



**P U T U S A N**

**Nomor 458/Pdt.G/2019/PN Sgr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**I Ketut Daper, SE**

Laki-laki, , lahir di Singaraja, 31 Desember 1948, pekerjaan Pensiunan, Agama Hindu, bertempat tinggal di Jl. Pulau Sebatik No.16 Lingkungan Batu Binta Kelurahan Dauh Puri Kelod, Kec Denpasar Barat, Kota Denpasar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada saudara Firmansyah, S.H., dan I Putu Armaya ,SH. masing-masing Advokat/Penasehat Hukum pada Safir Law office Jl.Ahmad Yani Barat No.234, Singaraja-Bali,Email safirlaw Office@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Juli 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja dengan register nomor : 352/SK.Tk.I/2019/PN.Sgr pada tanggal 3 September 2019, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**LAWAN :**

**1. I Gede Sukarman, SE, MBA** Laki-laki, tempat/tanggal lahir, 14 Maret

Halaman 1 dari 55 Putusan No 458/Pdt.G/2019/PN Sgr



1945, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Banjar Pekadelan Danganin, Kelurahan Sading, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

**2. Nyonya Ni Wayan Wenny**

**Setianingsih**

Maret 1951, pekerjaan Ibu Rumah tangga, bertempat tinggal di Br.Pekandelan Danganin, Kelurahan Sading, Kec. Mengwi, Kab.Badung Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

**3. Dewa Putu Cintiadnyana**

tempat/tanggal lahir Singaraja, 10 November 1958, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Banjar Dinas Satria, Desa Bungkulan, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

Dalam hal ini TERGUGAT I, II, dan III memberikan kuasa kepada saudara TRI WIDANA, S.H , Advokat, berkedudukan di Kantor Hukum di Jalan Yudistira Selatan No 20, Singaraja berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tertanggal 24 September 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja dengan register nomor 607/SK.Tk.I/2019/PN Sgr pada tanggal 24 September 2019 selanjutnya disebut sebagai



**Para Tergugat ;**

**4. Lazarus Birehina,** Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)  
**S.H.,M.Kn** bertempat tinggal di Jl.Surapati No.15  
Singaraja, selanjutnya disebut sebagai

**5. Kepala Kantor** **TURUT TERGUGAT I;**  
Berkedudukan di Jalan Dewi Sartika Nomor  
**Pertanahan Kabupaten** 24 Singaraja, dalam hal ini memberikan  
**Buleleng** kuasa kepada saudara Ida Kade Genjing,  
S.H., I Gede Sujana, S.H., Eka Mahayanti,  
S.H dan Ketut Sukiada, S.H berdasarkan  
surat kuasa khusus nomor 8075/SKu-  
51.08.MP.02/IX/2019 tertanggal 9 September  
2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan  
Pengadilan Negeri Singaraja nomor  
508/SK.TK.I/2019/PN Sgr tertanggal 24  
September 2019 selanjutnya disebut sebagai

**TURUT TERGUGAT II;**

**PENGADILAN NEGERI** tersebut ;

**Setelah membaca :**

1. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 458/Pdt.G/2019/PN Sgr tanggal 4 September 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata yang bersangkutan;
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Singaraja Nomor Nomor 458/Pdt.G/2019/PN Sgr tanggal 4 September 2019 tentang Penentuan Hari Sidang Perkara Perdata yang bersangkutan;

Halaman 3 dari 55 Putusan No: 458 / Pdt.G / 2019 / PN Sgr



3. Berkas Perkara Perdata Gugatan Nomor 458/Pdt.G/2019/PN Sgr antara I Ketut Daper, SE selaku Penggugat melawan I Gede Sukarman, SE, MBA, dkk selaku Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut ;

**Setelah mendengar :**

1. Jawab menjawab antara kedua belah pihak yang berperkara (Penggugat , Tergugat dan Turut Tergugat) di persidangan;
2. Saksi-saksi yang didengar keterangannya di bawah sumpah di muka persidangan;

**Setelah memperhatikan dengan cermat** terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara (Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat) di persidangan ini;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 3 September 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja tanggal 4 September 2019, di bawah Register Perkara Nomor : 458/Pdt.G/2019/PN Sgr telah menggugat kepada Para Tergugat dengan alasan – alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Pada Tanggal 20-06-2009 (duapuluh enam juni duaribu sembilan) telah terjadi Perjanjian Hutang Piutang antara Ni Luh Putu Sekarwaty Setianingsih,SH selaku Debitur (yang Meminjam) dan I Ketut Daper Mandira,SE. sebagai Kreditur(yang memberikan Pinjaman) Perjanjian di ikat dengan Akta Perjanjian Hutang Piutang No:5 dengan Jumlah Pinjam Rp.400.000.000,-(empat ratus juta rupiah) dengan jaminan sebidang Tanah Hak Milik nomor 2993,terletak didesa Sempidi diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 11-1-1997, nomor 182/1997,seluas 450 M2, (empar ratus lima puluh meter persegi) terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Bali,Kab daerah



Tingkat II Badung, Kecamatan Mengwi, Kelurahan Sempidi, Tertulis atas nama Ni Luh Putu Sekarwaty Setianingsih, SH, oleh karena Ni Luh Putu Sekarwaty Setianingsih, SH telah mengembalikan Pinjaman sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) kepada I Ketut Daper Mandira, SE. maka jaminan sebidang Tanah Hak Milik nomor 2993, terletak didesa Sempidi diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 11-1-1997, nomor 182/1997, seluas 450 M2, (empat ratus lima puluh meter persegi) terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Bali, Kab daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Mengwi, Kelurahan Sempidi, Tertulis atas nama Ni Luh Putu Sekarwaty Setianingsih, SH, Telah di kembalikan;

2. Bahwa Pada Tanggal 20 Juni 2009 ( duapuluh juni duaribu sembilan) telah terjadi Perjanjian antara I Ketut Daper Mandira, SE. dengan I Gede Sukarman, SE, MBA. Yang telah mendapatkan ijin/persetujuan dari Ni Wayan Wenny Setianingsih (istri) dan diikat dengan Akta Perjanjian Nomor 6, perjanjian jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan disetujui oleh istrinya (Tergugat II) dengan harga yang di sepakati Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) atas sebidang tanah seluas 21 Are / 2100 M2 (dua ribu seratus meter persegi) , sertipikat hak milik No. 212, tanggal 03 Juni 2002, NIB. 22.04.08.01.00253, atas nama I GEDE SUKARMAN, SE., MBA., terletak di Desa Bukti, Kecamatan Kubutambahan, Kab. Buleleng, Propinsi Bali, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Laut

Sebelah Timur : Tanah Milik (Rumah Tinggal)

Sebelah Selatan : Jalan Raya

Sebelah Barat : Tanah Milik

3. Bahwa Perjanjian Jual-beli tanah tersebut dilakukan di Kantor Notaris Nyoman Maithuna Sari, SH., dengan Perjanjian No. 6, tertanggal 20 Juni



2009, dan Penggugat telah melunasi pembayaran atas tanah sengketa tersebut kepada Tergugat I sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan perjanjian jual beli tersebut telah diketahui dan disetujui oleh Tergugat II sebagai istri dari Tergugat I, Dan Penggugat diberikan kuasa penuh termasuk menjual kepada dirinya sendiri sesuai dengan Akta Kuasa Nomor 7 Tanggal 20 Juni 2009;

4. Bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II melanjutkan proses jual-beli tanah tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT. GEDE PUTU ARSANA,SH, dengan Akta Jual-beli No. 117/2014, tertanggal 28 Februari 2014;

5. Bahwa jual-beli tanah tersebut dengan Akta No. 117/2014, tgl. 28 Februari 2014 telah didaftarkan oleh PPAT. Gede Putu Arsana,SH. di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Buleleng pada tanggal 6 Maret 2014 dan telah dicatat pada Buku Tanah Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng;

6. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat , Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum , dimana Tergugat I memberi keterangan dihadapan Kapolsek Buleleng dengan mengatakan bahwa sertipikat tanah sengketa No. 212, tgl 03 Juni 2002 hilang, dengan tujuan untuk mendapatkan sertipikat pengganti, padahal sebelumnya sertipikat tersebut telah diserahkan oleh Tergugat I di Kantor Notaris /PPAT. Nyoman Maithuna Sari,SH. untuk kepentingan proses perjanjian jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I;

7. Bahwa dengan dasar Laporan Kehilangan tersebut Tergugat I Kemudian mengajukan untuk pembuatan sertifikat Pengganti dan selanjutnya keluarlah sertipikat Pengganti yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng (Turut Tergugat II) dengan No. 212/Desa Bukti, tanggal 17 Pebruari 2014, atas nama I GEDE SUKARMAN,SE.,MBA;



**8.** Bahwa oleh karena terbitnya sertipikat pengganti tanah sengketa pada tanggal 17 Februari 2014, No. 212, atas nama I GEDE SUKARMAN,SE.,MBA., atas dasar perbuatan melawan hukum (On Recht Matige Daag ) yang dilakukan oleh Tergugat I , maka sertipikat pengganti tanah sengketa yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II (BPN.Kab.Buleleng) pada tanggal 17 Februari 2014, No. 212/Desa Bukti, atas nama, I GEDE SUKARMAN,SE.,MBA., adalah Cacat Hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;

