



**P U T U S A N**

Nomor : 507 /Pdt.G/2021/PN Sgr

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Singaraja yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **RETNO UTAMI**, Tempat / Tanggal Lahir di Gilimanuk, tanggal 28 Agustus 1977, Jenis Kelamin : Perempuan , Alamat di Banjar Dinas Banyualit, Desa Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus Kepada I Nyoman Nadayana, S.H, M.H adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “ Bali World Legal Service “ , bertempat di Jalan Tukad Badung XXII, No.5, Renon 80226, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tertanggal 10 Juli 2021 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Singaraja, di bawah register No.588 / Sk .TK.I / 2021 / PN Sgr, tertanggal 8 September 2021, yang selanjutnya di sebut Penggugat ;

**LAWAN**

1. **ANTONIUS WILLEM PAULUS MARIA PENDERS**, Tempat / tanggal lahir : Bergen Op Zoom, tanggal 28 Agustus 1949, Jenis Kelamin : Laki – laki, Kewarganegaraan : Belanda, Pekerjaan Fotografer, Alamat di Banjar Dinas Banyualit, Desa Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, yang selanjutnya disebut Tergugat I .
2. **NI LUH PUTU SRI ADNYANI**, S.Pd, M.Hum, Tempat / Tanggal lahir di Subagan, tanggal 11 Maret 1978, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Alamat di Banjar Dinas Celuk Buluh, Desa Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, yang selanjutnya disebut Tergugat II ;
3. **MARGARETHA MARIA**, Tempat / Tanggal Lahir ; Cimahi, tanggal 23 Agustus 1951, Jenis Kelamin Perempuan, Alamat di Banjar Dinas Banyualit, Desa Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, yang selanjutnya di sebut Tergugat III ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sama-sama memberikan kuasa kepada : Yulius Logo, S.H, Made Indra Andita Warma, S.H dan Kadek Try Suka Adnyana, S.H adalah Para Advokat / Penasehat Hukum berkantor pada Kantor Advokat / Penasehat Hukum “ Yulius Logo, S.H & DKK, beralamat di Jalan Ahmad Yani, No. 77, Desa Banyuasri, kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 September 2021, di bawah register Nomor .4759 / Pendaftaran / 2021, Nomor : 4760 / Pendaftaran / 2021, dan Nomor : 4785 / pendaftaran / 2021, tertanggal 27 Oktober 2021, yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

4. I MADE SANTIASA, Tempat / Tanggal Lahir : Kalibukbuk, tanggal 31 Desember 1963, Jenis Kelamin : Laki – Laki, Pekerjaan Guru, Alamat : Desa Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, yang selanjutnya disebut Tergugat IV ;

5. FARIDA ADRIANI, S.H, Tempat / Tanggal lahir : Bandung, Tanggal 13 November 1966, Jenis Perempuan, Pekerjaan : Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) , Alamat di Jalan Dewi Sartika No. 12 B Singaraja, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kadek Dewanta, S.H dan Ni Putu Darmawati, S.H adalah Para Advokat pada Kantor Advokat Nawacita ( Law Office ) , yang beralamat di Jalan Angsoka, No.17 Singaraja – Bali , berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 27 September 2021, di bawah register Nomor : 635 / SK.TK I / 2021 / PN.Sgr, tertanggal 27 September 2021 , yang selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I ;

6. ADRIANA ELSE MEOKO, S.H, Tempat / Tanggal Lahir : Waingapu, tanggal 11 Agustus 1967, Jenis Kelamin : Perempuan, Pekerjaan : Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) , alamat : Jalan Ahmad Yani, No.128 Singaraja, Provinsi – Bali, Dalam hal ini, memberikan kuasa kepada : Yulius Logo, S.H, Made Indra Andita Warma, S.H dan Kadek Try Suka Adnyana, S.H adalah Para Advokat / Penasehat Hukum berkantor pada Kantor Advokat / Penasehat Hukum “ Yulius Logo, S.H & DKK, beralamat di Jalan Ahmad Yani, No. 77, Desa Banyuasri, kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 September 2021, di bawah register Nomor .4758 / Pendaftaran / 2021, yang selanjutnya disebut Turut Tergugat II ;

7. BADAN PERTANAHAN NASIONAL ( BPN ) , Kabupaten Buleleng, Alamat di Jalan Dewi Sartika, No. 24 Singaraja, , Dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Gede Susana A.Ptnh, Putu Sudiarsa, S.H, Eka

Halaman 2 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahayanti, S.H, Putu Diah Intan Utari Penida, A.Md.Kom, Kadek Wesi Yoga Suara, S.H dan Putu Riski Dyas, kesemuanya memilih alamat di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, beralamat di Jalan Dewi Sartika, No.24 Singaraja, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 September 2021 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Singaraja, di bawah register No. 629 / SK.TK.I/ 2021 / PN.Sgr, tertanggal 27 September 2021, yang selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III ;

## PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;

Setelah membaca berkas-berkas perkara;

Setelah membaca surat gugatan dan surat jawaban dari para pihak;

Setelah memperhatikan alat bukti yang diajukan oleh para pihak

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatan tertanggal 13 Juli 2021 yang telah diterima dan didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja di bawah register Nomor: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr, tanggal 20 September 2021 telah mengajukan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan sertifikat hak milik No : 1298, luas 500 M<sup>2</sup>, surat ukur tanggal 23 – 06 – 2006 No : 00064 / Kalibukbuk / 2006, yang terletak di Desa Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, dengan batas – batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Banyualit  
Sebelah Timur : Jalan Sawo  
Sebelah Selatan : Tanah Milik  
Sebelah Barat : Tanah Milik

Yang selanjutnya disebut tanah dan bangunan sengketa.

2. Bahwa tanah milik Penggugat tersebut diperoleh dengan membeli dari I Made Santiasa (Tergugat IV) pada tanggal 15-06-2006 sesuai dengan akta jual – beli tertanggal 15-06-2006 , No : 29 / 2006 dengan harga keseluruhannya Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah).

3. Bahwa pada sekitar tahun 2003 Penggugat disuatu tempat di Singaraja bertemu dengan seorang laki-laki yang mengaku bernama Antonius Willem Paulus Maria Penders, berkewarganegaraan Belanda sekarang sebagai Tergugat I. Pada saat pertemuan tersebut Tergugat I mengaku sedang dalam proses bercerai dengan istrinya yang berada di Belanda, sehingga Tergugat I datang sendirian ke Bali. Bahwa kemudian setelah adanya perkenalan tersebut antara keduanya terjadi hubungan pertemanan. Bahwa seiring berjalannya waktu hubungan pertemanan antara Penggugat dengan Tergugat I semakin akrab dan

Halaman 3 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akhirnya Tergugat I mulai sering datang dan tinggal di Bali walau durasi tinggalnya bersifat sementara dengan alasan sambil berlibur.

4. Bahwa setelah hubungan pertemanan antara Penggugat dengan Tergugat I berjalan kurang lebih selama tiga (3) tahun, tiba-tiba pada tanggal 02 November 2006 tanpa diberitahukan sebelumnya oleh Tergugat I, Penggugat diajak ke kantor Notaris/PPAT Farida Adriani, SH. (Turut Tergugat I). Setelah di kantor Notaris Turut Tergugat I, tiba – tiba Penggugat disodori 4 (empat) buah akta yang telah dipersiapkan sebelumnya oleh Turut Tergugat I atas pesanan Tergugat I untuk Penggugat tandatangani.

Adapun akta yang disodorkan oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat adalah :

- 1) Akta Perjanjian No : 03, tanggal 02 November 2006 antara Retno Utami (Penggugat) dengan Antonius Willem Paulus Maria Penders (Tergugat I).
  - 2) Akta Kuasa untuk menjual No : 04, tanggal 02 November 2006 antara Retno Utami (Penggugat) dengan Antonius Willem Paulus Maria Penders (Tergugat I).
  - 3) Akta Kuasa No : 05, tanggal 02 November 2006 antara Retno Utami (Penggugat) dengan Antonius Willem Paulus Maria Penders (Tergugat I).
  - 4) Akta Kuasa menyewakan No : 06, tanggal 02 November 2006 antara Retno Utami (Penggugat) dengan Antonius Willem Paulus Maria Penders (Tergugat I).
5. Bahwa sebenarnya Penggugat tidak mengerti dan tidak paham terhadap isi akta – akta tersebut, karena Penggugat selama menjalani hubungan pertemanan dengan Tergugat I tidak pernah membuat perjanjian apapun terutama yang berkaitan dengan tanah milik Penggugat. Namun faktanya Penggugat diminta untuk menandatangani 4 (empat) akta yang bukan kehendak Penggugat, akan tetapi Tergugat I tetap menyuruh dan memaksa menandatangani akta tersebut, padahal Penggugat sudah curiga, kemudian Penggugat menanyakan kepada Turut Tergugat I , karena Penggugat tidak mengerti dan tidak paham tentang makna dan isi dari akta – akta tersebut yang kemudian Penggugat bertanya kepada Turut Tergugat I , *“Apakah saya nantinya tidak dirugikan dan tidak bermasalah ketika nanti setelah saya menandatangani akta – akta ini ?”*. Pertanyaan Penggugat tersebut kemudian dijawab oleh Turut Tergugat I, dengan kata – kata : *“Kuasa yang dibuat dalam akta – akta ini tidak akan merugikan Ibu, justru kalau Antonius Willem Paulus Maria Penders nantinya berbohong kepada Ibu untuk menjual tanah tersebut tanpa sepengetahuan Ibu pasti tidak bisa, karena perlu tanda tangan dari Ibu dan kalau Antonius Willem Paulus Maria Penders meninggal ahli waris Ibu dapat mewarisinya”*.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam keadaan tidak mengerti dengan adanya penjelasan yang demikian dari Turut Tergugat I, kemudian Penggugat mau menandatangani keempat akta yang dibuat oleh Turut Tergugat I.

6. Bahwa setelah Penggugat menandatangani keempat akta tersebut termasuk akta kuasa menjual No : 04, tanggal 02 November 2006, kemudian tanah dan bangunan sengketa milik Penggugat dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan mulai saat itulah Penggugat baru sadar bahwa Penggugat telah dijejek oleh Tergugat I. Maka dengan demikian keempat akta yang Penggugat tanda tangani tidak memenuhi ketentuan pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat – syarat sahnya perjanjian yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Bahwa keempat akta yang Penggugat tanda tangani ternyata tidak memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif.

Syarat subyektifnya karena kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I diperoleh dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan. Hal ini dengan jelas ditentukan dalam pasal 1321 KUH Perdata yang pada pokoknya menyebutkan bahwa :

“ Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan “

Sedangkan syarat obyektifnya karena akta tersebut dibuat karena suatu sebab yang palsu. Sesungguhnya Penggugat membeli tanah tersebut hanya bermaksud untuk dibangun rumah tempat tinggal, mengingat Penggugat memiliki seorang ibu yang sudah tua ditambah oleh seorang anak yang masih kecil tinggal bersama dengan Penggugat, dan sama sekali tidak pernah ada niat dan rencana untuk menyewakan apalagi untuk menjual tanah dan bangunan sengketa. Penggugat juga tidak pernah ada niat untuk membuat akta jual – beli sebagaimana telah dibuat oleh Turut Tergugat I, oleh karenanya akta – akta tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum.

Dalam pasal 1335 KUH Perdata dinyatakan bahwa :

*“Jika suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum”*

7. Bahwa setelah Penggugat mengetahui adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan milik Penggugat kepada Tergugat II yang terjadi karena adanya akta jual – beli No : 1055 / 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II, secara hukum pembuatan akta tersebut dibuat secara melawan hukum karena

Halaman 5 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada waktu akta jual – beli tersebut dibuat Penggugat tidak pernah hadir dan tidak ada menandatangani maka akta jual – beli No : 1055 / 2015 yang dibuat dan dihadapan Turut Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum.

8. Bahwa dengan terbuktnya akta jual – beli No : 1055 / 2015 tidak sah dan batal demi hukum, maka turutannya perbuatan yang mengikutinya yaitu terjadinya pendaftaran peralihan hak atas SHM No : 1298, luas 500 m<sup>2</sup>, surat ukur tanggal 23 – 06 – 2006 No : 00064 / Kalibukbuk / 2006, yang terletak di Desa Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, oleh Turut Tergugat III dari atas nama Penggugat kepada Tergugat II adalah juga harus dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya.

9. Bahwa oleh karena keempat akta tersebut yaitu :

- 1) Akta Perjanjian No : 03, tanggal 02 November 2006 antara Retno Utami (Penggugat) dengan Antonius Willem Paulus Maria Penders (Tergugat I).
- 2) Akta Kuasa untuk menjual No : 04, tanggal 02 November 2006 antara Retno Utami (Penggugat) dengan Antonius Willem Paulus Maria Penders (Tergugat I).
- 3) Akta Kuasa No : 05, tanggal 02 November 2006 antara Retno Utami (Penggugat) dengan Antonius Willem Paulus Maria Penders (Tergugat I).
- 4) Akta Kuasa menyewakan No : 06, tanggal 02 November 2006 antara Retno Utami (Penggugat) dengan Antonius Willem Paulus Maria Penders (Tergugat I).

Adalah tidak sah dan batal demi hukum yang kemudian Tergugat I menjual tanah dan bangunan sengketa kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat dan Penggugat tidak pernah menandatangani surat – surat terkait jual – beli tanah dan bangunan sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan Penggugat tidak pernah menerima uang hasil penjualan tanah dan bangunan sengketa dan uang tersebut dipakai sendiri oleh Tergugat I, maka perbuatan Tergugat I telah dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata, yang menyatakan :

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

Adapun unsur – unsur dari perbuatan melawan hukum adalah :

- 1) Adanya perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang – undangan yang dilakukan oleh salah satu pihak atau lebih yang mengakibatkan pihak lain mengalami kerugian.
- 2) Adanya kesalahan.
- 3) Adanya kerugian.
- 4) Adanya hubungan kausal yaitu adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melanggar hukum dengan akibat yang ditimbulkannya sangatlah erat tidak bisa dipisah – pisahkan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa perbuatan Tergugat I telah nyata – nyata merupakan perbuatan melawan hukum, maka jual – beli tanah dan bangunan sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dengan akta jual – beli No : 1055 tanggal 01 Desember 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum.

11. Bahwa oleh karena jual – beli tanah dan bangunan sengketa dengan akta jual – beli No : 1055 tanggal 01 Desember 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum, maka Tergugat II menguasai tanah dan bangunan sengketa tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat serta tanpa alas hak yang sah dan melawan hukum, maka perbuatan Tergugat II telah pula dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan :  
*"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut"*

Adapun unsur – unsur dari perbuatan melawan hukum adalah :

- 1) Adanya perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang – undangan yang dilakukan oleh salah satu pihak atau lebih yang mengakibatkan pihak lain mengalami kerugian.
- 2) Adanya kesalahan.
- 3) Adanya kerugian.
- 4) Adanya hubungan kausal yaitu adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melanggar hukum dengan akibat yang ditimbulkannya sangatlah erat tidak bisa dipisah – pisahkan.

12. Bahwa begitu juga Tergugat III menguasai tanah dan menempati tanah dan bangunan sengketa tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat serta tanpa alas hak yang sah dan melawan hukum, maka perbuatan Tergugat II telah pula dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan :  
*"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut"*

Adapun unsur – unsur dari perbuatan melawan hukum adalah :

- 1) Adanya perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang – undangan yang dilakukan oleh salah satu pihak atau lebih yang mengakibatkan pihak lain mengalami kerugian.
- 2) Adanya kesalahan.
- 3) Adanya kerugian.
- 4) Adanya hubungan kausal yaitu adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melanggar hukum dengan akibat yang ditimbulkannya sangatlah erat tidak bisa dipisah – pisahkan.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah nyata – nyata melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena tanah dan bangunan sengketa SHM No : 1298, luas 500 M<sup>2</sup>, surat ukur tanggal 23 – 06 – 2006 No : 00064 / Kalibukbuk / 2006, yang terletak di Desa Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, telah beralih dan telah dirubah sertifikatnya dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat II sehingga Penggugat harus menghadapi persoalan yang menguras tenaga, pikiran dan waktu, maka Penggugat menderita kerugian materiil dan immateriil.

1) Kerugian materiil sebesar Rp. 4.000.000.000,- (Empat Miliar Rupiah), dengan rincian bahwa harga tanah dan bangunan sengketa sebesar Rp. 4.000.000.000,- (Empat Miliar Rupiah) berdasarkan harga tanah dan bangunan disekitar itu pada saat ini yaitu sebesar Rp. 4.000.000.000,- (Empat Miliar Rupiah) .

2) Kerugian immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Miliar Rupiah), karena Penggugat merasa malu, minder, depresi dan harga diri Penggugat menjadi tercoreng di masyarakat. serta menghabiskan banyak waktu, tenaga pikiran dan biaya yang cukup besar selama bertahun-tahun.

Maka dengan demikian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng harus membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 4.000.000.000,- (Empat Miliar Rupiah) ditambah ganti rugi immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Miliar Rupiah) menjadi sebesar Rp. 9.000.000.000,- (Sembilan Miliar Rupiah) kepada Penggugat dan ganti rugi ini harus dibayar lunas dalam waktu 1(satu) minggu sejak keputusan perkara Aquo mempunyai kekuatan hukum tetap.

14. Bahwa pada waktu Tergugat II membeli tanah dan bangunan sengketa milik Penggugat, tidak melakukan crosscheck atau tidak bertanya siapa pemilik aslinya dan tidak berusaha untuk bertemu dengan pemilik aslinya padahal faktanya tanah dan bangunan sengketa adalah milik Penggugat dengan SHM No : 1298, luas 500 m<sup>2</sup>, surat ukur tanggal 23 – 06 – 2006 No : 00064 / Kalibukbuk / 2006, yang terletak di Desa Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, dan Penggugat juga tidak pernah menandatangani akta jual – beli dan tidak pernah hadir.

Bahwa harga tanah dan bangunan sengketa milik Penggugat pada saat dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II harganya yaitu sekitar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah), namun faktanya tanah dan bangunan sengketa dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II dengan harga Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah). Tentu hal ini jelas telah terjadi persengkokolan yang jahat bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah beritikad buruk / jahat kepada Penggugat

Halaman 8 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tujuan merugikan Penggugat sehingga Tergugat II bukanlah pembeli yang beritikad baik dan tidak patut mendapat perlindungan hukum.

Dalam yurisprudensi putusan Mahkamah Agung No : 1816 K / Sip / 1989 tanggal 22 Oktober 1992 dinyatakan bahwa : "Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh dimana pada saat pembelian sama sekali tidak meneliti hak dan status penjual atas tanah terperkara, karenanya ia tidak pantas untuk dilindungi"

**15.** Bahwa oleh karena pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan sengketa SHM No : 1298, luas 500 M<sup>2</sup>, surat ukur tanggal 23 – 06 – 2006 No : 00064 / Kalibukbuk / 2006, yang terletak di Desa Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, yang dilakukan oleh Turut Tergugat III dari atas nama Penggugat kepada Tergugat II adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya, maka Putusan Pengadilan dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat dijadikan dasar untuk mendaftarkan kembali peralihan hak atas tanah dan bangunan sengketa SHM No : 1298, luas 500 M<sup>2</sup>, surat ukur tanggal 23 – 06 – 2006 No : 00064 / Kalibukbuk / 2006, yang terletak di Desa Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, kepada Turut Tergugat III untuk dirubah kembali dari atas nama Tergugat II menjadi atas nama Penggugat.

