun 2023 dan menurut masyarakat tanah itu milik Temy Harijanto;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pelawan tersebut menunjukkan bahwa awalnya tanah sengketa seluas 7000 M<sup>2</sup> terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubu Tambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali merupakan milik Made Sudana, yang kemudian dilakukan transaksi jual beli antara Made Sudana dengan Wong Daniel Wirata ( Terlawan IV ) yang diwakili oleh kuasanya yang bernama Muhamad Safri ( Terlawan III) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Komang Nunuk Sulasih, SH M.Kn sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 235/2015 tanggal 11 Mei 2015. Bahwa kemudian tanah tersebut dijual oleh Wong Daniel Wirata ( Terlawan IV ) yang diwakili oleh kuasanya yang bernama Temy Harijanto kepada Temy Harijanto ( Pelawan )

Halaman 41 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 380/Pdt.Bth/2022/PN Sgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Ketut Suryada, S.H., sebagaimana Akta Jual Beli No. 229/2017 tanggal 24 Maret 2017 dan terhadap tanah tersebut telah dilakukan pembayaran pajak-pajaknya oleh Temy Harijanto;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalanya Terlawan I telah mengajukan foto copy Turunan Putusan Nomor 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 5 September 2019 ( bukti T.I-1 ), foto copy Penetapan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 29/Pdt.Eks/2020/PN Sgr. Jo. Nomor 246/Pdt G/2019/PN Sgr tanggal 12 Januari 2021 ( bukti T.I-2), foto copy Penetapan Pelaksanaan Sita Eksekusi tanggal 28 Juli 2021 ( bukti T.I-3), foto copy Berita Acara Sita Eksekusi tanggal 9 Agustus 2021 ( bukti T.I-4);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Terlawan I tersebut menunjukkan bahwa terhadap tanah obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 568/Desa Depeha, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 Februari 2006, Nomor 0009/Depeha/2006, seluas 7.000 M2 (tujuh ribu meter persegi) telah dijatuhkan putusan dalam perkara Nomor 246/Pdt.G/2019/PN Sgr tanggal 5 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap tanggal 1 Oktober 2019 dan terhadap pelaksanaan putusan tersebut telah dilakukan sita Eksekusi sebagaimana Berita Acara Eksekusi pada tanggal 9 Agustus 2021 terhadap obyek sengketa;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalanya Terlawan II telah mengajukan bukti foto copy Silsilah keluarga atas nama alm Made Sudana, S.H., M.H., ( bukti T.II-1), Foto copy Surat Keterangan Ahli waris ( bukti T.II-2 ), foto copy Surat Keterangan ahli waris ( bukti T.II-3 ), foto copy Kutipan Akta Kematian atas nama Nyoman Karmiati ( bukti T.II-4), foto copy Kutipan Akta Kematian atas nama Made Sudana ( bukti T.II-5 ) yang menunjukkan bahwa Komang Bayu Satria Wibawa, SH ( Terlawan II ) merupakan keturunan dan ahli waris dari almarhum Made Sudana dan almarhum Nyoman Karmiati, S.Pd.,

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalanya Terlawan II telah mengajukan bukti berupa Foto copy Turunan Putusan Nomor 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 5 September 2019 ( bukti T.II-6);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Terlawan II tersebut menunjukkan bahwa Terlawan II merupakan keturunan dari almarhum Made Sudana dan terhadap tanah obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 568/Desa Depeha, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 Februari 2006, Nomor 0009/Depeha/2006, seluas 7.000 M2 (tujuh ribu meter persegi) telah dijatuhkan putusan dalam perkara Nomor 246/Pdt.G/2019/PN Sgr tanggal 5 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap tanggal 1 Oktober 2019;

Halaman 42 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 380/Pdt.Bth/2022/PN Sgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalanya Turut Terlawan II telah mengajukan bukti Foto copy buku tanah Hak Milik No.568 ( bukti TT-II ) menunjukkan bahwa tanah seluas 7000 M<sup>2</sup>, terletak didesa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali tercatat atas nama Temy Harijanto;