**9.** Bahwa Tergugat I dengan dasar sertipikat pengganti tersebut diatas, menjual lagi tanah tersebut kepada Tergugat III dengan Akta Jual-beli No. 105/2014, tgl.28 April 2014 yang dibuat dan dilakukan oleh Tergugat I (I Gede Sukarman,SE.,MBA.) dengan Tergugat III (Dewa Putu Cintiadnyana) atas persetujuan Tergugat II (Ni Wayan Wenny Setianingsih) dihadapan Notaris/PPAT. Lazarus Birehina,SH.,MKn. (Turut Tergugat I);

**10.** Bahwa oleh karena jual-beli tanah sengketa tersebut dilakukan atas dasar sertipikat Pengganti yang cacat hukum, maka dengan sendirinya Akta Jual-beli No.105/2014, tanggal 28 April 2014 , yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat III atas persetujuan Tergugat II dihadapan Turut Tergugat I adalah juga Cacat Hukum dan tidak sah dan batal demi hukum ;

**11.** Sebagaimana Penggugat telah uraikan dalam point 3, 4, 5 dan 6 diatas bahwa Penggugat telah membeli tanah sengketa dari Tergugat I secara sah menurut prosedur hukum yang berlaku, maka Tergugat I sudah sepatutnya menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada penggugat ;

**12.** Bahwa oleh karena Akta Jual – Beli tanah sengketa No. 117/2014, tanggal 28 Februari 2014 yang dibuat oleh Penggugat dihadapan Notaris / PPAT. GEDE PUTU ARSANA, SH., telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng (Turut Tergugat II) pada tanggal 6 Maret 2014, maka



sudah sepatutnya Turut Tergugat II menerbitkan sertifikat tanah sengketa atas nama I Ketut Daper Mandira, SE. (Penggugat) ;

**13.** Bahwa dalam hukum keperdataan dikenal adanya perbuatan melawan hukum yang dalam bahasa Belanda disebut dengan **onrechmatige daad** Sehingga pada prinsipnya, tujuan dibentuknya suatu sistem hukum yang kemudian dikenal dengan perbuatan melawan hukum ini adalah untuk dapat mencapai seperti apa yang dikatakan dalam pribahasa bahasa Latin, yaitu *luris praecepta sunt haec, honeste vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere* (semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain, dan memberikan orang lain haknya). *Onrechtmatigedaad* (perbuatan melawan hukum), pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Pasal 1401 KUHPerdata, yang menetapkan: “Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

**14.** Bahwa sejak tahun 1919, Hoge Raad mulai menafsirkan Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas dengan mengatakan Perbuatan Melawan Hukum harus diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan :

1. Hak Subyektif orang lain.
2. Kewajiban hukum pelaku
3. Kaedah kesusilaan
4. Kepatutan dalam masyarakat

**15.** Bahwa PENGGUGAT sudah berupaya agar TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III dengan itikad baik merealisasikan atau mewujudkan seluruh hak-hak PENGGUGAT, tetapi usaha PENGGUGAT sia-sia karena tidak ada respon positif dari TERGUGAT I TERGUGAT II DAN



TERGUGAT III untuk merealisasikan dan/atau mewujudkan apa yang menjadi hak PENGGUGAT;

16. Bahwa, oleh karena akibat perbuatan TERGUGAT I yang telah Membuat Sertifikat Pengganti dan Telah Menjual Tanah Sengketa/Status Quo kepada Tergugat III, sudah tentu perbuatan TERGUGAT I tersebut merugikan PENGGUGAT secara material, dan immaterial yang mana dapat dirinci sebagai berikut:

- Kerugian Material:
  - a. Pembelian Tanah seharga Rp.200.000.000.00,-(dua ratus juta rupiah) di tambah pajak dan biaya Notaris sebesar Rp.50.000.000.00,-( Lima Puluh Juta Rupiah) Total Rp.250.000.000.00,-( duaratus limapuluh juta rupiah );
  - b. Bila dihitung bunga bank 2% dari nilai Rp. 250.000.000,00 ( dua ratus lima puluh juta) = Rp. 5.000.000 ( lima juta rupiah), dan di hitung dari tanggal 20 Juni 2009 sampai saat ini terhitung 10 tahun atau 120 (seratus duapuluh) bulan, sehingga bila di hitung total bunga yang harus dibayar yakni sebesar Rp. 5.000.000 ( lima juta rupiah) x 120 ( seratus duapuluh) bulan = Rp. 600.000.000 ( enam ratus juta rupiah);  
Jumlah total kerugian Material yang di alami oleh Penggugat adalah Rp.850.000.000,-(delapan ratus lima puluh juta rupiah);
  - c. Bahwa selain kerugian material tersebut, PENGGUGAT juga mengalami kerugian immaterial berupa perasaan kesal, marah, merasa dibohongi, dan stress yang berlarut-larut karena ulah TERGUGAT . tersebut di atas yang apabila dinilai dengan uang senilai Rp. 1.000.000.000, (satu milyar rupiah);  
Jadi, jumlah total kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT sebesar Rp. 1.850.000.000 ( satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah);



17. Bahwa harga tanah saat ini dengan adanya rencana Pembangunan Bandara (Air Port) berkisar seharga Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) / Are di lokasi Tanah Sengketa Status a quo;

a) Luas Tanah 21 Are, X Rp.300.000.000,- ( Tiga Ratus Juta ) = Rp.6.300.000.000.00,- ( Enam Miliar Tiga Ratus Juta Rupiah ), dengan transaksi yang dilakukan Oleh Tergugat I dengan Tergugat III, Maka Tergugat I telah menerima hasil penjualan sebesar Rp.6.300.000.000.00,- ( Enam Miliar Tiga Ratus Juta Rupiah );

18. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka tergugat harus di bebani uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- ( lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila lalai dalam menjalani keputusan;

19. Bahwa dikarenakan tergugat telah jelas dan nyata melakukan perbuatan melawan hukum maka patut menurut hukum agar tergugat dihukum membayar biaya perkara yang timbul;

20. Bahwa telah jelas adanya itikad tidak baik dari TERGUGAT I untuk menguasai Tanahnya kembali, Yang telah dijual kepada PENGGUGAT , maka agar gugatan ini tidak sia-sia (illusoir), kami mohon agar Pengadilan Negeri Singaraja cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap, Tanah sengketa Status a quo sesuai Pasal 227 HIR.;

21. Bahwa, gugatan didasarkan dengan bukti-bukti otentik dan telah memenuhi pasal 180 HIR, untuk hal tersebut PENGGUGAT mohon agar putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun adanya upaya hukum banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya (uit voorbar bij voorood);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka PENGGUGAT dalam hal ini, memohon kepada yang mulia majelis hakim yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Menerima dan Mengabulkan perbuatan melawan hukum Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah demi hukum Akta Jual-Beli No.6 atas sebidang tanah seluas 21 Are / 2100 M2 (dua ribu seratus meter persegi) , sertifikat hak milik No. 212, tanggal 03 Juni 2002, NIB. 22.04.08.01.00253, atas nama I GEDE SUKARMAN,SE.,MBA., terletak di Desa Bukti, Kecamatan Kubutambahan, Kab. Buleleng, Propinsi Bali, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Laut

Sebelah Timur : Tanah Milik (Rumah Tinggal)

Sebelah Selatan : Jalan Raya

Sebelah Barat : Tanah Milik

Adalah milik Penggugat;

3. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, (onrechtmatigdead);
4. Menyatakan bahwa akta jual-beli tanah sengketa/ a quo antara Penggugat dengan Tergugat I yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT. GEDE PUTU ARSANA,SH.,dengan Akta Jual-beli No. 117/2014, tanggal 28 Februari 2014/adalah sah secara hukum ;
5. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar kerugian PENGGUGAT sebesar Rp.1.850.000.000,00 (Satu Milyar Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);

Halaman 11 dari 55 Putusan No: 458 / Pdt.G / 2019 / PN Sgr



6. Menyatakan hukum bahwa sertifikat hak milik (SHM) Pengganti tanah sengketa No. 212/Desa Bukti, tanggal 17 Februari 2014, atas nama I GEDE SUKARMAN,SE.,MBA., (Tergugat I) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II adalah cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;
7. Menyatakan hukum bahwa jual-beli tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat III atas persetujuan Tergugat II dihadapan Turut Tergugat I, dengan Akta No. 105/2014, tanggal 28 April 2014 adalah cacat hukum dan tidak sah;
8. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan lasia/kosong kepada Penggugat;
9. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk menerbitkan sertifikat hak milik tanah sengketa atas nama I Ketut Daper Mandira, SE (Penggugat) ;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan perkara ini;
11. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap tanah sengketa adalah sah dan berharga;
12. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ad upaya hukum perlawanan, banding, kasasi, ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat ( Uitvoerbaar Bij Vorraad);
13. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

**SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono) sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;



Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, kedua belah pihak hadir di persidangan, dimana pihak masing-masing di wakili oleh kuasanya sedangkan pihak Turut Tergugat I tidak pernah hadir di persidangan tetapi mengirimkan jawaban terhadap gugatan tertanggal 4 September 2019;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berupaya agar kedua belah pihak yang berperkara dapat mengakhiri sengketa diantara mereka dengan suatu perdamaian, upaya mana berdasarkan PERMA No. 1 tahun 2016 ditempuh dalam suatu forum mediasi dengan menunjuk A.A. Sagung Yuni Wulantrisna, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Singaraja sebagai mediator berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor 458/Pdt.G/2019/PN Sgr tertanggal ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dari Laporan Hasil Mediasi dari Hakim Mediator tanggal 11 November 2019 ternyata upaya damai yang dilaksanakan tidak berhasil mendamaikan para pihak atau dengan kata lain tidak mencapai titik temu antara para pihak untuk berdamai, maka pemeriksaan perkara ini dimulai dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah surat gugatan tersebut dibacakan, Penggugat melalui kuasanya menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Para Tergugat menyampaikan jawabannya secara tertulis tertanggal 3 Desember 2019 dengan pada pokoknya sebagai berikut;

**Jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II:**

**Dalam Eksepsi;**

1. Bahwa , setelah gugatan di bacakan oleh kuasa Penggugat pada persidangan hari selasa tanggal 26 Nopember 2019, dimana Penggugat telah memperbaiki gugatannya dengan cara memberikan /mengajukan ulang kembali gugatan sehingga ada dua (2) gugatan yaitu gugatan yang asli dan gugatan yang di perbaiki, sehingga secara yuridis kuasa



hukum Tergugat I,II dan III dalam perkara ini menanggapi gugatan yang telah di perbaiki;

2. Bahwa, sesuai dengan pasal 8 Rv ( Reglement Op de Burgerliijke Rechts Vordering ) suatu surat gugatan haruslah memuat dan memenuhi syarat-syarat substansial, yang memuat identitas para pihak, posita yang berisi obyek perkara, fakta – fakta hukum, kualifikasi perbuatan, uraian kerugian, hubungan posita dengan petitum dan petitum gugatan;

3. Bahwa, di hubungkan dengan ketentuan pasal 8 RV ( Reglement Op de Burgerliijke Rechts Vordering ) tersebut gugatan Penggugat , menjadi **sangat Kabur** kekaburan tersebut terlihat , yaitu pada petitum angka 1 (satu) yang telah di perbaiki oleh Penggugat baik dalam gugatan asli maupun yang di perbaiki disebutkan : “ **Menerima dan mengabulkan perbuatan melawan hukum Penggugat untuk seluruhnya** “, sedangkan dalam Posita gugatan Penggugat menguraikan Tentang perbuatan melawan hukum dari Tergugat I, akan tetapi dalam petitumnya angka ke 1 tersebut memohon : **Menerima dan mengabulkan perbuatan melawan hukum Penggugat untuk seluruhnya** “, sehingga antara Posita dengan Petitumnya hubungannya tidak saling mendukung . oleh karenanya gugatan Penggugat patut dan adil untuk dinyatakan tidak dapat di terima;

4. Bahwa, demikian pula terhadap Petitum angka ke 2 disebutkan :” Menyatakan sah demi hukum Akta Jual – beli No. 6 atas sebidang tanah seluas 21 Are/2100M2 (dua ribu seratus meter persegi ) dan seterusnya ....., sedangkan dalam posita gugatan Penggugat menguraikan tentang Akta jual beli No. 117/2014 , tertanggal 28 Februari 2014. sehingga antara Posita dengan Petitumnya hubungannya tidak saling mendukung . oleh karenanya gugatan Penggugat patut dan adil untuk dinyatakan tidak dapat diterima;



5. Bahwa, demikian pula dalam posita angka ke 19 disebutkan :  
Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan Tergugat harus dibenani uang Paksa (dwangsom) akan tetapi dalam petitum tidak dimohonkan adanya uang paksa (dwangsom) dimaksud, demikian juga pada posita ke 21 dan 22 Penggugat mendalilkan tentang ketentuan pasal H I R, sedangkan perkara aquo adanya di Propinsi Bali yang berlaku aturan atau ketentuan Rbg (Rechtsreglement Buitengewesten), sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal gugatan oleh karenanya sudah patut dan adil untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

6. Bahwa, demikian pula terhadap Materi Gugattan Penggugat secara keseluruhan sangat kabur , terbukti Penggugat menuntut kerugian akibat adanya Perbuatan melawan hukum, (vide petitum angka ke 5) akan tetapi juga menuntut untuk disahkan juga adanya jual beli ( vide Petitum angka 4) serta memohon agar “ **tanah sengketa** “ diserahkan kepada Penggugat (vide posita angka ke 8) .Sedangkan dalam gugatan Penggugat, tanah dalam akta jual beli yang didalilkan oleh Penggugat tidak ada dimohon dan/atau disebut sebagai **Titel Hukum “sebagai tanah/obyek sengketa** “ lalu obyek tanah sengketa yang mana diserahkan ??, justru gugatan Penggugat menyebut / dimohon sebagai milik Penggugat (vide petitum angka 2), dengan demikian gugattan Penggugat bila di hubungkan dengan ketentuan pasal 8 RV ( Reglement Op de Burgerlijke Rechts Vordering ) tersebut gugatan Penggugat , menjadi sangat Kabur, oleh karenanya sudah Patut dan adil Gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

**Dalam Pokok Perkara :**

**Jawaban dari Tergugat I, II :**



a. Penggugat kecuali hal – hal yang telah jelas- jelas diakuinya secara tegas dalam perkara ini;

b. Bahwa, memang benar dalil gugatan Penggugat pada angka ke 1, dimana anak Tergugat I dan II yang bernama : NI LUH PUTU SEKARWATI SETIANINGSIH,SH . telah meminjam uang kepada Penggugat ( I Ketut Daper Mandira,SE), sesuai dengan Akta Hutang Piutang nomer 5 tanggal 20 Juni 2009. Akan tetapi tidak benar telah mengembalikan pinjaman sebesar Rp.400.000.000.- ( empat ratus juta rupiah ), bahwa yang benar di kembalikan seluruhnya adalah Rp. 500.000.000, melalui Cek BRI DR 1537601, tanggal 30 Juli 2012. Hal ini untuk membuktikan sekalipun dalam Akta Hutang Piutang nomer 5 tanggal 20 Juni 2009. Disebutkan pinjaman tidak dikenai bunga, akan tetapi kenyataanya pinjaman tersebut di kenai bunga 5 % (lima persen ) per bulan, dan di potong Fee 10 % di awal, sehingga apa yang tersurat di dalam Akta Hutang Piutang nomer 5 tanggal 20 Juni 2009. Tidak lah kenyataanya demikian adanya (artinya tidaklah mungkin Penggugat meminjamkan uang sejumlah Rp. 400.000.000 tanpa bunga );

c. Bahwa, demikian pula KEBERADAAN perjanjian Nomer. 6 tertanggal 20 Juni 2009, yang didalilkan Oleh Penggugat dalam perkara aquo. Tergugat I dan Tergugat II SANGAT MENOLAKNYA , karena yang terjadi adalah seperti jawaban pada angka ke 1 tersebut Penggugat telah meminjamkan uang kepada anak Tergugat I dan Tergugat II yang bernama NI LUH PUTU SEKARWATI SETIANINGSIH,SH . dan dibuatkan perjanjian di Kantor Notaris Nyoman Maithunasari,SH, sesuai dengan Akta Hutang Piutang Nomer 5 tanggal 20 Juni 2009, dengan jaminan sertipikat tanah Hak milik nomor 2993, Desa Sempidi diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 11-1-1997, seluas 450 M2 ( empat ratus lima puluh meter



persegi ) terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Bali, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Mengwi, Kelurahan Sempidi, tertulis atas nama : NI LUH PUTU SEKARWATY SETIANINGSIH,SH. Saat terjadi kesepakatan pinjam meminjam uang dimaksud tersebut, Penggugat mengatakan jaminan tersebut belum mencukupi dan Penggugat minta agar ditambahkan lagi jaminannya, baru Penggugat bersedia memberikan Pinjaman. Oleh karena anak Tergugat I, II, yang bernama NI LUH PUTU SEKARWATI SETIANINGSIH,SH sangat memerlukan uang dan apa yang dikatakan oleh Penggugat agar ditambahkan jaminan untuk dapat pinjaman uang dari Penggugat, anak Tergugat I,II yang bernama NI LUH PUTU SEKARWATI SETIANINGSIH,SH menyampaikannya kepada Tergugat I dan Tergugat II, oleh karena Tergugat I, II, ingin membantu anak NI LUH PUTU SEKARWATI SETIANINGSIH,SH, karena sangat memerlukan Uang, maka Tergugat I, II membantu menyerahkan dan/atau memberikan sertifikat Hak Milik No. 212/Desa Bukti, luas : 2100 M2 atas nama Tergugat I, kepada Penggugat;

d. Bahwa, pada tanggal 20 Juni 2009 Tergugat I,II memang datang ke Notaris Nyoman Maithunasari ,SH. Adalah bermaksud menandatangani penambahan jaminan atas pinjaman uang anak Tergugat I,II yang bernama : NI LUH PUTU SEKARWATI SETIANINGSIH,SH, yang di berikan oleh Penggugat , sehingga antara anak Tergugat I, II dengan Penggugat dibuatkan Akta Hutang Nomer . 5 tertanggal 20 Juni 2009;

e. Bahwa, ternyata belakangan (TIDAK pada saat tanggal 20 Juni 2009) baru Tergugat I, II ketahui maksud penyerahan sertifikat hak milik No. 212/Desa Bukti, luas : 2100 M2 atas nama Tergugat I tersebut kepada Penggugat bukan dibuatkan perjanjian untuk penambahan jaminan pinjaman Hutang anak Tergugat I, II yang bernama : : NI LUH PUTU