**16.** Bahwa dengan memperhatikan kenyataan dan fakta – fakta bahwa tanah dan bangunan sengketa milik Penggugat telah beralih nama dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat II secara melawan hukum, dikhawatirkan tanah dan bangunan sengketa milik Penggugat dialihkan kepada pihak lain oleh Tergugat II sebelum adanya putusan perkara ini, maka Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Singaraja Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan (Concer Vatoir Beslag) terhadap tanah dan bangunan sengketa SHM No : 1298, luas 500 M<sup>2</sup>, surat ukur tanggal 23 – 06 – 2006 No : 00064 / Kalibukbuk / 2006, yang terletak di Desa Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, (Pasal 227 HIR / Pasal 720 RV) dan dalam amar putusannya dinyatakan sah dan berharga.

**17.** Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini nanti oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maka Penggugat mohon agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng dihukum membayar uang paksa (duwang som) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat sehari setiap ia lalai / keterlambatan terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde).

**18.** Bahwa demikian pula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atau barang siapa yang memperoleh hak daripadanya haruslah diperintahkan dan

Halaman 9 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihukum untuk meninggalkan , mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan sengketa SHM No : 1298, luas 500 M<sup>2</sup> , surat ukur tanggal 23 – 06 – 2006 No : 00064 / Kalibukbuk / 2006, yang terletak di Desa Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, kepada Penggugat secara lasia dan bila perlu dengan bantuan alat negara (Polisi).

**19.** Bahwa gugatan ini adalah gugatan bezitrecht / a-pre-emption right / kedudukan berkuasa yang didasarkan pada bukti – bukti yang sah secara hukum dan tidak terbantahkan untuk itu Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Singaraja Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar terhadap putusan ini dapat dilaksanakan dahulu walaupun ada Verset Banding , Kasasi dan Peninjauan Kembali (PK) dari para Tergugat.

**20.** Bahwa ditariknya Farida Adriyani, SH (Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)) sebagai Turut Tergugat I karena ada hubungan hukum dan kepentingan hukum dimana Turut Tergugat I telah membuat 4 (empat) akta yaitu :

- 1)** Akta Perjanjian No : 03, tanggal 02 November 2006 antara Retno Utami (Penggugat) dengan Antonius Willem Paulus Maria Penders (Tergugat I).
- 2)** Akta Kuasa untuk menjual No : 04, tanggal 02 November 2006 antara Retno Utami (Penggugat) dengan Antonius Willem Paulus Maria Penders (Tergugat I).
- 3)** Akta Kuasa No : 05, tanggal 02 November 2006 antara Retno Utami (Penggugat) dengan Antonius Willem Paulus Maria Penders (Tergugat I).
- 4)** Akta Kuasa menyewakan No : 06, tanggal 02 November 2006 antara Retno Utami (Penggugat) dengan Antonius Willem Paulus Maria Penders (Tergugat I).

Hal ini sejalan dengan pendapat putusan Mahkamah Agung dalam putusannya No. 1692 K / Pdt / 2015, karena dimasukkannya Notaris sebagai pihak yang digugat minimal sebagai Turut Tergugat. Hal ini dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain – lain itu , maka gugatan menjadi tidak lengkap, jadi hanya sebagai pelengkap gugatan , namun tetap wajib dan tunduk terhadap putusan perkara ini.

**21.** Bahwa ditariknya Adriana Else Meoko, SH (Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)) sebagai Turut Tergugat II karena ada hubungan hukum dan kepentingan hukum dimana Turut Tergugat II telah menerbitkan akta No : 1055 , tanggal 01 Desember 2015 . Hal ini sejalan dengan pendapat putusan Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 1692 K / Pdt / 2015 , karena dimasukkannya Notaris sebagai pihak yang digugat minimal sebagai Turut Tergugat. Hal ini dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-ain itu , maka gugatan menjadi tidak

Halaman 10 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lengkap, jadi hanya sebagai pelengkap gugatan, namun tetap wajib dan tunduk terhadap putusan perkara ini.

**22.** Bahwa ditariknya Badan Pertanahan Nasional ((BPN) Kabupaten Buleleng sebagai Turut Tergugat III, karena ada hubungan hukum dan kepentingan hukum dimana Turut Tergugat III telah menerbitkan sertifikat hak milik No : 1298, luas 500 M<sup>2</sup>, surat ukur tanggal 23 – 06 – 2006 No : 00064 / Kalibukbuk / 2006, yang terletak di Desa Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, atas nama Tergugat II ;

**23.** Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagai pihak yang dikalahkan, maka harus dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya – biaya perkara ini (Pasal 181 HIR)

Bahwa berdasarkan atas fakta – fakta hukum dan alasan – alasan hukum yang terurai diatas Penggugat mohon kepada yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Singaraja Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
- 2) Menyatakan tanah dan bangunan sengketa SHM No : 1298, luas 500 M<sup>2</sup>, surat ukur tanggal 23 – 06 – 2006 No : 00064 / Kalibukbuk / 2006, yang terletak di Desa Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, dengan batas – batas sebagai berikut :  
Sebelah Utara : Jalan Banyualit  
Sebelah Timur : Jalan Sawo  
Sebelah Selatan : Tanah Milik  
Sebelah Barat : Tanah Milik  
Adalah sah milik Penggugat.
- 3) Menyatakan keempat akta yaitu :
  - a. Akta Perjanjian No : 03, tanggal 02 November 2006 antara Retno Utami (Penggugat) dengan Antonius Willem Paulus Maria Penders (Tergugat I).
  - b. Akta Kuasa untuk menjual No : 04, tanggal 02 November 2006 antara Retno Utami (Penggugat) dengan Antonius Willem Paulus Maria Penders (Tergugat I).
  - c. Akta Kuasa No : 05, tanggal 02 November 2006 antara Retno Utami (Penggugat) dengan Antonius Willem Paulus Maria Penders (Tergugat I).
  - d. Akta Kuasa menyewakan No : 06, tanggal 02 November 2006 antara Retno Utami (Penggugat) dengan Antonius Willem Paulus Maria Penders (Tergugat I).Adalah tidak sah dan batal demi hukum.
- 4) Menyatakan peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM No : 1298, luas 500 M<sup>2</sup>, surat ukur tanggal 23 – 06 – 2006 No : 00064 / Kalibukbuk / 2006, yang terletak di Desa Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng, Kabupaten



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Buleleng, dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat II adalah batal dengan segala akibat hukumnya.

5) Menyatakan jual – beli tanah dan bangunan sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dengan akta jual - beli No : 1055 tanggal 01 Desember 2015 yang dibuat oleh Turut Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum.

6) Menyatakan akta bahwa Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum.

7) Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 9.000.000.000,- ( sembilan miliar rupiah) dan biaya ganti rugi ini harus dibayar lunas sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

8) Menyatakan Tergugat II bukan pembeli yang beritikad baik dan tidak pantas mendapat perlindungan hukum.

9) Menyatakan putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat dijadikan dasar untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah dan bangunan sengketa SHM No : 1298, luas 500 M<sup>2</sup>, surat ukur tanggal 23 – 06 – 2006 No : 00064 / Kalibukbuk / 2006, yang terletak di Desa Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, yang atas nama Tergugat II, kepada Turut Tergugat III untuk dirubah dari atas nama Tergugat II menjadi atas nama Penggugat.

10) Menyatakan sita jaminan (Concer Vatoir Beslag) terhadap tanah dan bangunan sengketa SHM No : 1298, luas 500 M<sup>2</sup>, surat ukur tanggal 23 – 06 – 2006 No : 00064 / Kalibukbuk / 2006, yang terletak di Desa Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, adalah sah dan berharga.

11) Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar uang paksa (duwang som) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat sehari setiap ia lalai / keterlambatan terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde).

12) Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atau barang siapa yang memperoleh hak daripadanya haruslah diperintahkan dan dihukum untuk meninggalkan , mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan sengketa SHM No : 1298, luas 500 M<sup>2</sup>, surat ukur tanggal 23 – 06 – 2006 No : 00064 / Kalibukbuk / 2006, yang terletak di Desa Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng , kepada Penggugat secara lasia dan bila perlu dengan bantuan alat negara (Polisi).

13) Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya Banding , Kasasi dan Peninjauan Kembali (PK).

14) Memerintahkan Turut Tergugat I , Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan mematuhi isi putusan ini.

Halaman 12 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**15)** Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya – biaya perkara ini.

A t a u

Jika Hakim Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan hukum yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat (Ex Aquoo Et Bonno).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir bersama kuasanya dan Tergugat I,II, III dan turut Tergugat I , Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III , hadir Kuasanya ;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Nyoman Dipa Rudiana, SE S.H, M.H Hakim pada Pengadilan Negeri Singaraja, sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator dari Hakim Mediator tanggal 6 Desember 2021 upaya perdamaian melalui proses mediasi dinyatakan tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya gugatan penggugat tersebut tidak ada perubahan ;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I mengajukan jawaban , tertanggal 31 Desember 2021 , yang pada pokoknya sebagai berikut :

**A. Dalam Eksepsi:**

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya;
2. Bahwa Gugatan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) dimana Tergugat I beralamat di Hortensialaan 22 5701, WN Helmond, Belanda dan berkewarganegaraan Belanda bukan di Banjar Dinas Banyualit, Desa Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng sedangkan Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi pada Pengadilan Negeri Singaraja, berdasarkan pada asas *Actor Sequitur Forum Rei*. Asas tersebut diatur dalam Pasal 118 ayat (1) [Herzien Inlandsch Reglement](#) ("HIR") "yang menentukan bahwa yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal tergugat". sehingga jelas Gugatan Penggugat dalam hal ini telah *Error In Persona* atau salah dalam pengajuan gugatan, oleh sebab itu Tergugat I mohon agar Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Halaman 13 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## B. Dalam Pokok Perkara;

1. Bahwa apa yang menjadi dalil-dalil jawaban Tergugat I pada bagian eksepsi tersebut diatas merupakan satu-kesatuan yang tidak dapat dipisahkan antara satu dengan yang lainnya dengan jawaban Tergugat I pada bagian pokok perkara ini;

2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali dalil-dalil yang telah diakui secara jelas dan tegas kebenarannya;

3. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 2 (dua) yang menyatakan Penggugat yang membeli sebidang tanah dengan SHM Nomor: 1298/Desa Kalibukbuk, seluas 500m<sup>2</sup>, sebagaimana dalam Surat Ukur tanggal 23-06-2006 Nomor: 00064/Kalibukbuk/2006 yang terletak di Desa Kalibukbuk, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng, dengan batas-batas:

- Utara : Jalan Banyualit
- Timur : Jalan Sawo
- Selatan : Tanah Milik
- Barat : Jalan

Oleh karena di dalam Perjanjian Nomor 3 tertanggal 2 November 2006 Notaris Farida Andriani, SH, Penggugat sendiri yang menyatakan dan mengakui bahwa uang pembelian atas tanah tersebut adalah berasal/milik dari Tergugat I;

4. Bahwa berdasarkan perjanjian tersebut juga, Penggugat telah menerima 10% dari selisih harga penjualan;

5. Bahwa selain itu Penggugat juga menerima sejumlah uang dari Tergugat I yang dipergunakan oleh Penggugat untuk usaha salon, untuk membeli sepeda motor seharga Rp. 16.750.000,- (enam belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), dan untuk membeli sapi kurban seharga Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

6. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 4 (empat) dimana pembuatan 4 (empat) buah akta yang meliputi:

1) Akta Perjanjian No : 03, tanggal 02 November 2006 antara Retno Utami (Penggugat) dengan Antonius Willem Paulus Maria Penders (Tergugat I);

2) Akta Kuasa untuk menjual No : 04, tanggal 02 November 2006 antara Retno Utami (Penggugat) dengan Antonius Willem Paulus Maria Penders (Tergugat I);

3) Akta Kuasa No : 05, tanggal 02 November 2006 antara Retno Utami (Penggugat) dengan Antonius Willem Paulus Maria Penders (Tergugat I);

4) Akta Kuasa menyewakan No : 06, tanggal 02 November 2006 antara Retno Utami (Penggugat) dengan Antonius Willem Paulus Maria Penders (Tergugat I);

Dibuat berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak yaitu Tergugat I dan Penggugat, bukan berdasarkan keinginan sepihak dari Tergugat I. Maka berlaku asas *Pacta Sun Servanda* yang berarti perjanjian;

Halaman 14 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 5 (lima), berdasarkan Pasal 1320 KUHPer agar tercapai tujuan sahnya suatu perjanjian perlu dipenuhi unsur - unsur:

- a. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab (*causa*) yang halal;

Syarat kedua dari Pasal a quo sudah terpenuhi dalam pembuatan 4 (empat) buah akta a quo. Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan "*Penggugat tidak mengerti dan tidak paham terhadap isi akta – akta tersebut*" sangat tidak jelas dan hanya mengada-ada;

8. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 6 (enam) yang menyatakan keempat akta yang Penggugat tanda tangani ternyata tidak memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif, karena dalam pembuatan 4 (empat) akta a quo sama sekali tidak ada unsur paksaan, kekhilafan, dan penipuan, semua dilakukan secara sadar dan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak antara Tergugat I dan Penggugat. Dengan demikian dalil Penggugat sangat tidak jelas dan hanya mengada-ada;

9. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 7 (tujuh) yang menyatakan akta jual – beli No : 1055 / 2015 yang dibuat dan dihadapan Turut Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum, karena Tergugat I melakukan penjualan tanah dengan SHM Nomor: 1298/Desa Kalibukbuk, seluas 500m<sup>2</sup> berdasarkan Akta Kuasa untuk menjual No : 04, tanggal 02 November 2006, dimana Tergugat I memiliki hak untuk menjual objek a quo dan telah sesuai dengan peraturan Perundang – undangan serta tidak dengan perbuatan melawan hukum;

10. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 9 (sembilan) yang menyatakan Penggugat tidak pernah menerima uang hasil penjualan tanah dan bangunan sengketa dan uang tersebut dipakai sendiri oleh Tergugat I, karena Penggugat telah menerima 10% dari selisih harga penjualan, Penggugat juga menerima sejumlah uang dari Tergugat I yang dipergunakan oleh Penggugat untuk usaha salon, untuk membeli sepeda motor seharga Rp. 16.750.000,- (enam belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), dan untuk membeli sapi kurban seharga Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sehingga dalil Penggugat sangat mengada – ada;

11. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 10 (sepuluh) yang menyatakan perbuatan Tergugat I telah nyata – nyata merupakan perbuatan melawan hukum, unsur – unsur perbuatan melawan hukum dalam pasal 1365 KUH Perdata "*Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian*

Halaman 15 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr

#### Disclaimer

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



kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”:

- a. Ada perbuatan melawan hukum;  
Unsur ini tidak terpenuhi karena tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan peraturan Perundang – Undangan, serta Penggugat tidak ada dirugikan dalam proses jual beli objek sengketa a quo karena uang yang digunakan untuk membeli objek sengketa a quo adalah milik Tergugat I;
- b. Ada hubungan kausal;  
Tidak ada hubungan kausal dalam proses jual beli objek sengketa a quo karena Tergugat I menjual objek sengketa a quo berdasarkan Akta Kuasa untuk menjual No : 04, tanggal 02 November 2006;
- c. Ada kesalahan;  
Unsur ini tidak terpenuhi karena segala sesuatu yang dilakukan oleh Tergugat I dalam perkara ini sudah sesuai dengan peraturan Perundang – Undangan;
- d. Ada kerugian;  
Unsur ini tidak terpenuhi karena dalam proses jual beli objek sengketa a quo karena uang yang digunakan untuk membeli objek sengketa a quo adalah milik Tergugat I bahkan Penggugat telah menerima 10% dari selisih harga penjualan, Penggugat juga menerima sejumlah uang dari Tergugat I yang dipergunakan oleh Penggugat untuk usaha salon, untuk membeli sepeda motor seharga Rp. 16.750.000,- (enam belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), dan untuk membeli sapi kurban seharga Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Semua unsur melawan hukum dalam pasal 1365 KUH Perdata tidak terpenuhi, Dengan demikian dalil Penggugat sangat tidak jelas dan hanya mengada-ada;

**12.** Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 13 (tiga belas) yang menyatakan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat serta harus mengganti rugi kerugian materiil sebanyak Rp.4.000.000.000,- (empat miliar rupiah) dan kerugian immateriil sebanyak Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) kepada Penggugat, oleh karena tidak berdasar hukum serta tidak didasarkan pada bukti-bukti yang konkrit/nyata telah diderita, Menurut Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 “*kerugian immateriil hanya berlaku pada hal tertentu seperti kematian, luka berat, atau penghinaan*”. Sehingga untuk kerugian materiil harus dibuktikan secara rinci jika ingin tuntutan tersebut dikabulkan oleh hakim. Hal ini merujuk pada Putusan Mahkamah Agung Nomor : 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan bahwa: “*karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat diterima.” Atau merujuk pada yurisprudensi yang lain yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor : 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 menyatakan bahwa: “*Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak.*”;

**13.** Bahwa terhadap dalil-dalil lainnya dalam Gugatan Penggugat, Tergugat I menolak dengan tegas karena dalil-dalil tersebut adalah tidak benar sama sekali dan tidak berdasarkan hukum;

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka dengan hormat Tergugat I melalui Kuasanya mohon kehadiran Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara a quo memutuskan perkara ini sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, Tergugat I mohon putusan

yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang bahwa, terhadap gugatan penggugat tersebut Kuasa Tergugat II mengajukan jawaban, tertanggal 31 Desember 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut ;

**A.** Dalam Eksepsi:

**1.** Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya;

**2.** Bahwa Gugatan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) dimana Tergugat II membeli tanah dan bangunan sengketa melalui Tergugat I yang sudah memiliki akta kuasa menjual yang berkekuatan hukum tetap seperti yang diatur Dalam Pasal 1792 [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata](#) (“KUHPerdata”) menyebutkan, “Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan”. Maka terkait jual beli tanah dan bangunan sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah sah menurut hukum, Jadi Tergugat II tidak ada melakukan perbuatan yang melawan hukum dan tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, menurut putusan Mahkamah Agung RI nomor: 639K/SIP/1975 tanggal 28 Mei 1977 menyatakan: “*bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.*” Sehingga jelas Gugatan Penggugat dalam hal ini telah *Error In Person* atau salah subyek, oleh sebab

Halaman 17 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr



itu Tergugat II mohon agar Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

**B. Dalam Pokok Perkara;**

**1** Bahwa apa yang menjadi dalil-dalil jawaban Tergugat II pada bagian eksepsi tersebut diatas merupakan satu-kesatuan yang tidak dapat dipisahkan antara satu dengan yang lainnya dengan jawaban Tergugat II pada bagian pokok perkara ini;

**2** Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali dalil-dalil yang telah diakui secara jelas dan tegas kebenarannya;

**3** Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 7 (tujuh) yang menyatakan bahwa secara hukum pembuatan akta jual – beli No: 1055/2015 dibuat secara melawan hukum karena pada waktu akta jual – beli tersebut dibuat Penggugat tidak pernah hadir dan tidak ada menandatangani. Oleh karena Tergugat II merupakan pemilik yang sah atas objek *a quo*, yang mana perolehannya didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor: 1055 tahun 2015 dihadapan Adriana Else Meoko, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang disepakati dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II, dimana Tergugat I telah memiliki Akta Kuasa Menjual yang berkekuatan hukum tetap;

**4** Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 11 (sebelas), yang menyatakan bahwa Tergugat II menguasai tanah dan bangunan sengketa tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat tanpa alas hak yang sah dan melawan hukum, Oleh karena Tergugat II merupakan pemilik yang sah atas objek *a quo*, yang mana perolehannya didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor: 1055 tahun 2015 dihadapan Adriana Else Meoko, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang disepakati dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II, dimana Tergugat I telah memiliki Akta Kuasa Menjual yang berkekuatan hukum yang sah, jadi Tergugat II memiliki hak bebas untuk menguasai tanah dan bangunan sengketa tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat karena Tergugat II merupakan pemilik sah dari obyek *a quo*, Dengan demikian dalil Penggugat tersebut tidak jelas dan hanya mengada-ada;

**5** Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada angka 13 (tiga belas) yang menyatakan bahwa Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat serta harus mengganti rugi

Halaman 18 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian materiil sebanyak Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dan kerugian immateriil sebanyak Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada Penggugat, oleh karena tidak berdasar hukum serta tidak didasarkan pada bukti-bukti yang konkrit/nyata telah diderita, Menurut Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 *"kerugian immateriil hanya berlaku pada hal tertentu seperti kematian, luka berat, atau penghinaan"*. Sehingga untuk kerugian materiil harus dibuktikan secara rinci jika ingin tuntutan tersebut dikabulkan oleh hakim. Hal ini merujuk pada Putusan Mahkamah Agung Nomor : 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan bahwa: *"karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."* Atau merujuk pada yurisprudensi yang lain yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor : 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 menyatakan bahwa: *"Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak."* serta karena Tergugat II sudah melakukan pembelian tanah dan bangunan sengketa dengan itikad baik serta sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta kesepakatan antara Tergugat II dan Tergugat I, dimana Tergugat I sudah memiliki akta kuasa menjual No: 04 tanggal 02 November 2006 yang memiliki kekuatan hukum tetap;

**6** Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada angka 14 (empat belas) yang menyatakan bahwa Tergugat II bukanlah pembeli yang beritikad baik. Bahwa oleh karena Tergugat II adalah Pembeli yang beritikad baik, Tergugat II dilindungi oleh Undang-Undang, sesuai dengan ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata dan SEMA Nomor 7 tahun 2012 butir IX, yang menyatakan :

*"Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang itikad baik sekalipun diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah), Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak"*.