Menimbang, bahwa sebagaimana pembuktian tersebut diatas diperoleh fakta-fakta bahwa tanah seluas 7000 M<sup>2</sup>, terletak di desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali awalnya merupakan milik dari almarhum Made Sudana ( merupakan suami dari Terlawan I Luh Riasini dan ayah dari Terlawan II Komang Bayu Satria Wibawa ) yang kemudian dijual kepada Wong Daniel Wirata ( Terlawan IV ) yang diwakili oleh kuasanya yang bernama Muhamad Safri ( Terlawan III ) dihadapan PPAT Komang Nunuk Sulasih, SH M.Kn sebagaimana Akta Jual Beli Nomor :235/2015 tanggal 11 Mei 2015. Bahwa kemudian tanah tersebut dijual oleh Wong Daniel Wirata yang diwakili oleh kuasanya yang bernama Temy Harijanto kepada Temy Harijanto ( Pelawan) dihadapan Pejabat Pembuat Akta ( PPAT ) Ketut Suryada, S.H., sebagaimana Akta Jual Beli No. 229/2017 tanggal 24 Maret 2017. Bahwa tanah yang dimaksud telah dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Singaraja pada tanggal 9 Agustus 2021 sebagai pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 246/Pdt.G/2019/PN Sgr tanggal 5 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap pada tanggal 1 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa terhadap peralihan hak tanah sengketa dengan Sertifikat Hak Milik No.568 seluas 7000 M<sup>2</sup>, terletak didesa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali semula dari almarhum Made Sudana ( merupakan suami dari Terlawan I Luh Riasini dan ayah dari Terlawan II Komang Bayu Satria Wibawa ) kepada Wong Daniel Wirata ( Terlawan IV ) telah diperkarakan sebelumnya dan telah dijatuhkan Putusan dengan Nomor 246/Pdt.G/2019/PN Sgr tanggal 5 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap pada tanggal 1 Oktober 2019, yang mana dalam amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian; -----
2. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 132/Desa Depeha, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 11 April 2001, Nomor 11/Depeha/2001, seluas 26.000 M<sup>2</sup> (dua puluh enam ribu meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 568/Desa Depeha, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 Februari 2006, Nomor 0009/Depeha/2006, seluas 7.000 M<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 513/Desa Depeha,atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 29 Juli 2004, Nomor



00027/Depeha/2004, seluas 22.500 M<sup>2</sup> (dua puluh dua ribu lima ratus meter persegi) adalah merupakan perbuatan melawan hukum; -----

3. Menyatakan hukum bahwa : -----
  - a. Akta jual beli nomor : 215., tanggal 30 April 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku PPAT Kabupaten Buleleng ; -----
  - b. AKta jual beli nomor 234., tanggal 11 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku PPAT Kabupaten Buleleng ; -----
  - c. Akta Jual beli nomor 235., tanggal 1 Mei 2015, yang dibuat dihadapan Turut tergugat I selaku PPAT Kabupaten Buleleng ; -----  
adalah batal demi hukum; -----
4. Menyatakan bahwa Penggugat I adalah pemilik sah atas 3 (tiga) bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam sertipikat hak milik sebagai berikut: -
  - a. Terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng seluas 26.000 m<sup>2</sup> (dua puluh enam ribu meter persegi) sesuai dengan sertifikat Hak Milik Nomor 132/Desa Depeha, dengan batas-batas sebagai berikut : -----
    - Sebelah utara : Tanah milik Made Sudana; -----
    - Sebelah Selatan : Tanah milik Made Sudana, pangkung; -----
    - Sebelah Timur : Pangkung; -----
    - Sebelah Barat : Tanah milik Ketut Tintia; -----
  - b. Terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng seluas 7.000 m<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 568/Desa Depeha, dengan batas-batas sebagai berikut : -----
    - Sebelah utara : Tanah milik Made Sudana; -----
    - Sebelah Selatan : Jalan; -----
    - Sebelah Timur : Tanah milik Ketut Tintia; -----
    - Sebelah Barat : Pangkung; -----
  - c. Terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng seluas 22.500 m<sup>2</sup> (dua puluh dua ribu lima ratus meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 513/Desa Depeha, dengan batas-batas sebagai berikut : -----
    - Sebelah utara : Tanah milik Made Sudana; -----
    - Sebelah Selatan : Tanah milik Made Sudana; -----
    - Sebelah Timur : Pangkung; -----
    - Sebelah Barat : Tanah milik Ketut Tintia; -----
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri atau bersama-sama ataupun pihak manapun yang telah menerima/memperoleh dari Tergugat I dan/atau Tergugat II atas:



- a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 132/Desa Depeha, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 11 April 2001, Nomor 11/Depeha/2001, seluas 26.000 M<sup>2</sup> (dua puluh enam ribu meter persegi), tertulis atas nama Made Sudana (Penggugat I); -----
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 568/Desa Depeha, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 Februari 2006, Nomor 0009/Depeha/2006, seluas 7.000 M<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi), tertulis atas nama : Made Sudana (Penggugat I) ; -----
  - c. Sertipikat Hak Milik Nomor : 513/Desa Depeha, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 29 Juli 2004, Nomor 00027/Depeha/2004, seluas 22.500 M<sup>2</sup> (dua puluh dua ribu lima ratus meter persegi), tertulis atas nama : Made Sudana (Penggugat I); -----  
untuk menyerahkan kembali ketiga Sertipikat Hak Milik tersebut di atas kepada Para Penggugat, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
6. Menghukum Turut Tergugat III untuk menerbitkan kembali ke 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik yang baru atas nama Penggugat I terhadap : -----
- a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 132/Desa Depeha, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 11 April 2001, Nomor 11/Depeha/2001, seluas 26.000 M<sup>2</sup> (dua puluh enam ribu meter persegi), tertulis atas nama Made Sudana (Penggugat I) ; -----
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 568/Desa Depeha, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 Februari 2006, Nomor 0009/Depeha/2006, seluas 7.000 M<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi), tertulis atas nama : Made Sudana (Penggugat I) ; -----
  - c. Sertipikat Hak Milik Nomor : 513/Desa Depeha, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 29 Juli 2004, Nomor 00027/Depeha/2004, seluas 22.500 M<sup>2</sup> (dua puluh dua ribu lima ratus meter persegi), tertulis atas nama : Made Sudana (Penggugat I); -----  
Apabila dalam waktu 30 ( tigapuluh hari) baik Tergugat I maupun Tergugat II ataupun pihak manapun yang telah menerima/ memperoleh dari Tergugat I dan/atau Tergugat II tidak mengembalikan Sertifikat Hak Milik tersebut kepada Para Penggugat
7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini; -----
8. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya; -----
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.466.000 ,00 ( dua juta empat ratus enam puluh enam ribu rupiah ) secara tanggung renteng ; -----



Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Nomor 246/Pdt.G/2019/PN Sgr tanggal 5 September 2019 tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Tergugat I ( Muhammad Safri ) dan Tergugat II ( Wong Daniel Wirata ) yang menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 568/Desa Depeha, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 Februari 2006, Nomor 0009/Depeha/2006, seluas 7.000 M<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi), adalah merupakan perbuatan melawan hukum, demikian pula terhadap akta jual beli Nomor : 235/2015 tanggal 1 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas nama Komang Nunuk Sulasih telah dinyatakan batal demi hukum dan terhadap sertifikat Hak Milik Nomor 568 adalah sah milik dari Made Sudana dan kepada Muhammad Safri dan Wong Daniel Wirata telah dihukum untuk menyerahkan kembali sertifikat tersebut kepada Made Sudana;

Menimbang, bahwa terhadap tanah obyek sengketa dengan sertifikat hak milik Nomor 568/Desa Depeha seluas 7000 M<sup>2</sup>, terletak didesa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, telah dilakukan sita Eksekusi sebagaimana Berita Acara Eksekusi pada tanggal 9 Agustus 2021 sebagai pelaksanaan Putusan Nomor 246/Pdt.G/2019/PN Sgr tanggal 5 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap tanggal 1 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai peralihan tanah obyek sengketa dengan luas 7.000 M<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 568/Desa Depeha, dalam perkara a quo dari Wong Daniel Wirata ( Terlawan IV ) selaku penjual kepada Temy Harijanto ( Pelawan) selaku pembeli;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1473 KUH Perdata menyebutkan “si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya, segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya” sehingga dalam pembuatan akta jual beli membebani kepada penjual untuk memberikan keterangan secara jujur tentang barang yang menjadi obyek jual beli, karena nantinya keterangan ini dapat menjadi pertimbangan bagi pembeli untuk melanjutkan kesepakatan jual beli, keterangan yang tidak jujur dapat mengakibatkan kerugian bagi pembeli;

Menimbang, bahwa pada dasarnya jual beli harus dilakukan secara Tunai dan Terang sebagaimana termuat dalam Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria pada intinya harus memenuhi asas-asas sebagai berikut :

1. Asas Tunai

Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan



harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran.

2. Asas Terang

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan dihadapan PPAT karena Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo.Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 5/2014 telah ditegaskan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik adalah :

- (1) melakukan jual beli berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (2) melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek yang diperjanjikan.

Kedua syarat tersebut semestinya dibaca sebagai suatu syarat kumulatif.

Menimbang, bahwa pembeli harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melakukan proses jual beli tanah sebagaimana diatur dalam SEMA 4/2016 antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau
- Terhadap objek yang diperjualbelikan 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.