SEKARWATI SETIANINGSIH,SH, tetapi telah disalah gunakan dengan dibuatkan perjanjian yaitu : Perjanjian jual beli Nomer .6 tertanggal 20 Juni 2009, dan Akta Kuasa Nomer. 7, tertanggal 20 Juni 2009, karena pada saat penandatanganan pada tanggal 20 Juni 2009, tidak pernah dibacakan oleh Notaris apa yang Tergugat I, II tandatangani, sehingga seolah – olah telah terjadi perjanjian jual beli antara Tergugat I, II sebagai Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli dan Kuasa Nomer 7, tertanggal 20 Juni 2009. Dimana seolah – olah Tergugat I, II memberikan Kuasa kepada Penggugat. Sehingga sesuai dengan jawaban Tergugat I, II tersebut diatas, apa yang tersurat dalam akta yang dibuat di Notaris Nyoman Maithunasari ,SH , tidaklah membuktikan fakta yang sebenarnya, Sehingga dengan demikian secara yuridis Akta Perjanjian Nomer . 6 dan Akta Kuasa Nomer . 7 tanggal 20 Juni 2009. Adalah dapat diklasifikasikan sebagai “ PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN), yang dapat membatalkan Akta perjanjian Nomer. 6 tertanggal 20 Juni 2009. Karena faktanya Tergugat I, II tidak pernah menerima uang Rp. 200.000.000.- ( dua ratus juta rupiah ) sesuai dengan Akta Perjanjian Nomer . 6 yang tertulis tersebut. JIKALAU PUN andaikan saja BENAR ADA Akta perjanjian Nomer .6 tertanggal 20 Juni 2009 ,maka secara yuridis keabsahan dan berlakunya suatu perjanjian masih harus di penuhi dan sesuai dengan syarat- syarat lain yaitu bahwa suatu perjanjian tersebut termasuk Akta perjanjian Nomer. 6 tertanggal 20 Juni 2009. Harulah “ memenuhi semua azas – azas perjanjian Universal “ . Apalagi Akta perjanjian Nomer 6 tertanggal 20 Juni 2009, dan juga Akta Kuasa nomer 7. secara materiil tidak pernah terjadi Tergugat I, II tidak pernah bermaksud apa yang dimuat dalam Akta Nomer. 6 dan Akta Kuasa Nomer. 7 tertanggal 20 Juni 2009, karena penyerahan sertifikat tanah hak milik



No. 212/Desa Bukti, luas : 2100 M2 atas nama Tergugat I adalah bermaksud untuk penambahan jaminan atas pinjaman anak Tergugat I,II yang bernama NI LUH PUTU SEKARWATI SETIANINGSIH,SH, sejumlah Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) vide akta hutang – piutang Nomer 5, tertanggal 20 Juni 2009. Tergugat I, II tidak pernah menerima uang Rp. 200.000.000 ( dua ratus juta rupiah ) seperti apa yang diuraikan dalam perjanjian nomer 6 tersebut, kalau memang benar Tergugat I, II menerima uang Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah ) dari Penggugat untuk apa anak Tergugat I,II yang bernama LUH PUTU SEKARWATI SETIANINGSIH,SH, meminjam lagi dengan Penggugat sejumlah Rp. 400.000.000 ( Empat ratus juta rupiah ) , dipotong fee 10 % di awal dan bunga 5 % per bulan ;

f. Bahwa, setelah anak Tergugat I, II melunasi pinjamannya kepada Penggugat beserta bunganya sebesar Rp. 500.000.000 ( lima ratus juta rupiah ) pada tanggal 30 Juli 2012 melalui cek BRI No.DR 1537601, sedangkan dalam perjanjian Akta Hutang Piutang No. 5 tanggal 20 Juni 2009 telah jelas dicantumkan tidak dikenakan bunga akan tetapi kenyataannya di kenai bunga 5 % (lima persen) perbulan, hal ini membuktikan apa yang termuat dalam akta akta yang dibuat di Notaris – PPAT Nyoman Maithunasari,SH. Tidak membuktikan Fakta – fakta yang sesungguhnya, tidak mungkin orang yang meminjamkan uang tidak ingin mendapatkan bunga sekalipun dalam perjanjian tersebut dibuat tidak dikenakan bunga. Kenyataannya di kenakan bunga 5 %(lima prosen). Dan setelah dilunasi ternyata hanya sertipikat tanah yang ber sertipikat tanah Hak milik nomor 2993, Desa Sempidi diserahkan oleh Penggugat kepada anak Tergugat I,II yang bernama : NI LUH PUTU SEKARWATI SETIANINGSIH,SH, dan sertipikat Hak Milik No. 212/Desa Bukti, luas :



2100 M2 atas nama Tergugat I, tidak pernah diserahkan oleh Penggugat dengan alasan yang tidak jelas dan tidak pasti oleh karena ketidakjelasan keberadaan sertifikat Hak Milik No. 212/Desa Bukti, luas : 2100 M2 atas nama Tergugat I, dimana Tergugat I menanyakan kepada Notaris Nyoman Maithunasari, SH. Katanya sertifikat di pegang oleh Penggugat, Tergugat I menelpun dan/atau mencari Penggugat, Penggugat dengan berbagai alasan bermacam-macam, Tidak jelas dimana sertifikat tersebut Kalau memang benar secara materiil pada tanggal 20 Juni 2009 terjadi perjanjian jual-beli seperti perjanjian nomer 6 dimaksud tentu saat itu Penggugat menjelaskan kepada Tergugat I, maupun Tergugat II atau kepada anak Tergugat I, II yang bernama : NI LUH PUTU SEKARWATI SETIANINGSIH, SH, kenapa menanyakan sertifikat Hak Milik No. 212/Desa Bukti, luas : 2100 M2 atas nama Tergugat I, bukan kah ?? sudah Tergugat I, II menjualnya kepada Penggugat. Ternyata Penggugat tidak pernah memberikan alasan yang jelas dan Pasti;

*g.* Bahwa, dengan demikian maka Tergugat I telah menganggap sertifikat Hak Milik No. 212/Desa Bukti, luas : 2100 M2 atas nama Tergugat I, yang bermaksud sebagai tambahan jaminan tersebut telah dianggap hilang, sehingga Tergugat I, telah mengajukan permohonan sertifikat pengganti dan telah terbit sertifikat pengganti tanggal : 17 Pebruari 2014. Atas perbuatan tersebut Penggugat telah melaporkan Tergugat I ke kepolisian, akan tetapi tidak bisa di lanjutkan, karena kenyataanya Tergugat I tidak pernah menerima uang dari Penggugat seperti apa yang disebutkan dalam akta Perjanjian jula -beli No. 6 tanggal 20 Juni 2009 tersebut;

*h.* Bahwa, setelah sertifikat Pengganti telah terbit, obyek dari sertifikat pengganti tersebut yaitu sertifikat hak milik No. 212/Desa Bukti, luas :



2100 M2 atas nama Tergugat I, dijual kepada Tergugat III, di hadapan Turut Tergugat I, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 105/2014, tanggal 20 April 2014. Selanjutnya proses jual beli tersebut dibawa ke Turut Tergugat II, oleh karena proses penerbitan sertipikat terlalu lama di Turut Tergugat II, oleh Tergugat III, menanyakan kenapa proses penerbitan sertipikat atas nama Tergugat III lama terbitnya ternyata dapat informasi bahwa Penggugat juga mengajukan proses penerbitan sertipikat berdasarkan akta jual beli no. 117 /2014. tanggal 28 Pebruari 2014. Dimana Akta jual beli No. 117/2014, dibuat berdasarkan akta Kuasa No 7 tertanggal 20 Juni 2009 yang dibuat di Notaris Nyoman Maithunasari ,SH.. Jadi saat itulah Tergugat I, dengan anak Tergugat I yang bernama : NI LUH PUTU SEKARWATI SETIANINGSIH,SH,, serta Tergugat III, mendatangi Notaris Nyoman Maithunasari ,SH, baru diberikan salinan Akta Perjanjian nomer 6 dan Akta Kuasa nomer 7 yang tertanggal 20 Juni 2009. Sehingga jelaslah akta yang baru diberikan salinannya tersebut sangat merugikan Tergugat I, II. Sebab kalau seandainya saja akta perjanjian Nomer 6, dan Akta Kuasa no 7, tertanggal 20 Juni 2009 diberikan salinannya setidaknya- tidaknya seminggu dari penandatanganan akta perjanjian nomer 6 dan Akta Kuasa no. 7 , tentu masalahnya tidak seperti sekarang, ini;

*i.* Bahwa, seperti apa yang Tergugat I, II kemukakan pada dalil jawaban angka ke 5 tersebut diatas tentang perjanjian haruslah “ memenuhi semua azas – azas perjanjian Universal “ yang seharusnya berlaku bagi suatu perjanjian pada umumnya yaitu :

- o Azas kebebasan mengadakan perjanjian ( partij otonomi )
- o Azas persesuaian kehendak ( azas konsensualisme)
- o Azas kepercayaan



- o Azas kekuatan mengikat
- o Azas persamaan hukum
- o Azas moral
- o Azas kepatutan
- o Azas kebiasaan