Selanjutnya berdasarkan SEMA No.4/2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, khususnya hasil Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum point 4, bahwa Mengenai pengertian pembeli yang beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014, pada huruf a disempurnakan sebagai berikut : *"Kriteria Pembeli Yang Beritikad Baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah sebagai berikut:---*

Halaman 19 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundangundangan yaitu:

- 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- 2) Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
- 3) Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:

- ✓ Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
- ✓ Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
- ✓ pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:

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

Bahwa Tergugat II patut dianggap sebagai Pembeli yang beritikad baik oleh karena, dalam pembelian objek tanah a quo, Tergugat II sudah memenuhi ketentuan/kriteria sebagai pembeli yang beritikad baik, yakni pembelian dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang (Pejabat Pembuat Akta Tanah), serta pembelian dilakukan dengan harga yang layak;

8. Bahwa objek tanah a quo dibeli bersama oleh Tergugat I dan Tergugat II, kemudian dibangun bersama oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga uang Rp 175.000.000,-(seratus tujuh puluh lima juta rupiah) merupakan harga yang layak pada waktu itu sesuai dengan besar uang yang telah dikeluarkan oleh Tergugat I;----

9. Bahwa terhadap dalil posita pada angka 16 (enam belas) dan petitum pada angka 10 (sepuluh) yang mendalilkan untuk diletakkannya sita jaminan (conservatoir beslaag) atas objek sengketa, Tergugat II dengan tegas menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat karena tidak berdasar hukum. Sebab perlu dipahami tujuan dari sita jaminan (conservatoir beslaag) adalah untuk menjaga hak orang yang mengajukan permintaan sita, sementara

Halaman 20 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara a quo, Penggugat bukanlah pihak yang berhak atas objek perkara. Maka atas dasar itulah sudah sepatutnya permohonan sita jaminan (conservatoir beslaag) Penggugat patut untuk ditolak;

**10.** Bahwa terhadap dalil-dalil lainnya dalam Gugatan Penggugat, Tergugat II menolak dengan tegas karena dalil-dalil tersebut adalah tidak benar sama sekali dan tidak berdasarkan hukum;

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka dengan hormat Tergugat II melalui Kuasanya mohon kehadiran Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara a quo memutuskan perkara ini sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat III mengajukan jawaban pada tanggal 31 Desember 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut :

**A. Dalam Eksepsi :**

- 1.** Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil Gugatan penggugat , terkecuali terhadap hal – hal yang diakui kebenarannya ;
- 2.** Bahwa gugatan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur ( obscur libel ) dimana penggugat tidak mempunyai kapasitas dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan tergugat III dalam perkara ini, Tergugat III merupakan pihak yang bukan kompeten / tidak memiliki kapasitas untuk turut dalam perkara ini, oleh karena tergugat III diberikan hak untuk Tergugat I untuk menempati tanah dan bangunan sengketa, Dimana tergugat I memiliki hak untuk menempati tanah dan bangunan sengketa karena Tergugat I telah memiliki Akta Kuasa , menurut putusan Mahkamah Agung RI, Nomor : 639 K / SIP / 1975, tanggal 28 Mei 1977 menyatakan “ bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan dengan perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima” sehingga jelas gugatan penggugat dalam hal ini Error In Person atau salah subyek , oleh karena sebab itu Tergugat III mohon agar Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;
- 3.** Bahwa terhadap inkonsistensi dalam dalil angka 12 Gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat III menguasai tanah dan bangunan sengketa tanpa seijin dan sepengetahuan penggugat , namun Tergugat II yang tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat III yang dinyatakan melakukan perbuatan

Halaman 21 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum, sehingga jelas gugatan penggugat dalam hal ini Obscur Liber atau sangat tidak jelas oleh karena itu Tergugat III mohon agar Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima ;

4. Bahwa gugatan penggugat sangat tidak jelas dan kabur ( Obscur libel ) di mana dalam dalil angka 12 tidak dijelaskan kapan Tergugat III menempati dan menguasai tanah dan bangunan sengketa, jika Tergugat III menempati dan menguasai tanah dan bangunan sengketa saat tanah dan bangunan sengketa tersebut telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat II, jadi hak tergugat II untuk mengizinkan Tergugat III menempati dan menguasai tanah dan bangunan sengketa tanpa sepengetahuan penggugat, oleh sebab itu Tergugat III mohon agar gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

5. Bahwa gugatan penggugat sangat tidak jelas ( obscur Libel ) karena dalam posita maupun petitum penggugat tidak menjelaskan kedudukan Tergugat III dalam perkara a quo, oleh karenanya terbukti gugatan penggugat a quo sangat kabur dan tidak jelas ( obscur libel ) dan menurut hukum , sudah sepatutnya gugatan penggugat tidak dapat di terima , vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 582 K / SIP / 1973, tanggal 18 Desember 1975 yang menyatakan “ Karena petitum gugatan adalah tidak jelas , gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

**B. Dalam Pokok Perkara :**

1. Bahwa apa yang menjadi dalil – dalil jawaban Tergugat III pada bagian eksepsi tersebut diatas merupakan satu – kesatuan yang tidak dapat dipisahkan antara satu dengan yang lainnya dengan jawaban Tergugat III, pada bagian pokok ini;

2. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat kecuali dalil – dalil yang telah diakui secara jelas dan tegas kebenarannya ;

3. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat pada angka 2 ( dua ) yang menyatakan penggugat yang membeli sebidang tanah dengan SHM, Nomor : 1298 / Desa Kalibukbuk, seluas 500m2, sebagaimana dalam Surat Ukur tanggal 23 – 06 – 2006, Nomor : 00064 / Kalibukbuk / 2006, yang terletak di Desa Kalibukbuk, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng, dengan batas – batas:

- Utara : Jalan Banyualit ;
- Timur : Jalan Sawo ;
- Selatan : Tanah Milik ;
- Barat : Jalan ;

4. Bahwa berdasarkan perjanjian tersebut juga, penggugat telah menerima 10 % dari selisih harga penjualan ;

5. Bahwa selain itu Penggugat juga menerima sejumlah uang dari Tergugat I yang dipergunakan oleh Penggugat untuk usaha salon, untuk membeli sepeda motor seharga Rp.16.750.000, - ( enam belas juta tujuh ratus

Halaman 22 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima puluh ribu rupiah ) dan untuk membeli sapi kurban seharga Rp.10.000.000,- ( Sepuluh juta rupiah ) ;

6. Bahwa terhadap dalil – dalil lainnya dalam gugatan para penggugat , tergugat III, menolak dengan tegas karena dalil – dalil tersebut adalah tidak ada relevansinya dengan Tergugat III ;

Berdasarkan alasan – alasan hukum tersebut diatas , maka dengan hormat Tergugat III, melalui Kuasanya mohon kehadiran Yth Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara a quo memutuskan perkara ini sebagai berikut ;

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau Apabila Pengadilan berpendapat lain, Tergugat III Mohon Putusan yang seadil – adilnya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Kuasa Hukum Turut Tergugat I mengajukan jawaban tertanggal 3 Januari 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Gugatan Penggugat *Ne bis in Idem*

Bahwa sebelumnya pada tanggal 26 Nopember 2020, Penggugat ada mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Obyek Gugatan dan Pihak yang sama dengan Registrasi Nomor Perkara: 572/Pdt.G/2020/PN.Sgr, yang mana terhadap gugatan tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Singaraja pada Selasa, 4 Mei 2021 yang telah berkekuatan hukum tetap / *Incracht Van de Guisde* pada tanggal 19 Mei 2021;

Bahwa dalam Perkara Perdata No.572/Pdt.G/2020/PN.Sgr terdahulu, yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim dalam amar putusannya menyatakan Mengabulkan Eksepsi Tergugat II Kompensi (Notaris/ PPAT Farida Andriani, S.H., yang kini didudukkan sebagai Turut Tergugat I dalam Perkara No. 507/Pdt.G/2021/PN.Sgr), dimana Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*). Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim pada halaman 68 (enam puluh delapan) sampai dengan 73 (tujuh puluh tiga), menyatakan bahwa Gugatan Penggugat No. 572/Pdt.G/2020/PN.Sgr., dikualifikasikan sebagai Gugatan yang kabur/ *Obscuur libel*, karena mencampuradukkan antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa apabila saat ini Penggugat kembali mengajukan gugatan dengan Obyek Gugatan yang sama persis, sasaran yang sama meskipun terdapat perbedaan

Halaman 23 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedudukan subyek dalam perkara dengan gugatan Penggugat sebelumnya yaitu Gugatan Perdata dengan Nomor Registrasi Perkara: 572/Pdt.G/2020/PN.Sgr., maka sudah menjadi hal yang sangat layak dan patut bagi Yang Mulia Majelis hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara *aquo* untuk menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebagai gugatan yang tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Bahwa menjadi sangat beralasan hukum untuk menyatakan Gugatan yang diajukan Penggugat kali ini, *in casu* Perkara Perdata No. 507/Pdt.G/2021/PN.Sgr., dinyatakan sebagai gugatan yang tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), karena hal ini sangatlah bersesuaian dan sejalan dengan:

1. Rumusan Kamar Perdata Umum tentang Gugatan *Ne Bis In Idem*, dengan Nomor Rumusan Kamar: Perdata Umum/17/SEMA7, Tahun 2012, yang pada dasarnya menyatakan:

“Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerd Majelis Kasasi dapat menganggap *Ne bis in idem* meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu, asalkan pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak”;

2. Putusan Mahkamah Agung RI No.1226 K/ Sip/2001, menyatakan:

“Meski kedudukan Subyeknya berbeda, tetapi Obyeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *Ne bis in idem*”;

3. Putusan Mahkamah Agung RI No.1149 K/Sip/1982, Tanggal 10 Maret 1983 menyatakan:

“terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara terdahulu, yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku asas *Ne bis in idem*, mengingat kedua perkara ini, pada hakikatnya sasarannya sama.....”

4. Putusan Mahkamah Agung RI No.123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 menyatakan:

“meskipun Posita Gugatan tidak sama dengan Gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam Subyek dan Obyeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh Putusan terdahulu yang sudah *incraht*, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum *Ne bis in idem*”;

Halaman 24 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Putusan Mahkamah Agung RI No.547 K/ Sip/ 1973, tanggal 13 April 1976 menyatakan:

“menurut Hukum Acara Perdata, asas *Ne bis in idem*, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam obyek sengketa”;

Bahwa menjadi sangatlah layak dan patut untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), karena mengandung unsur *Ne Bis in Idem*;

## 2. Exceptio Temporis / Gugatan Penggugat Daluwarsa (*verjaring*)

Bahwa perlu untuk diperhatikan secara seksama, terdapat aturan/ dasar hukum yang mengatur tentang adanya masa daluwarsa untuk menggugat/ mengajukan Gugatan pada Pengadilan Negeri terhadap suatu obyek berupa tanah yang telah bersertipikat;

Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

“ dalam hal atas suatu bidang tanah sudah bersertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada Pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”;

Bahwa oleh karena penggugat mengajukan gugatan terhadap suatu Obyek berupa Tanah yang telah bersertipikat dalam hal ini yaitu sebidang tanah dengan SHM No.1298, Luas. 500 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 00064/ Kalibukbuk/ 2006, Tanggal 23-06-2006 atas nama Pemegang Hak Ni Luh Putu Sri Adnyani, S.Pd., M.Hum sebagaimana posita gugatan angka 1 (satu), yang mana Ni Luh Putu Sri Adnyani, S.Pd., M.Hum/ Tergugat II perkara *aquo*, secara sah menurut hukum telah dinyatakan sebagai pemegang hak atas tanah tersebut sejak tahun 2015, sehingga dengan diajukannya gugatan perkara *aquo* pada 20 September 2021, maka gugatan yang Penggugat ajukan tersebut telah melewati masa untuk mengajukan keberatan/ gugatan ke Pengadilan (daluwarsa/ *verjaring*) terhadap tanah yang telah bersertipikat, karena diajukan 6 (enam) tahun sejak tanah tersebut beralih haknya kepada Tergugat II/ sejak terbitnya sertipikat tanah tersebut atas nama Tergugat II;

Halaman 25 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kemudian menjadi sangatlah tidak berlogika hukum jika dilihat selama tenggang waktu 6 (enam) Tahun dari dibuatnya Akta Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Turut Tergugat II selaku PPAT dan sejak 6 (enam) tahun Tanah tersebut bersertipikat atas nama Tergugat II, seorang Penggugat yang mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah dengan SHM No.1298, Luas. 500 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 00064/ Kalibukbuk/ 2006, Tanggal 23-06-2006 atas nama Pemegang Hak Ni Luh Putu Sri Adnyani, S.Pd., M.Hum, tidak melakukan tindakan pencegahan apapun, tindakan keberatan ataupun pengajuan gugatan ke Pengadilan terhadap peralihan hak atas tanah yang diklaim sebagai miliknya. Bahwa kemudian menjadi sebuah tanda tanya besar mengapa gugatan terhadap tanah tersebut baru diajukan Penggugat setelah 6 (enam) tahun peristiwa pensertipikatan tanah atas nama Tergugat II berlalu;

Bahwa menjadi sangatlah beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara *aquo* untuk menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebagai gugatan yang tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), karena gugatan yang diajukan Penggugat telah melewati masa waktu pengajuan gugatan/ daluwarsa/ *Verjaring*;

### 3. Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*

Bahwa sangatlah jelas Gugatan yang diajukan Penggugat mengandung unsur *Obsccuur Libel*, yang mana hal tersebut dapat Turut Tergugat I jabarkan sebagai berikut:

#### 3.1 Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung diantaranya:

Putusan MARI No. 1875 K/PDT/1984 Jo,

Putusan MARI No. 879 K/PDT/1997 Jo,

Putusan MARI 492 K/Sip/1970 Jo,

Putusan MARI No. 897 K/Sip/PDT/1997

yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggabungan antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Gugatan Wanprestasi adalah merupakan suatu gugatan yang melanggar tata tertib beracara sehingga keduanya harus diselesaikan secara tersendiri;

Bahwa sangatlah jelas dalam Gugatannya Penggugat menggabungkan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi, sehingga menjadi sangatlah beralasan hukum untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

#### 3.2 Bahwa dalam Gugatannya Penggugat menyatakan dalam posita gugatan angka 1 (satu) bahwa "Tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1298,

Halaman 26 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luas. 500 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.00064/ Kalibukbuk/ 2006, Tanggal. 23-06-2006, atas nama Pemegang Hak Ni Luh Putu Sri Adnyani, S.Pd., M.Hum adalah merupakan tanah dan Bangunan Sengketa”;

Bahwa kemudian dalam setiap dalil Gugatan Penggugat/ *Fundamentum Petendi/ Posita* dan Petitum Gugatan Penggugat, dengan sangat jelas dan terang Penggugat mempermasalahkan Akta-Akta Otentik yang dibuat oleh Penggugat sendiri dengan Tergugat I, dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris/ Pejabat Umum/ *Openbaar Ambtenaar* dan Penggugat pun mempermasalahkan Akta Otentik yang dibuat pada Turut Tergugat II selaku PPAT;

Bahwa adapun Akta-Akta Otentik yang Penggugat permasalahkan dalam posita dan petitumnya, yang mana terhadap Akta-akta Otentik tersebut Penggugatlah yang meminta untuk dibuat atas kehendak dan keinginan sadar dari Penggugat dan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris/ Pejabat Umum/ *Openbaar Ambtenaar*, diantaranya yaitu:

- a. Akta Perjanjian No. 03 Tertanggal 02-11-2006;
- b. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 04, tertanggal 02-11-2006;
- c. Akta Kuasa No. 05, tertanggal 02-11-2006; dan
- d. Akta Kuasa Menyewakan No.06, tertanggal 02-11-2006;

Dan adapun Akta Otentik yang Penggugat permasalahkan yaitu Akta Jual Beli (AJB) No. 1055 tanggal 01 Desember 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Bahwa berdasarkan 2 (dua) hal yang sangat tidak bersesuaian dan kontradiktif diatas, maka menjadi sangatlah nampak ketidak-mampuan Penggugat untuk menentukan apa sesungguhnya yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara *aquo*, apakah Obyek Sengketa perkara *aquo* adalah kelima Akta Otentik tersebut diatas ataukah sebidang Tanah sebagaimana SHM No.1298, Luas. 500 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 00064/ Kalibukbuk/ 2006, Tanggal 23-06-2006 atas nama Pemegang Hak Ni Luh Putu Sri Adnyani, S.Pd., M.Hum;

Bahwa berdasarkan Putusan MA No.556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan “*Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima*”, maka menjadi sangatlah beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara *aquo* menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Halaman 27 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr



4. Gugatan Penggugat *Error in Persona*

Bahwa gugatan yang Penggugat ajukan, adalah Gugatan yang sudah selayaknya dan sepatutnya dinyatakan oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* sebagai Gugatan yang tidak dapat diterima (*niet onvankelinjke verklaard*), karena mengandung unsur *error in persona*, diantaranya yaitu:

4. A. *Error in Persona terhadap Nama dan alamat Turut Tergugat I*

Bahwa Identitas merupakan hal pokok yang melekat pada diri seseorang, sehingga apabila sebuah Gugatan yang diajukan mengandung unsur kesalahan dalam identitas para pihaknya, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelinjke verklaard*), karena mengandung unsur *error in persona*;

Penyebutan identitas para pihak dalam surat gugatan merupakan syarat formil keabsahan gugatan dan surat gugatan yang tidak menyebutkan identitas para pihak dengan benar menyebabkan gugatan menjadi tidak sah dan dianggap tidak ada.