Menimbang, bahwa jual beli tanah dianggap batal apabila barang yang dijual merupakan milik orang lain, dalam hal ini pembeli dapat menuntut pengembalian pembayaran, ganti rugi dan bunga sebagaimana termuat dalam Pasal 1471 KUH Perdata;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Wong Daniel Wirata ( Terlawan IV ) selaku penjual dalam perkara a quo telah mengetahui bahwa tanah sengketa bukan merupakan miliknya namun merupakan milik dari almarhum Made Sudana sebagaimana putusan 246/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 5 September 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga perbuatan Wong Daniel Wirata ( Terlawan IV ) yang menjual tanah sengketa kepada Temy Harijanto ( Pelawan ) padahal tanah sengketa bukan miliknya adalah sebagai penjual dengan itikad tidak baik, maka jual beli tanah antara Wong Daniel Wirata ( Terlawan IV ) dengan Temy Harijanto ( Pelawan ) tersebut menjadi tidak sah;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Wong Daniel Wirata ( Terlawan IV ) dengan Temy Harijanto ( Pelawan ) adalah tidak sah maka Pelawan bukan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 7.000 M<sup>2</sup> sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 568/Desa Depeha, terletak di Desa Depeha, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, sehingga petitum angka 3 dari perlawanan Pelawan sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4, 5, 6, 7 dan 8 dari Perlawanan Pelawan, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum-petitum tersebut terkait dengan petitum angka 3 perlawanan pelawan dan oleh karena petitum angka 3 dari perlawanan Pelawan yang telah ditolak maka petitum angka 4, 5, 6, 7 dan 8 dari perlawanan Pelawan sudah sepatutnya untuk ditolak pula;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim hanya mempertimbangkan bukti-bukti surat yang relevan dalam perkara ini, dimana bukti yang diajukan oleh Terlawan I berupa bukti T.I-6, T.I-7, T.I-8, T.I-9, T.I-10, T.I-11, T.I-13, T.I-14, T.I-12, T.I-15, T.I-16, T.I-17, T.I-18, T.I-19 oleh karena merupakan foto copy dari foto copy dan tidak didukung oleh bukti lain maka terhadap bukti tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan harus dikesampingkan, sedangkan bukti T.I-5 oleh karena tidak ada relevansinya dengan perkara ini maka terhadap bukti tersebut haruslah dikesampingkan pula;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Pelawan haruslah dinyatakan sebagai Pelawan yang beritikad tidak baik dan tidak benar;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan ditolak untuk seluruhnya , maka Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan telah ditolak untuk seluruhnya maka jawaban Terlawan I, Terlawan II dan Turut Terlawan II tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal Pasal 1471 KUH Perdata, Pasal 1473 KUH Perdata, Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, serta ketentuan dari peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI:

### DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Pelawan untuk seluruhnya

### DALAM EKSEPSI;

- Menolak Eksepsi Terlawan I dan Terlawan II untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak beritikad baik dan tidak benar;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.701.000,00 (empat juta tujuh ratus seribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja, pada hari Rabu , tanggal 6 September 2023, oleh kami, Ni Made Kushandari, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Made Astina Dwipayana, S.H., M.H. dan Ni Putu Asih Yudiastri, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Singaraja, Nomor 380/Pdt.Bth/2022/PN Sgr tanggal 26 Januari 2023, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 13 September 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut dibantu oleh Made Oka Sarasmijaya, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dihadiri oleh Pelawan/Kuasa Hukumnya, Terlawan I/Kuasa Hukumnya, Terlawan II/Kuasa Hukumnya dan Turut Terlawan II/Kuasa Hukumnya pada persidangan secara elektronik, tanpa dihadiri oleh Terlawan III, Terlawan IV dan Turut Terlawan I;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Made Astina Dwipayana, S.H., M.H..

Ni Made Kushandari, S.H., M.H.

Ni Putu Asih Yudiastri, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 49 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 380/Pdt.Bth/2022/PN Sgr



Made Oka Sarasmijaya, S.H., M.H.,

Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	: Rp30.000,00;
2. Biaya Proses .....	: Rp50.000,00;
3. Panggilan .....	: Rp3.721.000,00;
4. PNBP .....	: Rp80.000,00;
5. Redaksi .....	: Rp10.000,00;
6. Meterai .....	: Rp10.000,00;
7. Biaya Sumpah.....	: Rp50.000,00;
8. Pemeriksaan Setempat.....	: Rp. 750.000,00;
<hr/>	
Jumlah	: Rp4.701.000,00;

(empat juta tujuh ratus seribu rupiah)