(Mariam Darus, seperti dikutip oleh P. Pangabean, SH.MS dalam bukunya :  
Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van omstandigheden) sebagai alasan ( baru ) untuk Pembatalan Perjanjian ( Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda Penerbit Liberty, Yogyakarta Tahun 1991, halaman 27);

*j.* Bahwa, Akta Perjanjian Nomer 6 tanggal 20 Juni 2009, telah tidak memenuhi azas kepatutan, azas moral, dan hal tersebut adalah merupakan salah satu ciri adanya “ Misbruik van Omstandingheiden “ ( penyalahgunaan keadaan ), sehingga perjanjian Aquo layak untuk dinyatakan batal vide Putusan Mahkamah Agung R. I No 2788 K/Pdt/2010, tanggal 28 Juli 2011, sehingga Akta Perjanjian No. 6 tanggal 20 Juni 2009 yang dibuat di notaris-PPAT Nyoman Maithunasari,SH, secara yuridis dapat dinyatakan batal dan tidak mengikat para pihak yang membuatnya;

*k.* Bahwa dengan demikian Akta Jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I, yang dilakukan di hadapan Notaris /PPAT GEDE PUTU ARSANA, SH, dengan Akta Jual – beli No.117/2014, tanggal 28 Februari 2014, adalah tidak sah, karena akta Jual beli No.117/2014, tanggal 28 Februari 2014, dibuat berdasarkan akta perjanjian Nomer 6, dan Akta Kuasa nomer 7, selain akta perjanjian nomer 6 tersebut telah Penggugat dalilkan seperti uraian tersebut diatas telah adanya penyalahgunaan kehendak juga ternyata telah terjadi ketidak benaran, dalam Akta Jual – beli No.117/2014, tanggal 28 Februari 2014,disebutkan “ Pihak



Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 220.000.000.- ( dua ratus dua puluh juta rupiah ), dari mana dapat angka 220.000.000? sedangkan dalam Akta perjanjian nomer 6 tanggal 20 Juni 2009 yang dipakai dasar dalam membuat akta jual beli No.117/2014, tanggal 28 Februari 2014, tersebut sudah jelas – jelas dalam pasal 2 perjanjian tersebut disebutkan “Harga dari tanah beserta turutannya diperjual belikan itu telah disetujui oleh para pihak dan merupakan jumlah yang pasti dan tetap sehingga kelak tidak dirubah lagi, yaitu sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), sehingga secara yuridis dengan adanya perbedaan dan/atau ketidak sesuaian yang dipakai dasar antara Akta perjanjian No.6 tanggal 20 Juni 2009 dengan akta jual beli No. 117/2014, tanggal 28 Februari 2014, telah membuktikan adanya akta jual beli No.117/2014, tanggal 28 Februari 2014, telah cacat yuridis. Maka sudah patut dan adil gugatan Penggugat untuk ditolak seluruhnya;

*l.* Bahwa, kalau memang benar – benar terjadi Akta Perjanjian No. 6 tanggal 20 Juni 2009, lalu kenapa Penggugat baru melanjutkan akta Perjanjian No.6 tanggal 20 Juni 2019 ke Akta Jual beli tahun 2014 ??? sekitar terpaut waktu 5 tahunan, sedangkan kalau di teliti akta jual beli No.117/2014, tanggal 28 Februari 2014 yang dibuat oleh PPAT Gede Putu Arsana,SH. Prosesnya hanya menyerahkan Akta Perjanjian Jual beli No.6 tanggal 20 Juni 2009 dan Akta Kuasa No.7 tanggal 20 Juni 2009. Karena dalam akta jual beli No.117/2014. Sebagai pihak Penjual dan Pembeli yang menandatangani adalah Penggugat sendiri/ I Ketut Daper Mandira,SE . dalam arti kata kenapa berselang 5 tahun baru dilanjutkan akta perjanjian tersebut ???;

*m.* Bahwa, demikian pula pada posita ke 21 disebutkan “ bahwa telah jelas adanya itikad tidak baik dari Tergugat I untuk menguasai tanahnya



kembali yang telah dijual kepada Penggugat, Tergugat I, II menegaskan tidak pernah ada jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I,II, tanah yang dimaksudkan oleh Penggugat dalam jual beli tersebut tidak pernah dikuasai oleh Penggugat, sehingga tidak terbukti adanya untuk menguasai tanahnya kembali seperti dalil posita ke 21 tersebut;

Berdasarkan atas segala yang teruraikan tersebut Tergugat I,II Mohon kepada Yth. Yang Mulia Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini, untuk berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

- Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I,II;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima;

**Dalam Pokok Perkara:**

- a. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
- b. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

**Jawaban dari Tergugat III:**

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Bahwa, pada Prinsipnya Tergugat III menolak dalil – dalil gugatan Penggugat kecuali hal – hal yang telah jelas- jelas diakuinya secara tegas dalam perkara ini;
2. Bahwa, Tergugat III memang benar telah membeli obyek tanah sengketa , dari Tergugat I yang telah dilakukan jual – beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) LAZARUS BIREHINA,SH.M.Kn. (Turut Tergugat I) dengan Akta jual – beli no.105/2014, tanggal 28 April 2014. Dan telah terbit sertipikat Hak Milik atas nama : TERGUGAT.III. (DEWA PUTU CINTIADNYANA) dan obyek tanah sengketa telah Tergugat III kuasai sampai sekarang dengan menempatkan seorang penyakap sampai sekarang;



3. Bahwa, sebelum Tergugat III membeli Obyek Tanah Sengketa ,  
Tergugat III telah meneliti dan mempelajari Sertipikat Obyek tanah

Sengketa Hak milik Nomor 212/ Desa Bukti tersebut, yaitu:

3.1 Pertama dimana Sertipikat Obyek Sengketa atas nama :

Tergugat I, Oleh karena sertipikat Obyek Sengketa telah tercatat  
atas nama : Tergugat I sedangkan secara yuridis sertipikat  
tanah merupakan bukti autentik sesuai dengan pasal 285 Rbg,  
pasal 1868 BW serta pasal 19 (2) Sub C U U No. 5 tahun 1960  
( Undang – undang Pokok Agraria ) merupakan bukti yang  
sempurna ,demikian pula pendapat Adrian Sutedi SH,MH  
dalam bukunya “ Sertifikat Hak Atas Tanah “ sinar Grafika  
Jakarta 2011, hlm.57, bahwa sertifikat hak atas tanah berfungsi  
sebagai alat pembuktian yang kuat, apabila telah jelas namanya  
tercantum dalam sertifikat itu. Ia pun dapat membuktikan  
mengenai keadaan - keadaan dari tanahnya tersebut. Semua  
keterangan yang tercantum dalam sertifikat itu mempunyai  
kekuatan hukum dan harus diterima ( oleh Hakim ) sebagai  
keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat  
membuktikan sebaliknya”;

3.2 Tergugat III sebelum terjadinya transaksi jual – beli atas  
bantuan dari Turut Tergugat I telah melakukan pengecekan  
terhadap keabsahan Sertipikat Obyek Sengketa Sertipikat Hak  
Milik No.212/Desa Bukti pada buku tanah di Kantor Pertanahan  
Kabupaten Buleleng (Turut Tergugat II) dan hasil pengecekan  
tersebut tidak ada masalah;

3.3 Tergugat III sebelum membeli tanah sengketa Tergugat III,  
mengecek kelokasi tanah sengketa , disana Tergugat III,



memperoleh informasi tanah tersebut milik Tergugat I, yang di

beritahu oleh Penyakapnya;

4. Bahwa, sehingga dengan fakta – fakta yang demikian Tergugat III ,

tidak ada keraguan untuk melanjutkan proses jual beli terhadap Obyek

Sengketa. Oleh karena proses jual beli Obyek Sengketa yang berupa

tanah dan bangunan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga

berdasarkan pasal 19 UUPA ( Undang – undang Pokok Agraria ) jo PP

10 tahun 1961 Jo PP No. 24 tahun 1997, Tergugat III adalah sebagai

Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum vide

Putusan MARI No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982;

5. Bahwa, apabila sekarang ternyata ada permasalahan antara

Penggugat dengan Tergugat I,II. Terhadap obyek tanah sengketa Yang

pada saat sekarang telah terbit dan/atau Milik Tergugat III. , hal tersebut

adalah diluar sepengetahuan Tergugat III, sebab secara yuridis dengan

terbitnya sertipikat pengganti yaitu sertipikat Hak Milik No 212/Desa

Bukti , pada tanggal 17 februari 2019 maka sertipikat sebelumnya

secara yuridis pula sudah tidak berlaku, sehingga apabila sertipikat

yang sudah tidak berlaku dipakai dasar obyek jual beli yaitu yang

dilakukan di hadapan Notaris /PPAT GEDE PUTU ARSANA, SH,

dengan Akta Jual – beli No.117/2014, tanggal 28 Februari 2014, adalah

tidak sah;

6. Bahwa, apabila benar- benar terjadi akta perjanjian nomer 6 tanggal

20 Juni 2009, yang dibuat di Notaris- PPAT Nyoman Maithunasari,SH,

kalaupun benar terjadi ( quad Non) semestinya tanah obyek sengketa telah

dikuasai oleh Penggugat, ternyata Penggugat tidak pernah menguasai

obyek sengketa tersebut;