Menurut Pasal 8 BRv gugatan memuat:

- 1) Identitas para pihak;
- 2) Dasar atau dalil gugatan/ posita /*fundamentum petendi* berisi tentang peristiwa dan hubungan hukum;
- 3) Tuntutan/petitum terdiri dari tuntutan primer dan tuntutan subsider/tambahan;

Identitas para pihak adalah keterangan yang lengkap dari pihak-pihak yang berpekaraya yaitu nama, tempat tinggal, dan pekerjaan. Kalau mungkin juga agama, umur, dan status kawin. Dalam surat gugatan, identitas sangat penting, Identitas yang dimaksud dalam surat gugatan adalah identitas para pihak, yaitu : Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat yang berkepentingan. Jika dalam surat gugatan salah menulis nama para pihak, maka surat gugatan tersebut akan disebut sebagai *error in persona*;

Dalam gugatannya Penggugat menyebutkan bahwa nama dari Turut Tergugat I yang berprofesi sebagai Notaris/ Pejabat Umum/ *Openbaar Ambtenaar* adalah FARIDA ADRIANI, S.H dan beralamat di Jalan Dewi Sartika No. 12 B Singaraja- Bali;

Bahwa fakta hukumnya Turut Tergugat I adalah bernama FARIDA ANDRIANI, S.H. Dan beralamat sesuai KTP adalah di jalan Pantai Asri No.





11 Singaraja, Kelurahan Banyuasri, Kecamatan dan kabupaten Buleleng, sedangkan alamat kantor dari Turut Tergugat I adalah di Jalan Ahmad Yani No. 127 Singaraja, yang mana perubahan alamat Turut Tergugat I baik dalam KTP maupun alamat Kantor Turut Tergugat I adalah sudah terjadi sejak tahun 2013, yang berarti hal tersebut telah terjadi jauh sebelum Gugatan PMH ini diajukan oleh Penggugat;

Bahwa oleh karena Penggugat secara terang dan nyata telah salah dalam menyebutkan dan alamat dari Turut Tergugat I, sedangkan dalam sebuah Hukum Acara Perdata identitas para pihak merupakan syarat utama dalam sebuah gugatan sebagaimana amanat Pasal 8 BRv, maka menjadi sangatlah layak dan patut bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara *aquo*, menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelinge verklaard*), karena mengandung unsur *error in persona*;

**4.B. Error in Persona - Gemis Aan Voodaning Heid**

Bahwa Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang tergolong *Error in Persona-Gemis Aan Voodaning Heid* karena MEMASUKAN TERGUGAT YANG BUKANLAH ORANG-ORANG/ PIHAK-PIHAK YANG BERKEPENTINGAN UNTUK DIGUGAT;

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kali ini tidaklah dapat dilepaskan dengan Gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat sebelumnya dengan Registrasi Perkara Perdata Nomor: 572/Pdt.G/2020/PN.Sgr, yang mana terhadap gugatan tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Singaraja pada Selasa, 4 Mei 2021 yang telah berkekuatan hukum tetap/ *Incraht Van de Guisde* pada tanggal 19 Mei 2021;

a) Bahwa dengan dimasukkannya I Made Santiasa sebagai Tergugat IV dalam perkara *aquo* dengan alasan karena Tergugat IV adalah Pihak Penjual Tanah/ Pemilik Tanah yang dibeli oleh Penggugat (*vide posita gugatan Penggugat angka 2*), adalah merupakan bentuk nyata dari ketidak-mampuan Penggugat untuk menentukan pihak mana saja yang seharusnya di gugat/ ditempatkan sebagai pihak Tergugat dalam sebuah perkara yang diajukan;

Bahwa dalam persidangan Perkara Perdata No. 572/Pdt.G/2020/PN.Sgr., yang terbuka untuk umum, I Made Santiasa (yang kini didudukkan Penggugat sebagai Tergugat IV dalam Perkara *aquo*) dahulu sebagai saksi yang diajukan oleh pihak Penggugat sendiri, I Made Santiasa



memberikan keterangan dibawah sumpah dan menyatakan bahwa “saksi bukanlah pemilik tanah tersebut, pemilik tanah tersebut adalah PUTU SUSILA, saksi hanya membantu menjualkan tanah tersebut, karena saksi mendapatkan kuasa menjual secara lisan dari pemilik asli tanah tersebut”, bahkan kesaksian tersebut dinyatakan, dicatat dan ditegaskan berkali-kali oleh saksi I Made Santiasa (*vide Putusan Perkara Perdata No. 572/Pdt.G/2020/PN.Sgr halaman 59 dan 60*) yang mana keterangan saksi tersebut bersesuaian dengan Sertipikat Hak Milik No.1298, Luas. 500 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 00064/ Kalibukbuk/ 2006, Tanggal 23-06-2006 atas nama Pemegang Hak Ni Luh Putu Sri Adnyani, S.Pd., M.Hum, yang dengan tegas menuliskan bahwa tanah tersebut sebelumnya adalah merupakan milik PUTU SUSILA;

Bahwa dengan ditariknya I Made Santiasa sebagai pihak dalam perkara *aquo*, maka menjadi layak dan patut bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara *aquo* menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima/ *niet onvankelijke verklaard*, karena mengandung unsur *Error in Persona- Gemis Aan voodaning Heid* sebab orang-orang yang didudukkan sebagai Tergugat adalah orang-orang/ pihak-pihak yang tidak berkepentingan untuk digugat, karena *Legal Standing* dari orang yang didudukkan sebagai Tergugat adalah tidak jelas/ *Persona Standi in Judio*;

**b)** Bahwa kemudian dengan dilibatkannya kembali Margaretha Maria/ Tergugat III dalam perkara *aquo*, dimana hal ini sama persis dengan pola gugatan sebelumnya dengan dimasukkannya Margaretha Maria sebagai Tergugat V dalam Perkara Perdata No: 572/Pdt.G/2020/PN.Sgr., yang telah berkekuatan hukum tetap/ *inraht van de guisde*, adalah tetap merupakan bentuk Gugatan Penggugat yang mengandung unsur *Error in Persona- Gemis Aan Voodaning Heid* (memasukkan Tergugat yang bukanlah orang-orang/ pihak-pihak yang berkepentingan untuk digugat);

Bahwa secara hukum, Margaretha Maria/ Tergugat III perkara *aquo* (dahulu Tergugat V dalam Perkara Perdata No: 572/Pdt.G/2020/PN.Sgr., yang telah berkekuatan hukum tetap/ *inraht van de guisde*), sama sekali tidak memiliki urgensi dan hubungan hukum dalam permasalahan hukum dan peristiwa-peristiwa hukum yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, bahkan baik dalam Gugatan dan Petitumnya Penggugat tidak menjelaskan dengan rinci apa yang dilakukan oleh Tergugat III



sehingga menjadi patut dilibatkan dalam perkara *aquo*, hak-hak Penggugat mana saja yang dilanggar oleh Tergugat III sehingga menjadi sangatlah ilusionir dan tidak beralasan hukum apabila Tergugat III yang sama sekali tidak melakukan perbuatan hukum apapun dibebani tuntutan hukum sebagaimana yang diajukan oleh Penggugat dalam posita dan petitumnya;

Bahwa dengan hal-hal yang tersebut diatas, maka sangatlah patut dan sangatlah beralasan hukum untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

4.C. Gugatan Penggugat *Plurium Litis Consortium*

Bahwa sangatlah beralasan hukum dan sangatlah patut serta layak bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara *aquo* untuk menyatakan Gugatan Penggugat sebagai Gugatan yang tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), karena Penggugat tidak memasukan Pihak yang seharusnya didudukkan sebagai pihak dalam perkara ini;

Bahwa meskipun dalam Gugatan sebelumnya Perkara Perdata No. 572/Pdt.G/2020/ PN.Sgr., yang telah berkekuatan hukum tetap/ *inraht van de guisde*, telah terungkap fakta hukum bahwa tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1298, Luas. 500M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.00064/ Kalibukbuk/ 2006, Tanggal 23-06-2006 adalah sebelumnya milik Putu Susila, namun dalam gugatannya kali ini, Penggugat berusaha mengaburkan fakta hukum yang telah terungkap tersebut dengan berpura-pura tidak tahu bahwa pemilik tanah yang dibelinya adalah merupakan milik Putu Susila, meskipun telah secara terang dan nyata nampak dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) yang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah tercantum/ tertera nama Putu Susila selaku Pemilik tanah dengan SHM No.1298, Luas. 500 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.00064/ Kalibukbuk/ 2006 Tanggal 23-06-2006;

Bahwa menjadi semakin layak dan patut untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) karena Penggugat tidak memasukan 2 (dua) orang yang sangatlah layak dan memiliki urgensi penting untuk dimasukkan sebagai pihak dalam perkara *aquo*, yaitu:

a. Putu Susila.

Bahwa sebagaimana yang tertera dalam fisik Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1298, Luas. 500 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.00064/ Kalibukbuk/ 2006, Tanggal 23-06-2006, pemilik awal tanah tersebut adalah Putu Susila sebelum Tanah



tersebut di beli oleh Penggugat dan bahkan fakta hukum ini telah terungkap dalam persidangan yang terbuka untuk umum, sebagaimana kesaksian dibawah sumpah yang disampaikan oleh saksi yang dihadirkan oleh pihak Penggugat sendiri atas nama I Made Santiasa dalam Perkara Perdata No.572/Pdt.G/2020/PN.Sgr., yang telah memiliki kekuatan hukum tetap/ *Incracht van de guisde (vide putusan Perkara Perdata No. 572/Pdt.G/2020/PN.Sgr halaman 59-60)*;

Bahwa kemudian menjadi sangatlah penting untuk memasukkan Putu Susila dalam perkara *aquo* karena kehadiran Putu Susila akan membuat terang tentang siapa sebenarnya orang/ pihak yang membeli dan melakukan pembayaran terhadap tanah miliknya tersebut, apakah Penggugat ataukah Tergugat I;

**b. PPAT Ida Bagus Suadnyana, S.H.**

Bahwa menjadi sangatlah urgent untuk memasukkan PPAT Ida Bagus Suadnyana, S.H., dalam perkara *aquo*, dimana PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Ida Bagus Suadnyana, S.H., adalah tempat Penggugat dan Putu Susila melakukan transaksi jual beli Tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.1298, Luas. 500 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 00064/ Kalibukbuk/ 2006, Tanggal 23-06-2006;

Bahwa demi mencari kebenaran formil dan materiil dan guna membuat terangnya perkara *aquo*, maka sangatlah menjadi *urgen* untuk memasukkan PPAT Ida Bagus Suadnyana, S.H., dalam perkara *aquo*, dimana ia akan dapat menjelaskan kebenaran materiil dari Akta Jual Beli yang dibuatnya yaitu AJB No 29/2006 tertanggal 15-06-2006, terutama mengenai siapakah pemilik uang yang dipergunakan oleh Penggugat untuk membeli tanah milik Putu Susila (pemilik awal Tanah sebagaimana SHM No. 1298, Luas 500M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.00064/ Kalibukbuk/ 2006, Tanggal 23-06-2006) dan siapa yang melakukan pembayaran terhadap pembelian Tanah sebagaimana SHM No.1298, Luas. 500 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 00064/ Kalibukbuk/ 2006 Tanggal 23-06-2006;

**5. Exceptio Non Adimpleti Contractus**

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah merupakan Gugatan yang menurut hukum sudah selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*), karena Gugatan yang diajukan oleh Penggugat sangatlah jelas timbul dari adanya perjanjian timbal balik antara Penggugat dan Tergugat I;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Perjanjian timbal balik antara Penggugat dan Tergugat I sangatlah jelas nampak dalam setiap Akta-Akta Otentik yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat I selaku Pejabat Notaris;

Bahwa sebagaimana dalam Akta Otentik Perjanjian No.03 yang dibuat antara Penggugat selaku Pihak Pertama dan Tergugat I selaku Pihak Kedua, sama-sama memiliki kewajiban (*obligation*) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik dalam perjanjian dimaksud. Bahwa dimana dalam Perjanjian No.03 tertanggal 02-11-2006, kewajiban Penggugat dan Tergugat terurai dengan jelas dalam Pasal 1, Pasal 2, Pasal 4, Pasal 5 dan Pasal 7;

Bahwa begitupun selanjutnya, terdapat perjanjian timbal balik atau adanya kewajiban saling memenuhi prestasi dalam setiap Akta Otentik yang merupakan Akta Turunan dari Akta Perjanjian No.03 tertanggal 02-11-2006, yaitu dalam Akta 04, Akta 05 dan Akta 06 yang kesemuanya tertanggal 02-11-2006 yang dibuat berdasarkan kesepakatan dan keinginan antara Penggugat dan Tergugat I;

Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1313, 1338 dan 1339 KUHPerdata, suatu perjanjian adalah merupakan sebuah kesepakatan dari para pihak yang membuatnya untuk saling mengikatkan diri satu sama lain dan adanya kewajiban bagi para pihak untuk selalu beritikad baik atas apa yang telah diperjanjikan karena perjanjian adalah merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Maka dari sebuah perjanjian timbal balik tersebut, dinyatakan seseorang tidak berhak menggugat, apabila peristiwa hukum yang terjadi selanjutnya adalah merupakan kewajiban atas apa yang telah ia perjanjikan;

## 6. *Eksepsi chicaneus process*

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah sesungguhnya sebuah gugatan tanpa adanya sengketa hukum yang melandasi gugatan tersebut, dengan kata lain antara Penggugat dan Para Tergugat tidaklah pernah terjadi sengketa hukum, sehingga terhadap gugatan Penggugat yang demikian menjadi sangatlah beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Memutus perkara *aquo* untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

Bahwa apabila dipelajari dengan seksama dan teliti, sesungguhnya antara Penggugat dan Para Tergugat tidaklah pernah terjadi sebuah sengketa hukum, dimana Penggugat dengan kesadaran penuh telah membuat Akta-Akta Otentik No.03, 04, 05 dan 06 tertanggal 02-11-2006 dihadapan Turut Tergugat I, yang mana ke-semua Akta Otentik tersebut dibuat berdasarkan atas keinginan dan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I;

Halaman 33 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selanjutnya timbul jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III dihadapan Turut Tergugat II, sesungguhnya adalah merupakan hasil dari apa yang diinginkan dan disepakati bersama antara Penggugat dan Tergugat I, sebagaimana yang tertuang dalam Akta Otentik No.03, 04, 05 dan 06 tertanggal 02-11-2006 dihadapan Turut Tergugat I selaku Pejabat Umum/ Notaris;

Bahwa kemudian tanpa alasan dan dasar hukum yang jelas, tiba-tiba Penggugat mengajukan Gugatan atas sebuah peristiwa yang sebenarnya sama sekali tidak mengandung sengketa hukum, sehingga menjadi sebuah catatan penting bagi Turut Tergugat I untuk menilai apakah sebenarnya Penggugat ini merupakan pihak yang beritikad baik atau justru pihak yang sengaja mencari-cari masalah yang sebenarnya tidak ada hanya untuk memenuhi keinginan atau sakit hatinya semata kepada Tergugat I.? namun apakah tindakan Penggugat yang melibatkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II selaku Pejabat Umum/ Notaris, Tergugat II selaku Pembeli yang beritikad baik dan Tergugat IV yang merupakan pihak yang sama sekali tidak terlibat dalam semua perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I, adalah merupakan tindakan yang pantas.??? Apakah Para Tergugat dan Turut Tergugat layak untuk dilibatkan dalam permasalahan yang dibuat-buat dengan alasan yang mengada-ada oleh Penggugat.??? Tentu jawabannya adalah TIDAK, karena secara hukum sebuah Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, yang didasari tanpa adanya sengketa hukum yang mendasarinya (*Chinaceus Process Exceptie*) adalah merupakan sebuah Gugatan yang sepatutnya dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA KONPENSI

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Pendahuluan dan Eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan secara mutatis mutandis yang tidak dapat terpisahkan dengan apa yang diuraikan dalam Jawaban pada Pokok Perkara;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara jelas dan tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa terhadap posita gugatan angka 1 (satu) dan 2 (dua) dapat Turut Tergugat I tanggapi sebagai berikut:

Bahwa pada tanggal 11 April 2006, Penggugat dan Tergugat I ada datang secara bersama-sama menghadap Turut Tergugat I selaku Notaris/ Pejabat Umum/ *Openbaar Ambtenaar*, guna melakukan tindakan hukum berupa LEGALISASI sebuah surat/ dokumen;

Bahwa terhadap permintaan Penggugat dan Tergugat I untuk melakukan tindakan hukum melegalisasi surat/ dokumen, maka Turut Tergugat I melakukan Legalisasi

Halaman 34 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap surat/ dokumen tersebut dan teregistrasi dengan Nomor Legalisasi yaitu: No. LEG 10/IV/2006 tertanggal 11-04-2006 (tanggal sebelas bulan april tahun dua ribu enam);

Bahwa jika melihat sifat dari sebuah surat/ dokumen yang dilegalisasi, maka surat/ dokumen yang dilegalisasi tersebut bermakna:

1. Surat/ dokument yang dilegalisasi tersebut bersifat sah, mengikat dan berlaku bagi para pihak yang membuatnya dalam hal ini yaitu Penggugat dan Tergugat I, sebagaimana asas hukum perjanjian yaitu *Pact Sunt Servanda* (setiap perjanjian mengikat para pihak dan harus ditaati dengan itikad baik);
2. Para Pihak ataupun salah satu pihak dalam surat/ dokumen legalisasi tersebut TIDAKlah dapat mengingkari hal-hal sebagai berikut:
  - a. Tidaklah dapat mengingkari bahwa dirinya bukanlah orang yang identitasnya tercantum dalam surat/ dokumen legalisasi tersebut, sebab sebelumnya Notaris telah melakukan pengecekan terhadap identitas para pihak/ para penghadap;
  - b. Tidaklah dapat mengingkari bahwa dirinya bukanlah orang yang menandatangani surat/ dokumen legalisasi tersebut, sebab penandatanganannya dilakukan langsung dihadapan notaris;
  - c. Tidaklah dapat mengingkari bahwa dirinya tidak mengerti, tidak mengetahui, tidak memahami dan/atau tidak mengakui isi yang tertulis dalam surat/ dokumen dilegalisasi tersebut, karena sebelum para pihak melakukan penandatanganan surat/ dokumen legalisasi tersebut, Notaris telah membacakan dan menjelaskan isi surat/ dokumen tersebut sehingga para penghadap/ para pihak paham dan mengerti atas isi dan maksud dari surat/ dokumen legalisasi tersebut, sebagaimana amanat UU RI No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 15 ayat (2) huruf a;

Bahwa adapun isi dari surat/ dokumen di bawah yang dilegalisasi oleh Turut Tergugat I dengan No. LEG 10/IV/2006 tertanggal 11-04-2006 (tanggal sebelas bulan april tahun dua ribu enam), isinya menyatakan bahwa Penggugat dan Tergugat I dengan sadar dan tanpa adanya tekanan menyatakan hal-hal sebagai berikut:

- a. Tergugat I telah memberikan uang kepada Penggugat sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) untuk membeli tanah seluas 5 are (500M<sup>2</sup>) yang terletak di Banyualit Desa Kalibukbuk;

Halaman 35 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa atas tanah yang dibeli tersebut, Penggugat dilarang melakukan penjualan tanah tersebut;
- c. Apabila nantinya telah terbit Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat, maka Tergugat I dan Penggugat akan membuat kontrak baru;

Bahwa dari isi surat/ dokumen dibawah tangan yang dilegalisasi tersebut, sangatlah jelas bahwa sesungguhnya yang menjadi pemilik tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1298, Luas. 500 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.00064/Kalibukbuk/2006, Tanggal 23-06-2006 adalah Tergugat I dan BUKANLAH Penggugat;

Bahwa apabila kemudian dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1298, Luas. 500 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 00064/Kalibukbuk/2006, Tanggal 23-06-2006, adalah merupakan tanah miliknya, adalah merupakan dalil gugatan yang sangat mengada-ada dan sangat ilusionir, sehingga sudah selayaknya terhadap dalil tersebut dinyatakan DITOLAK;

Bahwa apabila sebaliknya, jika dalil gugatan Penggugat angka 1 (satu) dan 2 (dua) tersebut terbukti kebenarannya, maka Turut Tergugat I akan mengambil tindakan hukum dengan melaporkan Penggugat kepihak berwajib dengan dugaan Tindak Pidana memberikan keterangan palsu dihadapan Pejabat Umum/ Notaris dan/atau memasukkan keterangan palsu dalam sebuah Akta Otentik;

4. Bahwa terhadap posita gugatan angka 3 (tiga), tidak Turut Tergugat I tanggap karena tidak ada relevansinya terhadap kedudukan Turut Tergugat I dalam perkara *aquo*, namun menjadi pertanyaan besar apa sebenarnya relevansi dari dicantulkannya posita angka 3 (tiga) oleh Penggugat dalam gugatannya.? Apakah posita angka 3 (tiga) ini merupakan kata kunci bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak murni merupakan suatu sengketa hukum, melainkan hanya sebuah gugatan yang didasari atas adanya rasa sakit hati dari hubungan yang dijalani antara Penggugat dan Tergugat I;

5. Bahwa terhadap posita gugatan angka 4 (empat) sampai dengan 6 (enam) dan 9 (sembilan) dapat Turut Tergugat I tanggap sebagai berikut:

5.1. Bahwa sebagaimana yang telah Turut Tergugat I uraikan dalam dalil jawabannya angka 3 (tiga) diatas, dimana Penggugat dan Tergugat I sebelumnya ada datang menghadap Turut Tergugat I untuk melakukan Legalisasi surat/ dokumen pada tanggal 11-04-2006;

Bahwa dari apa yang terurai dan disepakati bersama antara Penggugat dan Tergugat I dalam Surat Legalisasi No. LEG 10/IV/2006 tertanggal 11-04-2006 (tanggal sebelas bulan april tahun dua ribu enam), terungkaplah fakta hukum bahwa antara Penggugat dan Tergugat I akan membuat kontrak atau

Halaman 36 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian baru sebagai tindak lanjut dari surat legalisasi tersebut, apabila sertifikat atas tanah yang dibeli oleh Tergugat I telah terbit menjadi atas nama Penggugat;

Bahwa untuk menindaklanjuti isi surat legalisasi tersebut, maka pada saat tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1298, Luas. 500 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 00064/ Kalibukbuk/2006, Tanggal 23-06-2006, menjadi terbit atas nama Penggugat pada tanggal 5 Juli 2006, Penggugat dan Tergugat I kembali bersama-sama secara sadar dan tanpa adanya tekanan, ada datang menghadap Turut Tergugat I selaku Notaris/ Pejabat Umum/ *Openbaar Ambtenaar* untuk menjalankan isi kesepakatan yang sebelumnya telah mereka buat dan mereka tuangkan dalam Surat Legalisasi No. LEG 10/IV/2006 tertanggal 11-04-2006;

Bahwa kemudian dengan kesadaran penuh, Penggugat dan Tergugat I ada datang kembali menghadap Turut Tergugat I pada tanggal 02-11-2006, untuk mengikatkan diri dengan jalan membuat 4 (empat) jenis Akta Otentik yang merupakan amanat Surat Legalisasi yang sebelumnya mereka buat dan hal itu membuktikan bahwa 4 (empat) Akta Otentik tersebut sepenuhnya adalah keinginan, kehendak dan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I;

Bahwa adapun 4 (empat) Akta Otentik yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat I adalah sebagai berikut:

- a. Akta Perjanjian No. 03 Tertanggal 02-11-2006;
- b. Akta Kuasa untuk Menjual No. 04, tertanggal 02-11-2006;
- c. Akta Kuasa No. 05, tertanggal 02-11-2006; dan
- d. Akta Kuasa Menyewakan No.06, tertanggal 02-11-2006

Bahwa apabila kemudian dalam posita gugatan angka 4 (empat) Penggugat mendalilkan bahwa secara tiba-tiba dan tanpa adanya pemberitahuan dari Tergugat I, diri Penggugat langsung diajak ke kantor Turut Tergugat I untuk menandatangani akta-akta otentik, adalah jelas merupakan dalil yang penuh kebohongan, sangat ilusionir dan sangat jelas Penggugat mencoba memutar balikkan fakta, menjadikan perbuatan yang sebenarnya dilakukan oleh Penggugat secara sadar dan tanpa tekanan, seolah-olah menjadi sebuah perbuatan yang dilakukan tanpa kesadaran/ kekhilafan dan penuh paksaan; Bahwa oleh karena sangatlah nampak dalil bohong yang dinyatakan oleh Penggugat dalam Posita Gugatan angka 4 (empat), maka sepanjang mengenai dalil bahwa akta-akta otentik tersebut dibuat tanpa pemberitahuan

Halaman 37 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr

#### Disclaimer

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



terlebih dahulu, dibuat tanpa kesadaran Penggugat dan dengan paksaan, adalah dalil yang sudah selayaknya dinyatakan DITOLAK, karena sejatinya Penggugat secara sadar dan tanpa adanya tekanan, melakukan perbuatan hukum membuat dan menandatangani 4 (empat) Akta Otentik dihadapan Turut Tergugat I adalah karena hal itu merupakan KEWAJIBAN lanjutan dari Perbuatan Hukum yang harus Penggugat dan Tergugat I jalani, sebagai tindak lanjut dari apa yang sebelumnya mereka (Penggugat dan Turut Tergugat I) nyatakan bersama dalam sebuah surat/ dokumen yang merupakan keinginan dan kehendak sadar bersama yaitu Surat dengan Legalisasi No. LEG 10/IV/2006 tertanggal 11-04-2006 (tanggal sebelas bulan april tahun dua ribu enam);

**5.2.** Bahwa oleh karena Pembuatan dan Penandatanganan ke-empat (4) Akta Otentik antara Penggugat dan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat I adalah merupakan sebuah kewajiban yang merupakan konsekuensi dari dibuatnya Surat Legalisasi No.LEG 10/IV /2006, tertanggal 11-04-2006, maka menjadi sangatlah ilusionir dan sangatlah tidak berlasan hukum apabila Penggugat mendalilkan diri Penggugat tidak mengerti dan tidak paham isinya, Penggugat merasa dipaksa dan Penggugat khilaf, sehingga Penggugat meminta agar keempat (4) Akta Otentik yang telah Penggugat dan Tergugat I buat secara sadar tersebut dinyatakan batal demi hukum;

Bahwa Turut Tergugat I dengan sangat tegas menolak dalil bohong dalam gugatan Penggugat, sepanjang mengenai Penggugat menyatakan bahwa dirinya tidak paham dan tidak mengerti tentang isi dari keempat (4) Akta Otentik yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris/ Pejabat Umum/ *Openbaar Ambtenaar*, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

**a.** Penggugat adalah seseorang yang cakap hukum, normal/ tidak sakit jiwa, tidak sakit mental, tidak berada di bawah pengampuan, dalam keadaan sehat jasmani dan rohani saat menghadap dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris, saat Penggugat akan melakukan perbuatan hukum menandatangani semua Akta Otentik yang dibuat atas kehendak dan keinginan dari Penggugat dan Tergugat I;

Bahwa dalam keadaan Penggugat yang sedemikian rupa tentunya tidaklah ada seorangpun atau keadaan apapun yang mampu memaksa dan membuat Penggugat berada dalam sebuah tekanan sehingga Penggugat menjadi berada diluar kesadaran untuk menandatangani akta-akta otentik





tersebut, sehingga dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat dipaksa untuk menandatangani akta-akta otentik tersebut, adalah merupakan sebuah dalil bohong, sangat ilusionir dan tanpa dasar hukum yang jelas, sehingga selayaknya untuk dinyatakan DITOLAK;

Bahwa oleh karena Penggugat berada dalam kondisi cakap hukum, sehat jasmani dan rohani serta tidak berada dalam tekanan, tentunya semua perbuatan hukum yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I, yaitu membuat dan menandatangani akta otentik dihadapan Turut Tergugat I, adalah merupakan perbuatan hukum yang dilakukan secara sadar. Dan terhadap perbuatan hukum yang dilakukan secara sadar, maka akibat dari perbuatan hukum tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Penggugat;

- b. Bahwa Akta Otentik yang dibuat oleh Turut Tergugat I adalah merupakan akta yang dibuat dalam Bahasa Indonesia, sehingga Penggugat yang merupakan Warga Negara Indonesia asli tentunya sangatlah memahami Bahasa Indonesia, dan tentunya pula sangatlah paham dan mengerti tentang isi dari setiap Akta Otentik yang dibuat tersebut, sehingga menjadi sangatlah nampak kebohongan Penggugat dalam mendalilkan gugatannya, dengan menyatakan Penggugat tidak paham dan tidak mengerti isi dari Akta Otentik tersebut;

Bahwa kemudian apabila dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat tidak sepakat dan tidak menghendaki akta-akta otentik tersebut, merasa dipaksa dan dijebak untuk menandatangani Akta Otentik tersebut adalah merupakan hal yang sangat tidak dapat diterima oleh nalar waras dan logika hukum yang benar. Maka sepanjang mengenai dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan ketidak-inginan Penggugat dan Penggugat tidak sepakat, tidak menghendaki dan tidak setuju dengan isi Akta Otentik, terjadi pemaksaan dan jebakan agar Penggugat menandatangani Akta Otentik tersebut adalah merupakan dalil yang sudah selayaknya dinyatakan untuk DITOLAK;

- c. Bahwa kemudian mari kita berpikir dengan menggunakan logika hukum yang jelas dan waras, guna secara bersama-sama menemukan kebenaran Hukum Formil dan Materiil agar perkara *aquo* menjadi terang;

Bahwa dalam gugatannya selalu mendalilkan apa yang tertuang dalam keempat (4) Akta Otentik yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I adalah bukan kehendak Penggugat, Penggugat tidak paham dan tidak mengerti isinya dan dipaksa oleh Tergugat I;



Bahwa sangatlah kontradiktif antara dalil yang dikemukakan Penggugat dengan fakta hukum yang sebenarnya terjadi, bahwa fakta hukumnya dalam setiap Akta Otentik yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris, Penggugat ada mengajukan beberapa *renvoi*/ perubahan dalam Akta Otentik tersebut dan terhadap setiap *renvoi*/ perubahan yang dilakukan, Penggugat membubuhkan parafnya dalam *renvoi* akta tersebut (*yang mana hal ini akan Turut Tergugat I buktikan dalam agenda Pembuktian*);

Bahwa selanjutnya mari kita berpikir dengan logika yang benar, dapatkah seseorang yang tidak paham akan isi akta dapat mengajukan *renvoi*/ perubahan.?? Apakah seseorang yang tidak paham akan isi akta bersedia membubuhkan parafnya dalam setiap *renvoi*/ perubahan isi akta yang dilakukan.??;

**d.** Bahwa selanjutnya selain Penggugat ada mengajukan beberapa *renvoi*/ perubahan dalam isi Akta Otentik, Penggugat juga ada mengajukan beberapa pencoretan/ penghilangan pasal. Yang mana terhadap pasal yang dicoret/ dihilangkan tersebut sepenuhnya tercantum dengan jelas dalam Akta Otentik yang akan Turut Tergugat I buktikan dalam agenda pembuktian. Bahwa kemudian dapatkah seseorang yang tidak paham akan isi Akta Otentik meminta agar pihak Notaris melakukan pencoretan/ penghilangan pasal-pasal dalam isi akta yang tidak diinginkan oleh Para Pihak/ Penghadap.??;

Logikanya apabila seorang penghadap/ pihak/ Penggugat dalam Akta Otentik tidak paham dengan isi akta dan tidak berkehendak terhadap dibuatnya akta tersebut, tentunya penghadap atau pihak tersebut, tidak akan melakukan *renvoi*/ perubahan dan pencoretan pasal serta yang bersangkutan tentunya tidak mau membubuhkan paraf dan tanda tangannya dalam akta otentik tersebut;

Bahwa sebagaimana uraian tersebut diatas, maka sepanjang mengenai dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa isi dari setiap Akta Otentik yang dibuat tidak atas kehendak, keinginan, kesepakatan dan persetujuan Penggugat, Penggugat dipaksa dan ditekan adalah merupakan dalil yang sepatutnya dan selayaknya menurut hukum untuk dinyatakan DITOLAK;

**5.3.** Bahwa kemudian tidak ada satupun alasan berdasarkan hukum yang dapat membenarkan dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, yang menyatakan bahwa semua akta-akta otentik yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris/ Pejabat Umum/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Openbaar Ambtenaar* adalah merupakan akta-akta otentik yang mengandung sebab yang tidak halal/ melanggar hukum/ dibuat karena suatu kekhilafan, dengan alasan-alasan sebagai berikut;

a. Bahwa tidak satupun klausula dalam setiap Akta Otentik yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat I mengandung unsur-unsur sebab yang tidak halal/ melanggar hukum, sehingga menjadi tidak ada satupun alasan yang berdasarkan hukum untuk membuat akta-akta otentik tersebut dinyatakan batal demi hukum;

b. Bahwa akta-akta otentik yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat I keseluruhannya telah memenuhi isi pasal 1320 KUHPdata, diantaranya yaitu:

➤ Sepakat: para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I telah secara sadar sepakat untuk melakukan perbuatan hukum membuat dan menandatangani Akta-akta otentik dihadapan Notaris, sebagai kewajiban/ konsekuensi dari dibuatnya Surat/ Dokumen yang telah di Legalisasi dengan No. LEG 10/IV/2006, tertanggal 11-04-2006 (tanggal sebelas bulan april tahun dua ribu enam);

➤ Kecakapan: para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I berada dalam kondisi cakap hukum (dewasa, sehat jasmani/ rohani, tidak berada di bawah pengampunan dll) untuk melakukan suatu perbuatan hukum;

➤ Memperjanjikan suatu hal tertentu: para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I memperjanjikan sesuatu hal sebagaimana yang jelas terurai dalam isi akta-akta otentik dalam perjanjian dan kuasa;

➤ Suatu Sebab yang Halal: para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I memperjanjikan sesuatu hal yang merupakan sebab yang halal dan tidak ada satupun yang melanggar hukum;

c. Bahwa apabila Penggugat mendalilkan adanya sebuah kekhilafan yang dilakukan oleh Penggugat dalam membuat dan menandatangani akta-akta otentik yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat I, silahkan Penggugat buktikan dalam agenda Pembuktian, karena Turut Tergugat I telah sangat siap untuk membongkar semua kebohongan yang dinyatakan oleh Penggugat dalam perkara *aquo*;

Halaman 41 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perlu untuk Penggugat ingat dalam setiap Akta Otentik yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, ada kehadiran 2 (dua) orang saksi instrumenter yang secara undang-undang kehadirannya diwajibkan menurut Undang-Undang, dimana kedudukan saksi instrumenter dalam sebuah Akta Otentik akan menjelaskan mengenai kehadiran para penghadap/ pihak dihadapan Notaris, **KEBENARAN PARA PENGHADAP/ PIHAK MEMBUBUHKAN TANDA TANGAN DI ATAS METERAI DALAM AKTA OTENTIK**, kebenaran bahwa akta tersebut dibacakan oleh Notaris dihadapan Para Penghadap/ pihak dan dihadapan saksi instrumenter;

Bahwa dari uraian diatas, sepanjang mengenai permintaan Penggugat untuk menyatakan akta-akta otentik yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat I adalah dibuat karena sebab yang tidak halal, dibuat karena kekhilafan dan tipu muslihat sehingga dimintakan oleh Penggugat dinyatakan untuk batal demi hukum, adalah merupakan dalil gugatan yang sudah sangat layak dan patut untuk dinyatakan **DITOLAK**;

Bahwa dalil gugatan Penggugat menjadi sangat layak untuk ditolak, karena ada hal yang patut menjadi acuan dan dasar pemikiran serta pertimbangan, yaitu tentang Kekuatan Pembuktian dari sebuah Akta Otentik. Dalam sebuah Akta Otentik terdapat 3 (tiga) jenis kekuatan pembuktian yaitu:

- a. Kekutan pembuktian formil, yang berarti membuktikan antara para pihak bahwa mereka telah menerangkan apa yang ditulis dalam akta otentik tersebut;
- b. Kekuatan pembuktian materiil, yang berarti membuktikan antara para pihak, bahwa benar peristiwa yang tersebut dalam akta otentik tersebut telah terjadi;
- c. Kekuatan pembuktian keluar, yang berarti disamping sebagai pembuktian antara mereka juga terdapat pihak ketiga di mana pada tanggal, bulan, dan tahun yang tersebut dalam akta otentik tersebut telah menghadap kepada pegawai menerangkan apa yang terdapat dalam akta otentik tersebut;

Bahwa nilai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) dimuka Persidangan yang melekat pada Akta Otentik diatur dalam Pasal 1870 KUHPdata Jo. Pasal 285 RBG adalah: **SEMPURNA** (*volledig bewijskracht*) dan **MENGIKAT** (*bindende bewijskracht*), sehingga dengan Nilai Kekuatan Pembuktian/ *bewijskracht* yang dimiliki oleh sebuah Akta Otentik maka Akta Otentik dapat berdiri sendiri tanpa memerlukan bantuan atau dukungan alat bukti yang lain, dengan kata lain Akta

Halaman 42 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Otentik yang berdiri sendiri menurut hukum telah memenuhi ketentuan batas minimal pembuktian;

Bahwa kemudian apabila Penggugat meminta adanya pembatalan Akta Otentik tanpa bisa membuktikan dalil gugatannya dan tanpa bisa menunjukkan bukti yang mampu mengalahkan nilai pembuktian sempurna dari sebuah Akta Otentik, maka sudah selayaknya gugatan tersebut dinyatakan untuk DITOLAK;

**6. Bahwa terhadap Gugatan Penggugat angka 7 (tujuh) dapat Turut Tergugat I tanggap sebagai berikut:**

Bahwa menjadi sangatlah tidak berlogika hukum, apabila Gugatan terhadap permintaan dibatalkannya Akta Kuasa Menjual No. 04 tanggal 2 Nopember 2006 antara Penggugat dan Tergugat I dan pembatalan terhadap Akta Jual Beli No. 1055/2015 antara Tergugat I dengan Tergugat II baru diajukan saat ini;

Bahwa apabila Penggugat merasa Akta Otentik yang dibuatnya dengan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat I adalah bukan merupakan kehendaknya, harusnya Penggugat dapat mengajukan pembatalan terhadap Surat Kuasa Menjual No. 04 tertanggal 02 Nopember 2006;

Bahwa jika dilihat dari rentang waktu dibuatnya Surat Kuasa Menjual No. 04 tertanggal 02 Nopember 2006, hingga Akta Kuasa Menjual itu dipergunakan oleh Tergugat I untuk membuat Akta Jual Beli dengan Tergugat II dihadapan Turut Tergugat II, terdapat waktu 9 (sembilan) tahun bagi Penggugat untuk melakukan pembatalan jika memang Akta Otentik tersebut dibuat tidak atas dasar keinginan Penggugat, namun ternyata Penggugat sama sekali tidak melakukan Pembatalan terhadap Akta Kuasa Menjual No. 04 tertanggal 02 Nopember 2006 yang dibuat berdasarkan kehendak sadar dari diri Penggugat sendiri dan Tergugat I;

Bahwa dari tidak dipermasalahkannya Akta Kuasa Menjual No. 04 tertanggal 02 Nopember 2006 oleh Penggugat selama 9 (sembilan) tahun, maka dapatlah disimpulkan bahwa sejatinya Penggugat tidaklah mempermasalahkan dan merasa keberatan terhadap Akta Kuasa menjual No. 04 tertanggal 02 Nopember 2006, yang telah ia buat tersebut, maka dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat mempermasalahkan Akta Kuasa Menjual No. 04 tertanggal 02 Nopember 2006 adalah semata-mata dibuat demi adanya dalil/ alasan dalam mengajukan sebuah gugatan, meskipun sejatinya Penggugat tidak merasa Akta Kuasa Menjual tersebut menjadi sebuah masalah;