7. Bahwa dan apabila benar benar terjadi akta perjanjian No.6 tanggal

20 Juni 2009, antara Penggugat dengan Tergugat I,II, maka secara

yuridis gugatan Penggugat semestinya adalah gugatan ganti rugi ,



bukan gugatan yang memerintahkan Turut Tergugat II untuk menerbitkan sertifikat hak milik tanah sengketa atas nama I Ketut Daper Mandira, SE (Penggugat) vide petitem angka ke 9. Karena tanah yang dimaksudkan oleh Penggugat tersebut sudah atas nama : Tergugat III. Yang telah dibeli dan pula dikuasai berdasarkan itikad baik, sehingga Tergugat III, sebagai pembeli yang ber itikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum; Berdasarkan atas segala yang teruraikan tersebut Tergugat III, Mohon kepada Yth. Yang Mulia Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini, untuk berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi**

- Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima;

**Dalam Pokok Perkara**

- a. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
- b. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I mengirimkan jawabannya secara tertulis tertanggal 4 September 2019 pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas-tegas diakuinya;
2. Bahwa pembuatan akta pemindahan hak tau Akta Jual Beli No. 105/2014, pada tanggal 28 April 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, antara Pihak Penjual Sdr I Gede Sukarman, SE., MBA (Tergugat I) dengan persetujuan istrinya yang ikut hadir bernama Ni Wayan Wenny Setianingsing (Tergugat II), dan pihak pembeli Sdr. Dewa Putu



Cintiadnyana (Tergugat III), telah melalui prosedur yang benar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

3. Bahwa prosedur yang telah dilalui sebagai berikut : para pihak menyerahkan data-data formil antara lain : identitas diri/KTP, KK, SPPT PBB, asli sertifikat (tanda bukti hak) atas tanah dan bukti pendukung lain, kemudian PPAT mengajukan permohonan pengecekan atau pemeriksaan asli sertifikat tersebut dengan buku tanah (data) pada Kantor Pertanahan setempat, (Psi 34 PP 24/1997) setelah diperiksa dan sesuai dengan data yang ada, maka pihak Kantor Pertanahan mengembalikan asli sertifikat tersebut dengan membubuhkan stempel (keterangan) bahwa telah diperiksa dan sesuai dengan data yang ada, setelah semua persyaratan terpenuhi termasuk kewajiban pajak bagi pihak penjual dan pembeli (yaitu pph dan bphtb) telah dibayar dan divalidasi/diteliti oleh instansi terkait, baru bisa dibuatkan akta jual belinya;

4. Bahwa tujuan dilakukan pengecekan sertifikat sebelum dibuatkan akta antara lain : *"untuk memastikan bahwa sertifikat atas tanah tersebut benar asli, tidak palsu, tidak ganda, tidak ada pembebanan atau pemblokiran, tidak dalam sengketa, bersih dan aman untuk ditransaksikan."*

5. Bahwa tindakan yang dilakukan selanjutnya sesuai bunyi Pasal 40 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah *"selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar."* Jadi merupakan kewajiban PPAT untuk mendaftarkan Akta Jual Beli tersebut untuk proses peralihan haknya;

6. Bahwa oleh karena demikian, maka seharusnya PPAT LAZARUS BIREHINA, S.H., M.Kn tidak didudukkan sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini;



Berdasarkan atas alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, turut tergugat mohon agar Pengadilan berkenan memutuskan :

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II menyatakan tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I tersebut, pihak Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan replik pada tanggal 11 Desember 2019 sedangkan Tergugat I, II, dan III melalui kuasanya telah mengajukan Duplik pada tanggal 7 Januari 2020 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah selesai acara jawab-jawab selanjutnya untuk meneguhkan/ memperkuat dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat di persidangan, masing-masing berupa :

- P – 1 Fotokopi dari fotokopi Sertifikat tanah Hak Milik No.212 yang terletak di Kubutambahan, Desa Bukti an.I GEDE SUKARMAN,SE, MBA;
- P – 2 Fotokopi dari fotokopi Akta No.6 tentang Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di Hadapan Notaris Nyoman Maithunasari,SH.,MKN Kota Denpasar;
- P – 3 Fotokopi dari fotokopi Akta No.7 , tanggal 20 Juni 2009, tentang Kuasa yang dibuat di Hadapan Notaris Nyoman Maithunasari,SH,M.Kn Notaris Kota, Denpasar;
- P – 4 Fotokopi dari fotokopi Akta Jual Beli No.117/2014 yang dibuat dihadapan Notaris Gede Putu Arsana,SH.M.Kn yang beralamat di Jalan DiPonegoro No.30 Singaraja-Bali;
- P – 5 Fotokopi dari Fotokopi Akta No.5 tentang akta Hutang Piutang antara



Ni Luh Putu Sekarwati Setianingsih, SH dan I Ketut Daper Mandira,

SE, yang dibuat di hadapan Notaris Nyoman Maithunasari, SH, M.Kn

Kota, Denpasar;

P – 6 Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Duplikat status A Quo SHM No.212

atas nama Tergugat;

P – 7 Fotokopi dari Fotokopi Akta Jual Beli No.105/2014 yang dibuat di

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lazarus Birehina,SH,M.Kn;

Menimbang, bahwa bukti surat P – 1 sampai dengan P – 7 telah diberi

materai secukupnya namun tidak dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah dengan urutan pemeriksaan sebagai berikut :

**1. Saksi Ni Ketut Hendrawati**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II dan pernah melihat orangnya;
- Bahwa setahu saksi Penggugat dan Tergugat I ada masalah perjanjian ikatan jual beli tanah yang letaknya di Desa Bukit, Kabupaten Buleleng;
- Bahwa luas tanahnya adalah 2100 m2;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah tanah tersebut berupa tanah perkebunan, tanah sawah atau tanah kering Karena saksi tidak pernah ke tanah obyek sengketa ;
- Bahwa setahu saksi perjanjian jual beli itu dibuat tanggal 20 Juni 2009 dengan nomor perjanjian no 6 antara Gede Sukarman, SE, MBA. (Tergugat I) sebagai penjual dan I Ketut Daper Mandira, SE (Penggugat) sebagai Pembeli;



- Bahwa tanah tersebut dibeli dengan harga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada waktu membayarnya itu dibayar di Notaris atau tidak ;
- Bahwa saat itu I Ketut Daper,SE (Penggugat) dan Gede Sukarman (Tergugat I) dengan istrinya yaitu Tergugat II dan anak dari Tergugat I dan Tergugat II sama-sama datang dan hadir ke notaris;
- Bahwa perjanjian itu dibacakan dan setelah dibacakan kemudian diparaf dan ditandatangani oleh para pihak;
- Bahwa saksi ikut hadir ke notaris;
- Bahwa setahu saksi tidak ada klausul tahapan pembayaran atau membayarnya dengan dicicil karena kalau sudah menyerahkan uang sudah dianggap lunas;
- Bahwa terjadi permasalahan mengenai Akta Jual Belinya yaitu ada kuasa menjual kepada I Gede Sukarman ke I Ketut Daper Mandira;
- Bahwa setahu saksi yang dibuat adalah Perjanjian Jual Beli bukan Akta jual beli Karena tanah obyek sengketa berada di wilayah hukum Kabupaten Buleleng ;
- Bahwa jika Perjanjian jual beli yang dibuat setahu saksi tidak boleh dibuatkan Akta Kuasa Menjual tetapi saat itu Notaris juga membuat Akta Kuasa Menjual dari Tergugat I kepada Penggugat ;
- Bahwa oleh karena belum ada Akta Jual Beli maka SERTifikat Hak Milik tidak bisa dilakukan balik nama ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya akta jual beli di notaris Gede Putu Arsana, SH;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perjanjian itu dibuat untuk apa;



- Bahwa saksi tidak ingat apakah perjanjian tersebut telah menggunakan blanko dari BPN;
- Bahwa saksi bekerja sejak tahun 2000 di kantor Notaris dan PPAT Nyoman Maithunasari, SH di Denpasar;
- Bahwa apabila warkah-warkah sebagaimana tercantum dalam pasal 6 Perjanjian jual beli no 6 tersebut belum terpenuhi maka AJB tidak dapat dibuat;
- Bahwa saksi tidak melihat bukti pembayaran lunas dari perjanjian jual beli no 6 tersebut;

Menimbang, bahwa atas seluruh keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Penggugat membenarkannya sedangkan Kuasa Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa:

- T I.II – 1 Fotokopi Salinan Akta Hutangng-Piutang No.5 tanggal 20Juni 2009;
- T I.II– 2 Fotokopi Kwitansi tanda terima uang Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), tanggal 30-7-2012, yang langsung di setor ke Rekening Ketut

Daper/Penggugat di Bank BRI Denpasar;

Menimbang, bahwa bukti surat T I.II – 1 dan T I.II – 2 telah diberi materai secukupnya dan setelah di cocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat III telah mengajukan bukti surat berupa:

- T III – 1 Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 105/2014;
- T III– 2 Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.212 Desa Bukti luas : 2.100m2 atas nama Tergugat III/DEWA PUTU CINTIADNYANA;



Menimbang, bahwa bukti surat T III – 1 dan T III – 2 telah diberi materai secukupnya dan setelah di cocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat-surat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melalui kuasanya telah pula menghadirkan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah di depan persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