Bahwa kemudian Tergugat I pada tahun 2015 ada membuat Akta Jual Beli (AJB) dengan Tergugat II dihadapan Turut Tergugat II selaku PPAT, hingga akhirnya tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1298, Luas. 500 M<sup>2</sup>, Surat Ukur

Halaman 43 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.00064/Kalibukbuk/ 2006, Tanggal 23-06-2006 beralih hak kepemilikannya menjadi milik Tergugat II;

Bahwa dari sejak dibuatnya Akta Jual Beli No. 1055/2015, antara Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Turut Tergugat II, maka terdapat tenggang waktu 6 (enam) tahun hingga gugatan ini diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Singaraja. Bahwa menjadi sangatlah tidak berlogika hukum apabila Penggugat yang mengaku sebagai pemilik sah dari tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1298, Luas. 500 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.00064/Kalibukbuk/ 2006, Tanggal 23-06-2006, tidak melakukan tindakan apapun juga selama kurun waktu 9 (sembilan) Tahun + 6 (enam) Tahun = 15 (lima belas) Tahun terhadap tanah yang "katanya" adalah milik Penggugat;

Bahwa yang patut untuk selalu diingat oleh Penggugat dan menjadi rujukan aturan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara *aquo* yaitu terdapat aturan masa daluwarsa untuk dapat mengajukan Gugatan ke Pengadilan terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) atas tanah, yaitu maksimal 5 (lima) tahun sejak terbitnya Sertipikat tersebut, *vide* Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

*" dalam hal atas suatu bidang tanah sudah bersertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada Pemegang Sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan Gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut."/;*

Bahwa oleh karena Penggugat mengajukan Gugatan terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1298, Luas. 500 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.00064/Kalibukbuk/2006, Tanggal 23-06-2006 atas nama Pemegang Hak Tergugat II, baru dilakukan 6 (enam) tahun setelah sertipikat tersebut terbit. Maka sebagaimana ketentuan Pasal 32 Ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sudah sepatutnya dan selayaknya Gugatan yang diajukan Penggugat dinyatakan untuk DITOLAK karena telah melampaui masa waktu daluwarsa gugatan sebuah tanah yang telah bersertipikat;

7. Bahwa terhadap posita gugatan Penggugat angka 8 (delapan), 10 (sepuluh) sampai dengan 19 (sembilan belas) dan Posita angka 21 (dua puluh satu) sampai dengan 23 (dua puluh tiga), tidak Turut Tergugat I tanggap karena tidaklah merupakan ranah Turut Tergugat I untuk memberikan tanggapan;

Halaman 44 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa terhadap posita gugatan Penggugat angka 20 (dua puluh) dapat Penggugat tanggap sebagai berikut:

Bahwa meskipun dalam perkara *aquo*, Turut Tergugat I hanya ditempatkan sebagai Turut Tergugat dan didalilkan oleh Penggugat sebagai pelengkap gugatan, namun oleh karena dalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan Akta-akta yang dibuat oleh Turut Tergugat I dimohonkan untuk dinyatakan Batal Demi Hukum, dan apa yang di dalilkan dalam posita angka 4 (empat) s/d 6 (enam) Gugatan Penggugat menuduhkan hal-hal keji kepada Turut Tergugat I selaku Notaris/ Pejabat Umum/ *Openbaar Ambtenaar*, dan terhadap tuduhan-tuduhan itu, Turut Tergugat I merasa hak dan harga dirinya sebagai Notaris/ Pejabat Umum/ *Openbaar Ambtenaar* teraniaya dan sangat dirugikan. Sehingga Turut Tergugat I merasa perlu untuk mengajukan perlawanan dan pembelaan terhadap harga dirinya dan profesinya selaku Notaris/ Pejabat Umum/ *Openbaar Ambtenaar* ; Bahwa patut untuk digaris bawahi sehingga menjadi dasar pemikiran hukum/ konsep berpikir kita bersama, bahwa ke-empat akta otentik yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat I adalah kesemuanya telah memenuhi aturan hukum yang ada dan berlaku yaitu:

- Pasal 1313, 1320, 1338 dan 1339 KUHPerdata dan
- UU RI No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yaitu Pasal 1 angka 1, Pasal 5 angka 1, Pasal 38 angka 1,2,3 dan 4, Pasal 40, Pasal 48, Pasal 49 dan Pasal 50

sehingga tidak ada satupun alasan hukum bagi Penggugat maupun pihak lainnya untuk menyatakan bahwa ke-empat akta otentik tersebut melanggar hukum ataupun batal demi hukum;

Bahwa patut untuk menjadi pemikiran bersama, baik bagi Yang Mulia Majelis Hakim dan seluruh Pihak dalam perkara *aquo*, bukankah seharusnya, sebaiknya dan selayaknya Penggugat tidak melibatkan Turut Tergugat I dalam perkara *aquo*, karena tindakan Penggugat yang melibatkan Turut Tergugat I baik dalam perkara 572/Pdt.G/2021/Pn.Sgr yang telah diputus pada tanggal 4 Mei 2021, yang telah berkekuatan hukum tetap/ *Incracht van de Guede*, maupun kini dalam perkara 507/Pdt.G/2021/PN.Sgr, adalah SANGAT MERUGIKAN Turut Tergugat I, baik secara materiil maupun immateriil berupa rusaknya nama baik selaku Notaris/ Pejabat Umum/ *Openbaar Ambtenaari*;

Bahwa karena sejatinya apabila salah satu pihak melakukan tindakan mengingkari isi perjanjian dalam sebuah Akta Otentik, bukanlah ranah tanggung jawab seorang Notaris/ Pejabat Umum/ *Openbaar Ambtenaar*, sehingga tindakan melibatkan

Halaman 45 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris didalamnya bukanlah merupakan suatu tindakan terpuji karena profesi Notaris bukanlah sebuah profesi main-main, yang dapat dengan seenaknya dilibatkan dalam perkara-perkara perdata sebagai akibat dari ketidak-setiaan para pihak pada apa yang sebelumnya telah mereka perjanjikan secara sadar;

Bahwa meskipun Penggugat berdalil bahwa pelibatan Notaris dalam gugatannya kali ini, adalah untuk pemenuhan kelengkapan gugatan, agar tidak menjadi N.O (*niet onvankelijke verklaard*), seharusnya Penggugat dapat berpikir bahwa Yang Mulia Majelis Hakim tidak akan serta merta memutus N.O hanya karena pihak Notaris tidak dilibatkan, justru memang seharusnya secara logika hukum pantas untuk tidak dilibatkan, dan apabila Penggugat tetap bersikukuh untuk melibatkan seorang Notaris dalam perkara *aquo*, maka justru hal ini akan membuat gugatan Penggugat N.O karena mengandung unsur kelebihan pihak (*Error in Persona-Gemis Aan Voodaning Heid* atau MEMASUKAN TERGUGAT YANG BUKANLAH ORANG-ORANG/ PIHAK-PIHAK YANG BERKEPENTINGAN UNTUK DIGUGAT);

9. Bahwa terhadap gugatan Penggugat selain dan selebihnya tidak Turut Tergugat I tanggap, karena tidak ada relevansinya terhadap perkara *aquo*, sehingga sudah sepatutnya dan selayaknya untuk dinyatakan DITOLAK;

### DALAM REKONPENSİ

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Pendahuluan, Eksepsi dan Jawaban dalam Pokok Perkara/ Konpensi mohon dianggap sebagai satu kesatuan secara mutatis mutandis yang tidak terpisahkan dengan yang diuraikan dalam Rekonsensi ini ;
2. Bahwa dalam Gugatan Rekonsensi ini, Penggugat Rekonsensi/ Turut Tergugat Konpensi I, mendudukan Penggugat Konpensi sebagai Tergugat Rekonsensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonsensi/ Turut Tergugat Konpensi I adalah merupakan seseorang dengan Profesi terhormat selaku Pejabat Umum/ Notaris/ *Openbaar Ambtenaar*, yang mana semua tugas dan wewenang Penggugat Rekonsensi/ Turut Tergugat Konpensi I secara tegas diatur dalam UU RI No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU RI No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
4. Bahwa sebelumnya pada tanggal 26 Nopember 2020, Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensi ada mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Obyek Gugatan dengan pihak yang sama sebagaimana Registrasi Perkara Nomor: 572/Pdt.G/2020/PN.Sgr, yang mana terhadap gugatan tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Singaraja pada Selasa, 4 Mei 2021 yang telah berkekuatan hukum tetap/ *Incracht Van de Guisde* pada tanggal 19 Mei 2021;

Halaman 46 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam Perkara Perdata Nomor: 572/Pdt.G/2020/PN.Sgr., terdahulu yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi, Majelis Hakim dalam amar putusannya menyatakan “Mengabulkan Eksepsi Tergugat II Konpensi (Notaris/ PPAT Farida Andriani, S.H., yang kini didudukkan sebagai Turut Tergugat I dalam Perkara Nomor: 507/Pdt.G/ 2021/PN.Sgr)”. Dimana Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklard*);

Bahwa kemudian dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim pada halaman 68 (enam puluh delapan) sampai dengan 73 (tujuh puluh tiga), menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Nomor: 572/ Pdt.G/2020/PN.Sgr., dikualifikasikan sebagai Gugatan yang kabur/ *Obscuur Libel*, karena mencampur-adukkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum;

Bahwa kemudian kini kembali Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi mengajukan gugatan terhadap Obyek yang sama, maka tentunya Penggugat Rekonpensi/ Turut Tergugat Konpensi I merasa sangat-sangat dirugikan baik secara materiil dan inmateriil dan berdasarkan ketentuan Pasal 132 huruf a dan b HIR, maka Penggugat Rekonpensi/ Turut Tergugat Konpensi I yang merasa kepentingannya dirugikan dapat mengajukan gugatan balik terhadap Gugatan Konpensi yang diajukan oleh Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi;

5. Bahwa fakta hukum yang sebenarnya terjadi adalah pada tanggal 02-11-2006, Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi dan Tergugat I Konpensi ada datang bersama-sama hadir menghadap Penggugat Rekonpensi/ Turut Tergugat Konpensi I, selaku Notaris/ Pejabat Umum/ *Openbaar Ambtenaar* secara sadar dan atas kehendak dan keinginannya bersama membuat dan menandatangani 4 (empat) Akta Otentik, diantaranya yaitu ;

- a. Akta Otentik Perjanjian No.03;
- b. Akta Otentik Kuasa Untuk Menjual No.04;
- c. Akta Otentik Kuasa No.05;
- d. Akta Otentik Kuasa menyewakan No.06;

Bahwa sebelum Akta-akta Otentik tersebut diatas ditanda tangani oleh Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi dan Tergugat I Konpensi, terlebih dahulu Penggugat Rekonpensi/ Turut Tergugat Konpensi I selaku Pejabat Umum/ Notaris/ *Openbaar Ambtenaar*, membacakan isi dari Akta-akta Otentik tersebut;

Bahwa sebelum Akta-akta Otentik tersebut ditanda-tangani oleh Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi dan Tergugat I Konpensi, nyatanya Tergugat

Halaman 47 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi/ Penggugat Konpensi ada mengajukan beberapa *renvoi* dalam Akta-akta Otentik tersebut, kemudian selanjutnya secara sadar dan tanpa tekanan, secara bersama-sama Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi dan Tergugat I Konpensi, membubuhkan tanda tangan mereka dalam Minuta-minuta Akta Otentik tersebut;

Bahwa kemudian setelah peristiwa hukum penandatanganan Akta-akta Otentik tersebut diatas, maka selanjutnya Penggugat Rekonpensi/ Turut Tergugat Konpensi I tidak berhak dan berkewajiban lagi untuk mengikuti perkembangan dari peristiwa-peristiwa hukum selanjutnya yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi dengan Tergugat I Konpensi, karena hal tersebut telah bukan menjadi tanggung jawab Penggugat Rekonpensi/ Turut Tergugat Konpensi I;

6. Bahwa oleh karena keempat (4) Akta Otentik yang tersebut dibawah ini:

- a. Akta Perjanjian No.03 tertanggal 02-11-2006;
- b. Akta Otentik Kuasa Untuk Menjual No.04 tertanggal 02-11-2006;
- c. Akta Otentik Kuasa No.05 tertanggal 02-11-2006, dan;
- d. Akta Otentik Kuasa Menyewakan No.06 tertanggal 02-11-2006

Kesemuanya dibuat atas kehendak bersama, persetujuan bersama dan kesepakatan bersama antara Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi dengan Tergugat I Konpensi dihadapan Penggugat Rekonpensi/ Turut Tergugat Konpensi I selaku Notaris/ Pejabat Umum/ *Openbaar Ambtenaar*, adalah Akta-akta Otentik yang telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, diantaranya:

- Pasal 1313, 1320, 1338 dan 1339 KUHPerdara dan;
- Pasal 1 Angka 1UU RI No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- Pasal 15 Angka 1UU RI No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- Pasal 38 Angka 1, 2, 3, dan 4UU RI No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- Pasal 40UU RI No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- Pasal 48UU RI No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

Halaman 48 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 49 UU RI No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- Pasal 50 UU RI No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Maka Akta-akta Otentik tersebut wajib dianggap sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya, dalam perkara *aquo* yaitu Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Kompensi dengan Tergugat I Kompensi dan tidak ada satupun alasan hukum yang dapat menyatakan Akta-akta Otentik tersebut batal demi hukum;

6. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara Jo. Pasal 285 RBG, sebuah Akta Otentik memiliki Nilai Kekuatan Pembuktian (*Bewijskracht*) dimuka Persidangan yang SEMPURNA (*Volledig Bewijskracht*), dan MENGIKAT (*Bindende Bewijskracht*), sehingga dengan Nilai Kekuatan Pembuktian/ *Bewijskracht* yang dimiliki oleh sebuah Akta Otentik maka Akta Otentik dapat berdiri sendiri tanpa memerlukan bantuan atau dukungan alat bukti yang lain, dengan kata lain Akta Otentik yang berdiri sendiri menurut hukum telah memenuhi ketentuan batas minimal pembuktian;

7. Bahwa dengan dilibatkannya Penggugat Rekonsensi/ Turut Tergugat Kompensi I sebanyak dua (2) kali dalam perkara yang sama yaitu Perkara Perdata Nomor: 572/Pdt.G/2020/ PN.Sgr., yang telah berkekuatan hukum tetap/ *Incracht Van de Guisde* dan Perkara Perdata Nomor: 507/Pdt.G/2021/PN.Sgr., maka sebagai seorang Notaris/ Pejabat Umum/ *Openbaar Ambtenaar*, Penggugat Rekonsensi/ Turut Tergugat Kompensi I merasa sangat dirugikan, terganggu hingga menderita kerugian yang dengan sangat jelas dan terang dapat Penggugat Rekonsensi/ Turut Tergugat Kompensi I buktikan, yaitu sebagai berikut:

- a. Kerugian Materiil berupa tertundanya transaksi-transaksi Pembuatan Akta-akta Otentik, Legalisasi dan/atau *Gewaarmeding* surat/ dokumen dibawah tangan, biaya-biaya keberangkatan ke Majelis Kehormatan Notaris (MKN) Provinsi Bali, menunjuk Penasehat Hukum (Advokat) sebagai Kuasa Hukum untuk mewakili Penggugat Rekonsensi/ Turut Tergugat Kompensi I dalam persidangan, yang mana jika dihitung secara materiil berjumlah Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);
- b. Kerugian Immateriil yaitu rasa tidak terima Profesi yang selama ini dijalankan dengan selalu mentaati aturan perundang-undangan dinyatakan melanggar hukum oleh Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Kompensi tanpa adanya Putusan Pengadilan yang berkuatatan hukum tetap. Menimbulkan

Halaman 49 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rasa malu diantara Organisasi Notaris/ Ikatan Notaris Indonesia (INI), masyarakat dan klien, tercorengnya nama baik diri sendiri dan nama baik Jabatan Profesi, yang mana jika dihitung kerugian inmeteriil tersebut setara dengan uang sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

8. Bahwa untuk itu mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini memerintahkan kepada Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensasi untuk memberikan/ membayar ganti rugi atas kerugian:

- ✓ Kerugian materiil sebesar : Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah)
- ✓ Kerugian immaterial sebesar: Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)

secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonsensi/ Turut Tergugat Konpensasi I;

9. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini secara sukarela oleh Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensasi, maka Penggugat Rekonsensi/ Turut Tergugat Konpensasi I, mohon agar Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensasi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonsensi/ Turut Tergugat Konpensasi I sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap sehari, setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

10. Bahwa mengingat Gugatan Rekonsensi ini cukup beralasan dan dikaitkan pula dengan alat-alat bukti yang sah menurut hukum, maka Penggugat Rekonsensi/ Turut Tergugat Konpensasi I mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu kendatipun ada upaya hukum *Verset*, *Banding* atau *Kasasi* dari Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensasi (*Uit Voorbaar Bij Voorraad*);

11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas kami mohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar yang berbunyi sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);-

### DALAM POKOK PERKARA KONPENSI:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum Akta-akta Otentik yang tersebut dibawah ini:
  - a. Akta Perjanjian No.03 tertanggal 02-11-2006;

Halaman 50 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Akta Otentik Kuasa Untuk Menjual No.04 tertanggal 02-11-2006;
- c. Akta Otentik Kuasa No.05 tertanggal 02-11-2006, dan;
- d. Akta Otentik Kuasa Menyewakan No.06 tertanggal 02-11-2006;

yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat I adalah Akta-akta Otentik yang sah dan mengikat menurut hukum;

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul atas adanya perkara *aquo*;

## DALAM REKONPENSİ:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonsensi/ Turut Tergugat Konsensi I untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konsensi memberikan/ membayar ganti rugi atas kerugian materiil sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonsensi/ Turut Tergugat Konsensi I secara tunai dan sekaligus;
3. Menghukum Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konsensi membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonsensi/ Turut Tergugat Konsensi I sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) sehari, setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
4. Menyatakan hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *Verset*, *Banding* atau *Kasasi* maupun upaya hukum lainnya (*Uit Voorbaar Bij Voorraad*);
5. Menghukum Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konsensi membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

## Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim memiliki keyakinan yang lain, mohon putusan yang seadil- adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat II mengajukan jawaban tertanggal 31 Desember 2021 , yang pada pokoknya sebagai berikut :

### A. Dalam Pokok Perkara;

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali dalil-dalil yang telah diakui secara jelas dan tegas kebenarannya;

Halaman 51 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalil penggugat pada angka 21 ( dua puluh satu ) , yang menyatakan bahwa pembuatan akta jual beli Nomor : 1055 tahun 2015 dibuat oleh Turut Tergugat II, Turut Tergugat II akan menanggapi sebagai berikut :

- bahwa Turut Tergugat II selaku pejabat pembuat akta tanah, telah melaksanakan tugas dan fungsinya sesuai kehendak para pihak dan juga sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlakudalam hukum di Indonesia ;
- bahwa pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 1055 tahun 2015 oleh Turut Tergugat II berdasarkan pada akta kuasa untuk menjual nomor 04 tahun 2006 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku notaris yang berwenang membuat akta, yang mana penggugat dan Tergugat I menghadap dan menandatangani akta tersebut ;

Berdasarkan alasan – alasan Hukum tersebut diatas, maka dengan hormat Turut Tergugat II melalui kuasanya mohon kehadiran Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara a quo memutuskan ini sebagai berikut ;

- menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- menghukum Pengugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain , Turut Tergugat II mohon putusan yang seadil – adilnya ( ex aequo et bono )

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat III mengajukan jawaban tertanggal 3 Desember 2021 , yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat III.
2. Bahwa berdasarkan point 23 dan petitum 10 gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa oleh karena obyek sengketa masih dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Singaraja, maka *Penggugat mohon untuk meletakkan sita jaminan (Concervatoir Beslag) terhadap tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa.* Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Pasal 91 yang berbunyi :

Halaman 52 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Dalam hal Tanah menjadi objek perkara di pengadilan, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan ke Kantor Pertanahan bahwa suatu Hak Atas Tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun menjadi objek perkara di pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan.
2. Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hapus dengan sendirinya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang mengajukan pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum jangka waktu berakhir.
3. Apabila hakim yang memeriksa perkara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memerintahkan *status quo* atas Hak Atas Tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan maka atas perintah hakim, permohonan tersebut dicatatkan ke Kantor Pertanahan.
4. Catatan mengenai perintah *status quo* sebagaimana dimaksud pada ayat (3) hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender kecuali apabila diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 92 yang berbunyi :

1. Dalam hal Tanah merupakan objek perkara pengadilan, objek penetapan *status quo* oleh hakim yang memeriksa perkara atau objek sita pengadilan, kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak.
2. Setelah jangka waktu catatan objek perkara pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (2) dan /atau catatan objek penetapan *status quo* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (4) hapus dan objek perkara tidak diikuti penetapan sita jaminan maka pendaftaran peralihan atau pembebanan hak dapat dilaksanakan.
3. Penolakan kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara tertulis yang memuat alasan penolakan.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka Kantor Pertanahan tidak memiliki kewenangan untuk menunda segala jenis peralihan hak atas tanah obyek perkara kecuali tanah obyek perkara diletakkan sita jaminan.

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa apa yang Turut Tergugat III kemukakan dalam Eksepsi menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara.
2. Bahwa Turut Tergugat III menolak secara tegas dalil-dalil dari Gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas.

Halaman 53 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng merupakan Lembaga Administrasi Negara yang dalam menerbitkan Sertipikat telah memperhatikan dan melaksanakan ketentuan-ketentuan perundang-undangan baik yang bersifat prosedural/formal maupun yang bersifat material atau substansial serta sesuai dengan kewenangan Turut Tergugat III sehingga proses penerbitan Sertipikat-Sertipikat Hak Milik obyek sengketa telah sah secara hukum.

4. Bahwa untuk selain dan selebihnya Turut Tergugat III tidak menanggapi karena haknya merupakan dalil-dalil dari Gugatan Penggugat serta tidak ada Relevansinya dengan Turut Tergugat III.

Berdasarkan alasan dan hal yang diuraikan diatas kami Turut Tergugat III, mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

## Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya
- Menyatakan Pengadilan Negeri Singaraja tidak berwenang mengadili perkara *A Quo*.
- Menyatakan setidak – tidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklart*).

## Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya ( *Ex Aequo at bono* ).

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat mengajukan repliknya atas jawaban Turut Tergugat I, tertanggal 17 Januari 2022 dan Kuasa Tergugat III, tertanggal 28 Januari dan Kuasa Turut Tergugat I, tertanggal 31 Januari mengajukan Duplik dan Kuasa Tergugat I, II dan Kuasa Turut Tergugat II tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara dilanjutkan Majelis hakim memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat yang telah di isi materai berupa:

- Foto copy KTP, atas nama Retno Utami, Nik : 5108066808770006, tertanggal 28 Agustus 2017, sesuai dengan nama yang tercantum dalam sertifikat Hak Milik No. 1298, yang diberi tanda bukti P.1 ;

Halaman 54 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Foto Copy Kartu Keluarga No: 5108062206100063, atas nama Kepala keluarga Retno Utami, tertanggal 28 September 2011, menunjukkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I tidak memiliki hubungan keluarga, yang diberi tanda bukti P.2 ;
- Foto Copy Kwitansi bukti pembayaran lunas atas pembelian sebidang tanah seluas 500 M2, seharga Rp.125.000.000 ( Seratus dua Puluh lima juta rupiah ) oleh Retno Utami ( Penggugat ) pada tanggal 4 April 2006 , yang diberi tanda P.3 ;
- Foto Copy Sertifikat Hak Milik ( SHM ) , No.1298 atas nama Retno Utami, yang diberi tanda P.4 ;
- Foto Copy mohon ijin untuk mendirikan bangunan yang diajukan kepada Bupati Buleleng Cq Kepala Kantor Pelayanan Terpadu, Kabupaten Buleleng di Singaraja oleh Retno Utami ( Penggugat ) diatas tanah miliknya sendiri Sertifikat Hak Milik No.1298 , terletak di Desa Kalibukbuk, yang diberi tanda P.5 ;
- Foto Copy Surat Ijin Nomor :503 – 18 / 059 / IMB / KPT / 2009, tentang Ijin Mendirikan Bangun – Bangunan, tanggal 12 Maret 2009, menijinkan kepada Retno Utami, yang diberi tanda P. 6 ;
- Foto Copy Surat Pernyataan penyanding, mereka menyatakan dengan sebenarnya tidak akan berkeberatan atas rencana bangunan diatas tanah milik Retno Utami, yang terletak di Desa Kalibukbuk Anturan, yang diberi tanda P.7 ;
- Foto Copy Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Retno Utami yang intinya bila dikemudian hari terjadi permasalahan yang diakibatkan oleh bangunan tersebut akan menjadi tanggungjawab pemilik bangunan, yang diberi tanda P.8 ;
- Foto Copy Surat ketetapan Bea Perolehan Ha katas Tanah dan Bangunan kurang bayar ( SKBKB ) atas nama Retno Utami, tanggal 31 Agustus 2006, yang diberi tanda P.9 ;
- Foto Copy Surat Setoran Bea Perolehan Ha katas Tanah dan Bangunan ( SSB) atas nama Retno Utami, tertanggal 7 September 2006 , yang diberi tanda P.10 ;
- Foto Copy Bukti Setoran Pajak tanggal 30 September 2011, nama wajib pajak Retno Utami, jumlah Rp.137.696 ( Seratus tiga puluh tujuh ribu rnam ratus Sembilan puluh enam rupiah ) , yang diberi tanda P.11 ;
- Foto Copy bukti pembayaran atas pembeli kayu jati untuk dibuat kosen termasuk ongkos pembuatan kosennya sebesar Rp.75.000,000 ( Tujuh Puluh lima juta rupiah ) yang dibayar oleh Retno Utami, tanggal 3 April 2009, yang diberi tanda P.12 ;

Halaman 55 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Foto Copy bukti pembayaran dana pembangunan sebesar Rp.75.000.000,- ( tujuh puluh lima juta rupiah ) pada tanggal 29 April 2009 oleh Retno Utami ( Penggugat ) , yang diberi tanda P.13 ;
- Foto Copy bukti pembayaran dana pembangunan sebesar Rp.75.000.000,- ( tujuh puluh lima juta rupiah ) , pada tanggal 4 Mei 2009, yang dibayar oleh Retno Utami, yang diberi tanda P.14 ;
- Foto Copy bukti untuk pembayaran dana pembangunan sebesar Rp.58.000.000,- ( lima puluh delapan juta rupiah ) , pada tanggal 29 Mei 2009, yang diberi tanda P.15 ;
- Foto Copy bukti pembayaran dana pembangunan sebesar Rp.75.000.000,- ( tujuh puluh lima juta rupiah ) , tanggal 8 Mei 2009, dibayar oleh Retno Utami, yang diberi tanda P. 16 ;
- Foto Copy bukti pembayaran dana pembangunan sebesar Rp.90.000.000,- ( Sembilan puluh juta rupiah ) dibayar oleh Retno Utami, tanggal 27 Juli 2009, yang diberi tanda P.17 ;
- Foto Copy bukti untuk dana pembangunan sebesar Rp 80.000.000,- ( delapan puluh juta rupiah ) , tanggal 15 Juli 2009, dibayar oleh Retno Utami, yang diberi tanda P.18 ;
- Foto Copy Struk pembayaran Listrik AB 6664258 ID Pelanggan 551600645483, atas nama Retno Utami, Total bayar Rp.220.755 ( dua ratus dua puluh ribu tujuh ratus lima puluh lima rupiah ) , yang diberi tanda P.19 ;
- Foto Copy Surat pemberitahuan oleh Penggugat melalui kuasanya Nomor.09 / BWLS / XI / 2015, tanggal 16 November 2015, tidak di jawab / di respon oleh Tergugat I, tanpa alasan bagi penggugat cara tersebut adalah merupakan pengakuan terhadap isi dan makna surat tersebut, yang diberi tanda P.20;
- Foto Copy Surat Somasi / Peringatan keras Nomor : 14 / BWLS.SMS/ VI/2016, tanggal 14 April 2016, ditunjukan kepada Tergugat I, yang diberi tanda P.21 ;
- Foto Copy kwitansi untuk pembayaran biaya pemasangan air minum, pada perusahaan daerah air minum di Kabupaten Buleleng sebesar Rp.2.676.350 ( dua juta enam ratus tujuh puluh enam ribu tiga ratus lima puluh rupiah ) atas nama Retno Utami, yang diberi tanda P.22 ;
- Foto Copy Pembayaran Air minum Nomor : sambungan 02002473 Januari 2007 atas nama Retno Utami, sebesar Rp .12.000,- ( dua belas ribu rupiah ) membuktikan kepemilikan tanah dan bangunan tidak ada hubungan dengan pihak lain , yang selanjutnya diberi tanda bukti P.23 ;
- Foto Copy bukti pembayaran air minum, nomor : sambungan 02002573 bulan Agustus 2007, atas nama Retno Utami, sebesar Rp.8000,- ( Delapan ribu rupiah ) , yang selanjutnya diberi tanda bukti P.24 ;

Halaman 56 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Foto Copy Akta Nomor : 03 , tanggal 2 November 2006, yaitu Akta Perjanjian, yang selanjutnya diberi tanda bukti P.25 ;
- Foto Copy Akta kuasa No.04, tanggal 2 November 2006, yang selanjutnya diberi tanda bukti P.26 ;
- Foto Copy Akta Kuasa No.5, tanggal 2 November 2006, yang selanjutnya diberi tanda P.27 ;
- Foto Copy Akta Kuasa menyewakan No.6, tanggal 2 November 2006, yang selanjutnya diberi tanda P.28 ;

Menimbang, bahwa Surat bukti P1 sampai dengan P.3, P.5 sampai dengan P.24 tersebut telah dibubuhi dengan materai yang cukup dan setelah diteliti ternyata bukti tersebut sesuai dengan aslinya sehingga bukti-bukti tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini, kecuali bukti P.4 dan P.25 sampai dengan P.28 tidak dapat ditunjukkan aslinya ;

Menimbang, bahwa selain bukti – bukti surat tersebut diatas, dipersidangan Kuasa Penggugat juga mengajukan saksi – saksi yang masing – masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi 1. Suliyono ;

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan sebagai saksi untuk di dengar keterangan saksi terkait masalah rumah ;
- Bahwa saksi mengetahui rumah tersebut milik Penggugat ;
- Bahwa jelasnya saksi tidak mengetahui apa yang dipermasalahkan oleh para pihak ;
- Bahwa saksi kenal dengan penggugat sejak tahun 2000 dan kebetulan rumah saksi dengan penggugat berdekatan di Lovina dan saksi sering menyewa rental sama penggugat ;
- Bahwa sepengetahuan saksi rumah yang disengketakan tersebut berada di Banyualit ;
- Bahwa saksi sebagai mandor dalam pembangunan rumah yang di sengketakan sekarang yang terletak di Banyualit ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas – batas rumah yang di sengketakan tersebut ;
- Bahwa saksi menjadi mandor sejak tahun 2009 sampai dengan 2010 dan yang menyuruh saksi menjadi mandor adalah penggugat ;
- Bahwa pada saat pembangunan rumah tersebut tergugat I hanya sekali – kali datang dengan penggugat untuk melihat – lihat saja ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan penggugat dengan tergugat I tersebut ;
- Bahwa saksi pernah memperbaiki Sertifikat atas nama penggugat, hanya masalah Gambar I ;

Halaman 57 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi juga pernah membantu mencari ijin untuk mendirikan bangunan penggugat tersebut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang ada perjanjian di Notaris dan ada jual beli rumah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menempati atau mendiami rumah sengketa tersebut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tergugat I pernah menempati rumah sengketa tersebut atau tidak ;
- Bahwa saksi menjadi mandor tersebut dibayar Rp.4.000.000,- ( empat juta rupiah ) perbulan ;
- Bahwa saksi tidak pernah membeli barang apa saja selain yang disuruh oleh Penggugat ;
- Bahwa penyerahan kunci tersebut untuk 2 ( dua ) bangunan ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa pekerjaan penggugat yang saksi ketahui penggugat bolak balik dari Jawa ke Australia ;
- Bahwa sertifikat yang dilakukan saksi yang disuruh oleh penggugat hanya perbaikan gang saja karena ada disebelah timurnya dan saksi perbaiki sertifikat tersebut di Notaris Puspasari ;
- Bahwa rumah yang besaran duluan dibuat dan itu dibuat antara tahun 2009 / 2010 dan selesai rumah yang besar baru membangun rumah yang kecil ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi I Penggugat tersebut diatas, Kuasa Hukum Tergugat I,II, III dan turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Saksi 2. Putu Sumerta ;

- Bahwa, saksi mengetahui letak lokasi tanah sengketa yaitu di Banyualit, Desa Kalibukbuk ;
- Bahwa saksi mengetahui batas – batas dari tanah sengketa sebelah utara dan barat saja yaitu
  - Utara berbatasan dengan Jalan Kalibukbuk ;
  - Barat berbatasan dengan tanah orang lain ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sekarang siapa yang menempati tanah sengketa tersebut ;
- Bahwa saksi terakhir ke tanah sengketa tersebut seminggu yang lalu Bersama dengan penggugat ;
- Bahwa sekarang diatas tanah sengketa tersebut ada rumah ;
- Bahwa saksi kurang tahu siapa yang menempati rumah yang ada diatas tanah sengketa tersebut ;
- Bahwa saksi menggarap tanah sengketa tersebut sejak tahun 2016 ;

Halaman 58 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penggugat membeli tanah sengketa tersebut dari pak Susila dan Pak Made Santiasa yang disuruh ngapling ;
- Bahwa penggugat membeli tanah sengketa tersebut dari pak Made Santiasa ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jual beli tanah sengketa tersebut dilakukan di Notaris atau tidak ;
- Bahwa penggugat membeli tanah sengketa tersebut sebesar Rp.25.000.000,- ( dua puluh lima ribu rupiah ) dan luasnya 5 ( lima ) are ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat uang pembayaran atas tanah sengketa tersebut ;
- Bahwa saksi menggarap atau menyakap tanah sengketa tersebut selama 3 ( tiga ) tahun dari tahun 2006 sampai dengan tahun 2009 ;
- Bahwa sekarang saksi berhenti menyakap atau menggarap tanahnya penggugat tersebut karena sudah dibangun rumah ;
- Bahwa saksi juga ikut bekerja waktu penggugat membangun rumah dan mandornya saksi I dari penggugat ;
- Bahwa rumah yang ada diatas tanah sengketa tersebut dibangun kurang lebih satu tahun ;
- Bahwa saksi tahu pekerjaan dari penggugat adalah menjual pakaian dan saksi mengetahuinya karena saksi pernah belanja sama penggugat ;
- Bahwa saksi pernah melihat penggugat tinggal dirumah sengketa dengan anak dan ibunya ;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau rumah yang ada diatas tanah sengketa tersebut beralih ke orang lain ;
- Bahwa selama ini saksi tidak pernah melihat orang asing ada dirumah diatas tanah sengketa tersebut ;
- Bahwa pada waktu dibeli tanah sengketa tersebut oleh penggugat tersebut belum ada Gang Sawo ( sebelah timurnya ) ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi II Penggugat tersebut diatas, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I,II, III dan turut Tergugat I , Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Saksi 3. Ketut Suka ;

- Bahwa, saksi bisa kenal dengan tergugat IV ( I Made Santiyasa ) karena merupakan warga saksi di Kalibukbuk, yang berperan sebagai perantara tanah;
- Bahwa selain sebagai perantara tanah Tergugat IV juga seorang Guru ;

Halaman 59 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hubungan tergugat IV dengan tanah sengketa tersebut menghubungkan saksi dengan tanah sengketa ;
- Bahwa tergugat IV bukan seorang pengembang dan tanah sengketa dijual sampai di penggugat ;
- Bahwa tanah sengketa dijual sekitar 5 ( lima ) tahun yang lalu ;
- Bahwa pada saat penggugat membeli tanah sengketa tersebut pada saat itu tanah sengketa belum berisi atau ada rumahnya ;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang membangun rumah diatas tanah sengketa tersebut adalah penggugat ;
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada orang lain yang ikut membangun rumah diatas tanah sengketa tersebut ;
- Bahwa tanah sengketa sudah dari dulu sudah bersertifikat dan setifikatnya atas nama penggugat ;
- Bahwa saksi lupa nomor sertifikat atas tanah sengketa tersebut ;
- Bahwa semenjak rumah diatas tanah sengketa tersebut jadi yang tinggal di rumah tersebut adalah penggugat dan tidak ada orang lain yang tinggal di rumah yang ada diatas tanah sengketa tersebut ;
- Bahwa syarat – syarat sebagai warga diantaranya KTP, tempat tinggal menetap dan yang bersangkutan harus melaporkan ;
- Bahwa sejak awal penggugat sudah tinggal di wilayah saksi ;
- Bahwa luas tanah sengketa saksi tidak tahu dan saksi sempat tahu kalau proses ijin bangunan tersebut ;
- Bahwa batas – batas dari tanah sengketa tersebut yaitu ;
  - Utara berbatasan dengan jalan raya ;
  - Timur berbatasan dengan Jalan LPD Anturan ;
  - Barat dan selatan saksi tidak tahu ;
- Bahwa sepengetahuan saksi sampai sekarang tanah sengketa tersebut adalah milik penggugat ;
- Bahwa kalau tergugat I tidak pernah datang ke saksi ;
- Bahwa menurut penggugat katanya tergugat sudah serumah dan itu saksi dikasi tahu pada saat pengajuan IMB ;
- Bahwa tidak pernah ada ijin ke Desa terkait dengan jalan ;
- Bahwa sekarang yang tinggal di rumah tersebut adalah seorang pembantu ;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa penggugat tidak tinggal di rumah diatas tanah sengketa tersebut ;

Halaman 60 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi hamper setiap hari melewati tanah sengketa tersebut dan saksi tidak pernah ketemu dengan Tergugat I ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui penggugat tersebut bekerja di mana ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada perbaikan sertifikat yang saksi ketahui hanya IMB ;
- Bahwa masalah perkara terdahulu adalah tentang status kepemilikan tanah ;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan sertifikat Fotocopinya dan bukan aslinya ;
- Bahwa saksi diperlihatkan sertifikat kepada saksi waktu itu karena untuk persyaratan mengurus ijin bangunan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi II Penggugat tersebut diatas, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I,II, III dan turut Tergugat I , Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya,Kuasa Hukum Tergugat I mengajukan bukti surat yang telah di isi materai berupa:

- Foto copy Salinan Kuasa menjual No.4, tanggal 2 November 2006 antara Retno Utami ( Penggugat ) dengan Antonius Willem Paula Maria Penders ( Tergugat II ) , yang dibuat dihadapan Notaris Farida Andriani, Notaris di Kabupaten Buleleng, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I.1 ;
- Foto Copy Salinan Perjanjian No. 3, tanggal 2 November 2006, antara Retno Utami ( Penggugat ) dengan Antonius Willem Paula Maria Penders, yang dibuat dihadapan Notaris Farida Andriani, di Kabupaten Buleleng, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II ;
- Fotocopy Salinan Kuasa No.05 , tanggal 02 November 2006 Antara Retno Utami ( Penggugat ) dengan Antonius Willem Paula Maria Penders yang dibuat dihadapan Notaris Farida Andriani, Notari di Kabupaten Buleleng, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.1.III ;
- Fotocopy Salinan Kuasa menyewakan No. 06 , tanggal 02 November 2006 Antara Retno Utami ( Penggugat ) dengan Antonius Willem Paula Maria Penders, yang dibuat dihadapan Notaris Farida Andriani , di Kabupaten Buleleng , yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I .IV ;
- Fotocopy Surat Perjanjian pada tanggal 11 April 2006 Antara Retno Utami ( Penggugat ) dengan Antonius Willem Paula Maria Penders ( Tergugat I ) yang dilihat dan dilegalisasi tanda tangan oleh Notaris Farida Andriani, di Kabupaten Buleleng, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I.V ;
- Fotocopy Dokumen kelengkapan indentitas Antonius Willem Paulus Maria Penders ( Tergugat I ) yang disahkan oleh Kepala Perwakilan

Halaman 61 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia atas nama Irma Riyani Pejabat Kementerian Luar Negeri Belanda di Den Haag dengan Nomor : 1495 / KS / L / X / 2021, tertanggal 19 Oktober 2021, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I.VI ;

Menimbang, bahwa Surat bukti T.I .I sampai dengan T.I .VI tersebut telah dibubuhi dengan materai yang cukup dan setelah diteliti ternyata bukti tersebut sesuai dengan aslinya sehingga bukti-bukti tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini, kecuali bukti T.I .I tidak dapat ditunjukkan aslinya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Kuasa Hukum Tergugat II mengajukan bukti surat yang telah di isi materai berupa:

- Fotocopy Kuasa untuk menjual No.4, tanggal 02 November 2006, antara Retno Utami ( Penggugat ) dengan Antonius Willem Paula Maria Penders ( Tergugat I ) yang dibuat dihadapan Notaris Farida Andriani, S.H, Notaris di Kabupaten Buleleng , yang selanjutnya diberi tanda bukti TII.I ;
- Foto Copy Akta Jual Beli No.1055 / 2015, tanggal 01 Desember 2015 Antara Antonius Willem Paulus Maria Penders ( Tergugat I ) dengan Ni Luh Putu Sri Adnyani ( Tergugat II ) yang dibuat dihadapan Notaris Adriana Else Meoko, S.H, Notaris di Kabupaten Buleleng, yang selanjutnya diberi tanda bukti TII.II ;
- Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 1298 / Desa Kalibukbuk, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tanggal 23 Juni 2006, Nomor : 00064 / Kalibukbuk / 2006, seluas 500 m2 ( Lima ratus meter persegi ) , dengan Nomor : Identitas bidang tanah ( NIB ) 22.04.05.29.01512, terletak di Desa Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, atas nama Pemegang Hak Ni Luh Putu Sri Adnyani, S.H, M.Hum ( Tergugat II ) yang diberi tanda bukti TII.III ;
- Fotocopy Turunan Putusan Perkara Perdata Nomor : 572 / Pdt .G / 2020 / PN . Sgr, tertanggal 6 Mei 2021, pada Pengadilan Negeri Singaraja, yang selanjutnya diberi tanda bukti TII.IV ;
- Foto Copy Surat Keterangan NJOP, Nomor : 973 / 001.023.0070 / BID.IV / SKNJOP.PBB / BPKPD / 2022, atas nama wajib pajak Ni Luh Putu Sri Adnyani, S.Pd ( Tergugat II ), Obyek Pajak yang beralamat Dusun Celuk Buluh / SHM 01298 , yang selanjutnya diberi tanda bukti TII.V ;

Menimbang, bahwa Surat bukti T.II .I sampai dengan T.I .V tersebut telah dibubuhi dengan materai yang cukup dan setelah diteliti ternyata bukti tersebut sesuai dengan aslinya sehingga bukti-bukti tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini, kecuali bukti T.II .III dan T.II.IV tidak dapat ditunjukkan aslinya

Halaman 62 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Kuasa Hukum Tergugat III mengajukan bukti surat yang telah di isi materai berupa :

- Foto Copy Salinan Kuasa untuk menjual No.04, tanggal 02 November 2006 Antara Retno Utami ( Penggugat ) dengan Antonius Willem Paula Maria Penders ( Tergugat I ) yang dibuat dihadapan Notaris Farida Andriani , Notaris di Kabupaten Buleleng, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.III.I ;
- Foto Copy Salinan Perjanjian No.03, tanggal 02 November 2006, Antara Retno Utami dengan Antonius Willem Paula Maria Penders yang dibuat dihadapan Notaris Farida Andriani, Notaris di Kabupaten Buleleng, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.III.II ;
- Foto Copy Salinan Kuasa No. 05, tanggal 02 November 2006, Antara Retno Utami dengan Antonius Willem Paula Maria Penders yang dibuat dihadapan Notaris Farida Andriani, Notaris di Kabupaten Buleleng, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.III.III ;
- Foto Copy Salinan Kuasa Menyewakan No.06 , tanggal 02 November 2006 antara Retno Utami dengan Antonius Willem Paula Maria Penders yang dibuat dihadapan Notaris Farida Andriani, Notaris di Kabupaten Buleleng, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.III.IV ;
- Foto Copy Surat Perjanjian pada tanggal 11 April 2006, Antara Retno Utami dengan Antonius Willem Paula Maria Penders yang dibuat dihadapan Notaris Farida Andriani, Notaris di Kabupaten Buleleng, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.III. V ;

Menimbang, bahwa Surat bukti T.III .I sampai dengan T.III .V tersebut telah dibubuhi dengan materai yang cukup dan setelah diteliti ternyata bukti tersebut sesuai dengan aslinya sehingga bukti-bukti tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini, kecuali bukti T.III .III dan T.III.IV tidak dapat ditunjukkan aslinya

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III di persidangan tidak mengajukan - saksi – saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Kuasa Hukum Turut Tergugat I mengajukan bukti surat yang telah di isi materai berupa :

- Foto Copy Surat yang di Legalisasi Notaris Nomor : LEG / 10 / IV / 2006, yang selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-I ;
- Foto Copy minuta Akta Perjanjian No.03, tertanggal 02 November 2006, yang selanjutnya diberi tanda bukti TT.I -II ;
- Foto Copy minuta Akta Kuasa untuk menjual No.04, tertanggal 02 November 2006, yang selanjutnya diberi tanda bukti TT.I – III;
- Foto Copy Akta Kuasa No.05, tertanggal 02 November 2006, yang selanjutnya diberi tanda bukti TT.I – IV ;
- Foto Copy Minuta Akta Kuasa menyewakan No.06 , Tertanggal 02 November 2006 , yang selanjutnya diberi tanda bukti TT.I – V ;

Halaman 63 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 1298, Luas 500 M2, SU No.00064 / Kalibukbuk / 2006, tanggal 23 Juni 2006, yang selanjutnya diberi tanda bukti TT.I – VI ;
- Foto Copy Salinan Elektronik Putusan Perdata No. 572 / Pdt .G / 2020 / PN .Sgr, tertanggal 4 Mei 2021, yang selanjutnya diberi tanda bukti TT.I – VI ;
- Foto Copy Elektronik Putusan Perkara Perdata , No.572 / Pdt.G / 2020 / PN.Sgr, tertanggal 5 Mei 2021, yang selanjutnya diberi tanda TT.I – VII ;
- Foto Copy Register tanda terima pengambilan Akta Otentik pada Notaris / PPAT Farida Andriani , S.H, periode November 2006, yang selanjutnya diberi tanda bukti TT.I .VIII ;

Menimbang, bahwa Surat bukti TT I. I sampai dengan TTI . VIII tersebut telah dibubuhi dengan materai yang cukup dan setelah diteliti ternyata bukti tersebut sesuai dengan aslinya sehingga bukti-bukti tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini, kecuali bukti TTI.I dan TT.I.VI tidak dapat ditunjukkan aslinya

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Turut Tergugat I di persidangan tidak mengajukan - saksi – saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya,Kuasa Hukum Turut Tergugat II mengajukan bukti surat yang telah di isi materai berupa :

- Foto Copy Salinan kuasa untuk menjual No.04, tanggal 02 November 2006 Antara Retno Utami ( Penggugat ) dengan Antonius Willem Paula Maria Penders ( Tergugat I ) yang dibuat dihadapan Notaris Farida Andriani, Notari di Kabupaten Buleleng, yang selanjutnya diberi tanda bukti TT.II.I ;
- Foto Copy Salinan Akta Jual Beli, No.1055 / 2015, tanggal 01 Desember 2015 Antara Antonius Willem Paulus Maria Penders ( Tergugat I ) dengan Ni Luh Putu Sri Adnyani ( Tergugat II ) yang dibuat dihadapan Notaris Adriana Else Meoko, Notari di Kabupaten Buleleng, yang selanjutnya diberi tanda bukti TTII.II ;

Menimbang, bahwa Surat bukti TT II. I sampai dengan TTII . II tersebut telah dibubuhi dengan materai yang cukup dan setelah diteliti ternyata bukti tersebut sesuai dengan aslinya sehingga bukti-bukti tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini, kecuali bukti TTII.I tidak dapat ditunjukkan aslinya

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Turut Tergugat II di persidangan tidak mengajukan - saksi – saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya,Kuasa Hukum Turut Tergugat III mengajukan bukti surat yang telah di isi materai berupa :

- Foto Copy buku tanah Hak Milik Nomor ; 01298 , Desa Kalibukbuk, dengan Luas 500 m2, A.n Ni Luh Putu Sri Adnyani dan Surat ukur 64 Desa Kalibukbuk tahun 2006, yang selanjutnya diberi tanda TTIII.I ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Surat bukti TTIII. I tersebut telah dibubuhi dengan materai yang cukup dan setelah diteliti ternyata bukti tersebut sesuai dengan aslinya sehingga bukti-bukti tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Turut Tergugat III di persidangan tidak mengajukan - saksi – saksi ;

Menimbang, bahwa disamping itu, sebagai peradilan yang baik serta agar pemeriksaan perkara ini dilakukan secara tuntas sesuai dengan apa yang dituntut oleh ketentuan Pasal 189 ayat (2) RBg dan dengan merujuk pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) dan (2) RBg, SEMA Nomor 7 Tahun 2001 jo SEMA Nomor 5 Tahun 1994, maka untuk memperoleh gambaran yang jelas tentang tanah yang dijadikan obyek sengketa dalam perkara ini, maka Majelis Hakim memandang perlu untuk memeriksa ke tempat obyek sengketa (*plaatsopneming*) pada hari Jumat tanggal 3 Desember 2021 dengan hasil dan gambar situasi selengkapnyanya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan pemeriksaan perkara ini ;

Menimbang, bahwa setelah selesai pembuktian, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I , Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat I mengajukan kesimpulan pada tanggal hari Senin tanggal 18 Juli 2022 di depan persidangan ;

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

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II , Tergugat III dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### A. DALAM KONPENSI

#### I. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi adalah seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi pada pokoknya yaitu penggugat peroleh tanah tersebut dengan membeli dari I Made Santiasa ( Tergugat IV ) pada tanggal 15 Juni 2006 sesuai dengan Akta Jual – Beli tertanggal 15 Juni 2006, No.29 / 2006, dengan harga keseluruhannya Rp.125.000.000,- ( Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah ) dan penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak milik No. 1298, luas 500 m2, Surat ukur tanggal 23 Juni 2006, No : 00064 / Kalibukbuk / 2006, yang

Halaman 65 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Desa Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, dengan batas – batas sebagai beriku :

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tersebut, Kuasa Tergugat I, II, III Kompensi/ Penggugat Rekonpensi, kuasa Turut tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi , Kuasa Turut tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi dan Kuasa turut tergugat III Kompensi / Penggugat Rekonpensi telah mengajukan jawaban secara tertulis melalui persidangan ;

Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya, Tergugat I, II, III Kompensi/ Penggugat Rekonpensi, Turut tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi dan Kuasa turut tergugat III Kompensi / Penggugat Rekonpensi mengajukan jawaban yang berisi eksepsi, maka sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran eksepsi dari Tergugat I, II, III Kompensi/ Penggugat Rekonpensi, Turut tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi dan Kuasa turut tergugat III Kompensi / Penggugat Rekonpensi tersebut, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan di atas, Kuasa Tergugat Tergugat I,II,III Kompensi/ Penggugat Rekonpensi telah mengajukan eksepsi yang isinya pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Eksepsi Gugatan Kabur ( Obscuur Libel )

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat, Turut tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi Gugatan Penggugat Ne bis in Idem ;
2. Eksepsi Exceptio Temporis / Gugatan Penggugat Daluarsa ( Verjaring ) ;
3. Eksepsi Gugatan Penggugat Obscuur Libel ;
4. Eksepsi Gugatan Penggugat Error In Persona ;

Halaman 66 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr



5. Eksepsi Exceptio Non Adimpleti Contractus ;

6. Eksepsi Chicaneus process ;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat, Turut tergugat III Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Eksepsi Sita Jaminan ( Conservator Belag )**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan di atas, pihak Turut Tergugat II tidak ada mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi tersebut diatas, maka pihak Tergugat Tergugat I,II,III Konpensasi/ Penggugat Rekonpensasi,Turut tergugat I Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi dan Turut tergugat III Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi, memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* agar menjatuhkan putusan dengan menyatakan mengabulkan eksepsi Tergugat I, II, III Konpensasi/ Penggugat Rekonpensasi, Turut tergugat I Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi dan Turut tergugat III Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi dengan menyatakan gugatan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi dinyatakan tidak dapat diterima menurut hukum (*Niet ontvankelijk verklaard/unreceivable declared*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, II, III Konpensasi/ Penggugat Rekonpensasi, Turut tergugat I Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi dan Turut tergugat III Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi dan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi pada pokoknya menyatakan menolak seluruh dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I,II,III Konpensasi/ Penggugat Rekonpensasi, Turut tergugat I Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi dan Turut tergugat III Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I,II,III Konpensasi/ Penggugat Rekonpensasi, Turut tergugat I Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi dan Turut tergugat III Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi serta tanggapan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi atas eksepsi yang dimaksud, Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu eksepsi tersebut dengan uraian sebagai berikut ini:

Menimbang bahwa eksepsi Tergugat I, II, III Konpensasi/ Penggugat Rekonpensasi dan eksepsi Turut tegugat I Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi pada point eksepsi ketiga ada kesamaan eksepsi dengan Tergugat I,II,III Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi mengenai Eksepsi Gugatan Penggugat Obscuur Libel tersebut maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan bersamaan, sebagai berikut

**Ad. 1. Eksepsi Gugatan Kabur ( Obscuur Libel )**

Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi mempermasalahkan sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak milik No. 1298, luas 500 m2, Surat ukur tanggal 23 Juni 2006, No : 00064 / Kalibukbuk / 2006, yang terletak di Desa Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, dengan batas – batas sebagai berikut :

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

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa yang dipermasalahkan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tersebut Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Senin, tanggal 7 Maret 2022, Bahwa dari hasil pemeriksaan setempat ternyata diperoleh hasil yang berbeda dengan posita surat gugatan terkait dengan batas-batas obyek sengketa, yang mana berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II Kompensi/ Penggugat Rekonpensi adalah bukti surat bertanda TII.3 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1298 dan bukti surat yang diajukan oleh Turut tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi yaitu bukti surat bertanda TTIII.I yaitu Buku ukur tanah Hak milik No. 1298 , yang mana batas sebelah timur dari Obyek sengketa tersebut adalah Jalan ;

Menimbang bahwa, Sertifikat Hak Milik No.1298 yang diajukan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, yaitu bukti surat bertanda P.4 tersebut juga sudah mengalami beberapa perubahan, termasuk perubahan gambar objek sengketa, sehingga hal tersebut dipastikan akan mempersulit eksekusi apabila putusan telah berkekuatan hukum tetap, Maka Majelis Hakim memandang Objek sengketa dalam perkara a quo secara formalitas menjadi tidak jelas atau kabur.

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpedoman pada kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung RI No. 81 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973 yang menyatakan *oleh karena setelah diadakan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri, tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam surat gugatan, maka surat gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.*

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I, II, III Kompensi/ Penggugat Rekonpensi dan eksepsi Turut tegugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi angka tiga adalah cukup beralasan dan patut dikabulkan.

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II, III Kompensi/ Penggugat Rekonpensi dan eksepsi Turut tegugat I Kompensi/ Penggugat Rekonpensi angka tiga tersebut, maka terhadap eksepsi

Halaman 68 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lainnya, menurut hemat Majelis Hakim tidak perlu lagi dipertimbangkan lebih lanjut, sehingga beralasan untuk dikesampingkan

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I,II,III Kompensi/ Penggugat Rekonpensi dan eksepsi Turut tegugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi dikabulkan,maka Majelis Hakim berkesimpulan surat gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi adalah tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*).

Menimbang, bahwa oleh karena surat gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak jelas dan kabur maka Majelis Hakim berkesimpulan surat gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi beralasan dinyatakan tidak dapat diterima (*Neit Ontvankelijke Verklaard*) ;

## II. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan surat gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi pada pokoknya adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I, II, III Kompensi/ Penggugat Rekonpensi dan eksepsi Turut tegugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi angka tiga telah dikabulkan maka Majelis Hakim berpendapat terhadap materi dalam pokok perkara kompensi tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa oleh karena surat gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima, maka terhadap seluruh bukti-bukti selanjutnya dan selebihnya yang diajukan oleh kedua belah pihak tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

## B. DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Kompensi yang pada pokoknya adalah sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena timbulnya gugatan rekonpensi adalah juga dari adanya gugatan kompensi, maka dengan dinyatakan gugatan kompensi adalah tidak dapat diterima, maka dengan diajukannya gugatan rekonpensi oleh Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Kompensi, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Rekonpensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, selanjutnya terhadap materi

Halaman 69 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

## C. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*), dengan berpedoman pada Pasal 192 R.Bg maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi yang hingga saat ini dihitung sebesar Rp. 5.160.000,- ( Lima Juta Seratus Enam Puluh Ribu Rupiah ) ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan UU RI No. 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, UU RI No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

### A. DALAM KONPENSI:

#### I. Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I, II, III Konpensi/ Penggugat Rekonpensi dan eksepsi Turut tegugat I Konpensi / Penggugat Rekonpensi

#### II. Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)

### B. DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)

### C. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 5.160.000,- ( Lima Juta Seratus Enam Puluh Ribu Rupiah ) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja pada hari, Selasa tanggal 9 Agustus 2022, oleh kami Heriyanti, S.H.,M.Hum sebagai Hakim Ketua Majelis, Ni Made Kushandari, S.H.,M.H dan Wayan Eka Satria Utama, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Singaraja, Nomor

Halaman 70 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

507/Pdt.G/2021/PN Sgr, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin tanggal 29 Agustus 2022 dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan didampingi oleh hakim anggota yang sama, dibantu oleh Panitera Pengganti I Gede Sudiarsa, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, II, III, Turut Tergugat II dan Kuasa Hukum Turut Tergugat III di depan persidangan.

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua :

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

Heriyanti, S.H., M.Hum

Wayan Eka Satria Utama, S.H.

Panitera Pengganti

I Gede Sudiarsa

## Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp. 50.000,-
3. Panggilan	Rp. 4.170.000,-
4. PNBP	Rp. 90.000,-
5. Redaksi	Rp. 10.000,-
6. Meterai	Rp. 10.000,-
7. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 50.000,-
8. Biaya Sumpah	Rp. 750.000,- +

Rp. 5.160.000,- ( Lima Juta Seratus Enam Puluh Ribu Rupiah )

Halaman 71 dari 71 Putusan No: 507/Pdt.G/2021/PN Sgr