**1. Saksi I KETUT SELAMAT**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, kenal dengan Para Tergugat karena saksi dalah penyakap tanah sengketa ;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Desa Bukti, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng dengan luas kurang lebih 21 are dengan batas-batas sebagai berikut :
  - sebelah utara : laut ;
  - sebelah timur : tanah milik/bangunan vila ;
  - sebelah selatan: jalan raya ;
  - sebelah barat : tanah milik;
- Bahwa tanah obyek sengketa awalnya adalah milik Tergugat 1 kemudian Tergugat I pernah menyampaikan kepada saksi pada tahun 2014 tanah obyek sengketa telah dibeli oleh Tergugat III ;
- Bahwa saksi telah menggarap tanah sengketa tersebut sejak tahun 2010 sampai sekarang;
- Bahwa di objek tanah sengketa tersebut ada 3-4 pohon, ada kandang babi, ada warung, tempat buat batako dan ada toko bangunan dan itu semua saksi yang bangun;



- Bahwa setahu saksi Penggugat (I Ketut Daper Mandira) pernah datang kelokasi tanah pada tahun 2016 untuk melihat-lihat tetapi tidak pernah cerita kepada saksi bahwa dia telah membeli tanah obyek sengketa tersebut ;
- Bahwa Tergugat III sering datang dan mampir kira-kira sekali seminggu dan pada saat terjadi sengketa ini juga pernah mampir;
- Bahwa tidak ada yang keberatan saksi tinggal disana;

Menimbang, bahwa atas seluruh keterangan saksi tersebut di atas, Kuasa Para Tergugat membenarkannya sedangkan Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa:

TT II – 1 Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No.212 Desa Bukti atas nama DEWA PUTU CINTIADNYANA dan Surat Ukur No.00015/BUKTI/2002 luas 2100 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang telah diberikan oleh Majelis Hakim, Turut Tergugat II menyatakan tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuat terang dan jelas lokasi obyek tanah sengketa, Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat pada persidangan hari Jumat tanggal 31 Januari 2020 sebagaimana yang termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik pihak Penggugat maupun Tergugat tidak mengajukan bukti apapun lagi sehingga pembuktian dinyatakan selesai;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat telah mengajukan Kesimpulan pada tanggal 27 Februari 2020, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan Kesimpulan, dimana uraian selengkapya ditunjuk sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;



Menimbang, bahwa selanjutnya pihak dalam perkara ini melalui kuasa hukumnya masing-masing di persidangan menyatakan sudah tidak mengajukan alat bukti lain lagi dan pada akhirnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan dan tidak termuat dalam putusan ini namun tersebut dalam Berita Acara Persidangan harus dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

#### **I. DALAM EKSEPSI;**

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan dari Penggugat, Kuasa Tergugat I, II, III dalam surat jawabannya telah mengajukan selain pokok perkara juga mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa oleh karena Kuasa Terugat I, II, dan III telah mengajukan jawaban selain dalam pokok perkara telah pula mengajukan eksepsi, maka Majelis Hakim sebelum mempertimbangkan pokok perkara akan terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi dari Kuasa Terugat I, II, dan III sebagai berikut:

Menimbang bahwa didalam surat jawaban yang berisi eksepsi Kuasa Terugat I, II, dan III pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat Kabur sehingga mohon agar gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Kuasa Terugat I, II, dan III tersebut dalam repliknya Kuasa Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan penggugat sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap esksepi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:



Menimbang, bahwa eksepsi gugatan kabur yang dimaksudkan oleh Kuas  
Para Tergugat adalah sebagai berikut :

- Bahwa petitum Penggugat yang menyatakan “Menerima dan mengabulkan perbuatan melawan hukum Penggugat untuk seluruhnya”, maka Majelis Hakim setelah membaca dengan cermat isi gugatan Penggugat terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa terjadi kesalahan ketik bahwa yang dimaksud Penggugat adalah “Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya” tetapi yang terketik adalah “Menerima dan mengabulkan perbuatan melawan hukum Penggugat untuk seluruhnya” ;
- Bahwa terhadap petitum angka ke 2 yang menyatakan bahwa “Menyatakan sah demi hukum Akta Jual-beli No. 6 atas sebidang tanah seluas 21 are/2100 m2 dan seterusnya sedangkan dalam posita gugatan Penggugat menguraikan tentang Akta Jual Beli No 117/2014, tertanggal 28 Februari 2014”, terhadap eksepsi dimaksud setelah Majelis Hakim membaca dengan cermat isi gugatan Penggugat Majelis Hakim menilai bahwa terhadap posita tersebut berhubungan dengan petitum angka 4 gugatan Penggugat ;
- bahwa terhadap posita nomor 5 Tergugat yang menyatakan bahwa “Untuk menjamin pelaksanaan putusan Tergugat harus dibebani uang paksa (dwangsom) akan tetapi dalam petitum tidak dimohonkan adanya uang paksa (dwangsom), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa mengenai uang paksa (dwangsom) telah menjadi pokok perkara aquo sehingga akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara;
- Bahwa terhadap posita nomor 6 Tergugat yang menyatakan bahwa “dalam gugatan Penggugat memohon agar tanah sengketa diserahkan kepada Penggugat sedangkan dalam gugatan Penggugat, tanah dalam akta jual beli yang didalilkan oleh Penggugat tidak ada dimohonkan dan/atau disebut sebagai Title Hukum **sebagai tanah/objek sengketa**”, terhadap eksepsi ini



Majelis Hakim berpendapat bahwa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 31 Januari 2020, yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, II dan III dimana para pihak membenarkan batas-batas objek tanah sengketa demikian Tergugat I, II dan III telah mengakui apa yang telah dilakukan pemeriksaan tersebut adalah objek tanah sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas maka seluruh eksepsi Gugatan Kabur yang didalikan oleh Kuasa Tergugat I, II dan III dalam eksepsinya sudah sepatutnya untuk ditolak seluruhnya menurut hukum, ;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi Kuasa Tergugat I, II dan III ditolak menurut hukum maka Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan pokok perkara;

**II. DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat aquo, pihak Para Tergugat telah mengajukan jawabannya yang isinya pada pokoknya menyangkal atau membantah dengan keras dalil-dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Tergugat telah menyangkal dan membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, maka berdasarkan ketentuan pasal 283 R.Bg (pasal 1865 KUHPerdara), maka menjadi kewajiban hukum (*wettelijkplicht/burden of proof*) dari pada Penggugat untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah (*wettige bewijsmiddelen*) menurut ketentuan pasal 284 RBg (pasal 1866 KUHPerdara), dan sebaliknya pihak Para Tergugat berhak pula untuk mengajukan bukti lawan (*tegenbewijs*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti surat dan keterangan para saksi yang memiliki relevansi dengan pokok permasalahan dalam perkara ini, sehingga alat bukti yang tidak memiliki relevansi dengan pokok permasalahan akan dikesampingkan;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P – 1 sampai dengan P – 7 dan menghadirkan 1 (satu) orang saksi atas nama saksi Ni Ketut Hendrawati, yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P – 1 sampai dengan P - 7 tidak dapat ditunjukkan aslinya namun telah pula diberi materai secukupnya, dan terhadap bukti surat tersebut ditolak kebenarannya dan keberadaannya oleh Para Tergugat maka Majelis Hakim berpedoman pada ***Yurisprudensi MA RI nomor 701K/SIP/1974 :bahwa foto copy dapat diterima sebagai alat bukti apabila fotocopy tersebut disertai keterangan apapun secara sah dari mana ternyata bahwa foto copy tersebut sesuai dengan aslinya***”, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap alat bukti surat yang tidak disertai dengan aslinya masih dapat dipertimbangkan dalam perkara aquo apabila pihak yang berperkara menghadirkan saksi-saksi yang berkaitan dengan bukti surat tersebut, dimana dipersidangan pihak Penggugat selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut telah pula mengajukan saksi yang berkaitan dengan alat bukti surat tersebut, maka dengan demikian terhadap bukti-bukti surat itu dapat dipergunakan dan dipertimbangkan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilbantahannya, Tergugat I dan Tergugat II dipersidangan mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti TI.II – 1 dan TI.II–2, Tergugat III mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti TIII-1 dan TIII-2 dan menghadirkan 1 (satu) orang saksi atas nama saksi I Ketut Selamat yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah, yang keterangannya sebagaimana telah termuat di dalam berita acara persidangan dan akan dipertimbangkan lebih lanjut serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan di dalam putusan ini;



Menimbang, bahwa terhadap bukti surat TI.II – 1 dan TI.II-2 serta TIII-1 dan TIII-2 telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya, maka fotocopy bukti surat Tergugat I, II dan Tergugat III tersebut dapat diterima sebagai alat bukti surat yang sah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat II dipersidangan mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti TTII – 1 yang telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya, maka fotocopy bukti surat Turut Tergugat II tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan lebih lanjut sebagai bukti surat yang sah;

Menimbang, bahwa dipersidangan telah dilaksanakan pemeriksaan setempat dimana kedua belah pihak telah menyatakan bahwa benar tanah obyek sengketa tersebut terletak di Desa Bukti, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng dengan luas tanah 2100 M2 dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Laut;  
Sebelah Timur : Tanah Milik;  
Sebelah Selatan : Jalan Raya Singaraja-Amlapura;  
Sebelah Barat : Tanah Milik;

Selanjutnya disebut sebagai **tanah obyek sengketa** ;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab antara kedua belah pihak yang bersengketa di muka persidangan, dikaitkan dengan bukti-bukti yang diajukan, baik bukti surat maupun saksi-saksi, serta hasil pemeriksaan setempat dan dalam hubungan yang satu dengan yang lain sedemikian rupa, maka menurut hemat Majelis Hakim terdapat 2 (dua) hal pokok yang diperselisihkan para pihak dalam perkara ini, yaitu sebagai berikut:

1. Apakah objek tanah sengketa yang merupakan jaminan tambahan dari akta hutang-piutang no 5 tanggal 20 Juni 2009 dapat dialihkan menjadi objek perjanjian jual beli no 6 tahun 2009?



2. Apakah perbuatan Tergugat I melakukan penerbitan sertifikat pengganti terhadap objek tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan 2 (dua) permasalahan hukum tersebut berikut ini:

**Ad. 1. Objek tanah sengketa yang merupakan jaminan tambahan dari akta hutang-piutang no 5 tanggal 20 Juni 2009 dapat dialihkan menjadi objek perjanjian jual beli no 6 tahun 2009;**

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi Perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 29 Juni 2009 terhadap obyek tanah sengketa ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II menyatakan dalam dalil jawabannya membantah bahwa tidak benar telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang benar bahwa Penggugat telah melakukan akad Hutang Piutang dengan anak Tergugat I dan Tergugat II oleh karena jaminan yang diberikan oleh anak Tergugat I dan Tergugat II dianggap tidak cukup oleh Penggugat maka anak Tergugat I dan Tergugat II menambahkan jaminan hutangnya dengan menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I untuk dijadikan tambahan jaminan hutang antara Penggugat dengan anak Tergugat I dan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat II maka Penggugat harus membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda P-1 berupa Sertifikat tanah Hak Milik No.212 yang terletak di Kubutambahan, Desa Bukti an.I GEDE SUKARMAN,SE, MBA yang merupakan fotokopi dari fotokopi, Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah dibaca dan diteliti ternyata bukti P-1 tersebut bersesuaian dengan bukti surat tertanda TIII-2 yang



sesuai dengan aslinya dan meskipun bukti surat tertanda T.III-2 tersebut merupakan Sertifikat Hak Milik pengganti namun setelah diperiksa oleh Majelis Hakim ada kesamaan terhadap letak dan luas tanah namun terdapat perbedaan mengenai kepemilikannya dimana di P-1 atas nama I Gede Sukarman, SE, MBA dan TIII-2 atas nama Dewa Putu Cintiadnyana, maka terhadap bukti ini adalah akta otentik dan merupakan pembuktian yang sempurna, bukti P-2 berupa Perjanjian Jual Beli nomor 6 tanggal 20 Juni 2009 dan bukti surat tertanda P-3 berupa Akta Kuasa untuk menjual nomor 7 tanggal 20 Juni 2009 terhadap bukti surat ini Majelis Hakim berpendapat oleh karena Penggugat tidak dapat menunjukkan aslinya namun dipersidangan telah dihadirkan 1 orang saksi bernama Ni Ketut Hendrawati yang merupakan staff dari Notaris/PPAT Nyoman Maithunasari, SH Pada pokoknya menerangkan mengenai isi dari bukti surat ini, maka terhadap bukti surat tersebut dapat dipergunakan sebagai bukti permulaan, bukti surat tertanda P-5 berupa Akta Hutang Piutang nomor 5 tanggal 20 Juni 2009 merupakan fotokopi dari fotokopi, terhadap bukti surat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah diteliti dan dibaca ternyata bukti P-5 berkesesuaian dengan T I.II-1 yang sesuai dengan aslinya, Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti ini adalah akta otentik dan dapat dipergunakan sebagai bukti permulaan dan mengikat para pihak dalam perkara aquo ;

Menimbang, bahwa dipersidangan telah didengarkan ketetapan saksi yang bernama Ni Ketut Hendrawati yang pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi adalah staff dari notaris Nyoman Maithunasari, SH, sejak tahun 2002 sampai dengan sekarang ;
- Bahwa benar akta hutang nomer 5 tanggal 20 Juni 2009, perjanjian jual beli nomor 6 tanggal 20 Juni 2009 dan Akta Kuasa untuk menjual nomor 7 tanggal 20 Juni 2009 dibuat di notaris dan PPAT Nyoman Maithunasari, SH



yang dihadiri oleh Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan anak dari Tergugat I dan Tergugat II;

- Bahwa benar tanah yang diperjualbelikankan dalam perjanjian jual beli tersebut adalah tanah objek sengketa;

- Bahwa benar tidak ada AJB (Akta Jual Beli) karena wilayah tanah ada di Singaraja sedangkan Notaris/PPAT tempat saksi bekerja ada di Denpasar;

- Bahwa benar perjanjian jual beli tersebut tanggal , bulan dan tahun dan dinotaris/PPAT yang sama yaitu tanggal 20 Juni 2009 di Notaris/PPAT Nyoman Maithunasari, SH;

- Bahwa benar saksi tidak melihat penyerahan uang ataupun kwitansi dari penjualan tanah obyek sengketa dari Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II ;

- Bahwa benar setelah ditunjukkan kepada saksi oleh Ketua Majelis bukti surat tertanda P-1, P-2, P-3 dan P-5 , saksi menyatakan mengenali dan membenarkannya ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Penggugat diperoleh fakta hukum bahwa benar telah terjadi hutang piutang antara Penggugat dengan anak Tergugat I dan Tergugat II (Ni Luh Putu Sekarwati Setianingsih, SH) berdasarkan Akta Hutang Piutang nomor 5 tanggal 20 juni 2009 dan bahwa benar telah terjadi Perjanjian Jual Beli nomor 6 tanggal 20 Juni 2009 antara Penggugat dan Tergugat I sesuai dengan perjanjian jual beli nomor 6 tanggal 20 Juni 2009 antara Penggugat dan Tergugat I, serta telah dibuatkan akta kuasa menjual nomor 7 tanggal 20 Juni 2009, namun saksi tidak tahu pembayaran atas tanah obyek sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya di persidangan Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat tertanda TI.II-1 berupa



salinan Akta Hutang Piutang nomor 5 tanggal 20 juni 2009 merupakan sesuai dengan aslinya maka Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti ini merupakan akta otentik sehingga dapat dijadikan alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat bagi para pihak, bukti surat tertanda T.II-2 berupa tanda terima cek bri tertanggal 30 Juni 2012 Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti ini sesuai dengan aslinya dan dalam kesimpulan Penggugat tertanggal 27 Februari 2020 tidak pernah melakukan bantahan terhadap bukti tanda terima ini maka bukti surat ini dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti untuk dipertimbangkan dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat III mengajukan bukti surat TIII-2 berupa Sertifikat Hak Milik nomor 212/Desa Bukti, luas : 2.100m<sup>2</sup> atas nama Dewa Putu Cintiadnyana yang telah sesuai dengan aslinya maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap bukti ini adalah akta otentik dan merupakan pembuktian yang sempurna mengikat bagi pihak-pihak yang berperkara;

Menimbang bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat diperoleh fakta hukum bahwa benar telah ada hutang piutang antara anak Tergugat I dan Tergugat II (Ni Luh Putu Sekarwati Setianingsih, SH) dengan Penggugat berdasarkan Akta Hutang Piutang nomor 5 tanggal 20 Juni 2009, bahwa benar hutang tersebut telah dilunasi melalui cek bri sesuai dengan tanda terima tertanggal 30 Juni 2012;

Menimbang, bahwa dari bukti surat tertanda T.II-I di sesuaikan dengan bukti surat tertanda P-5 berupa foto copy akta hutang piutang nomor 5 tanggal 20 Juni 2009, bukti tertanda P-2 dan P-3 berupa fotocopy Perjanjian Jual beli nomor 6 tanggal 20 Juni 2009, Akta Kuasa Menjual Nomor 7 tanggal 20 Juni 2009 diperoleh kesesuaian tanggal, bulan, tahun yang sama saat pembuatan bukti-bukti surat tersebut dan dibuat di Notaris/PPAT yang sama yaitu Nyoman Maithunasari, SH terhadap objek tanah sengketa, Majelis Hakim memperoleh petunjuk bahwa



saat dibuatkan akta hutang piutang antara Ni Luh Putu Sekarwati Setianingsih,SH. ( anak Tergugat I dan Tergugat II) dengan Penggugat yang menjaminankan sertifikat Hak Milik tanah atas nama Ni Luh Putu Sekarwati Setianingsih,SH. ( anak Tergugat I dan Tergugat II ) , selain itu karena Penggugat meminta jaminan tambahan atas hutang yang dilakukan oleh Ni Luh Putu Sekarwati Setianingsih,SH., maka Ni Luh Putu Sekarwati Setianingsih,SH. Berniat menambahkan jaminan hutangnya dengan Sertifikat Hak Milik obyek tanah sengketa atas nama Tergugat I oleh karena Sertifikat Hak Milik tersebut atas nama Tergugat I sehigga Ni Luh Putu Sekarwati Setianingsih,SH. (anak dari Tergugat I dan Tergugat II) tidak dapat menjadikan Sertifikat Hak Milik atas nama orang tuanya untuk dijaminakan sebagai jaminan hutang tanpa seijin dari Tergugat I maka saat pembuatan akta hutang nomer 5 tahun 2009 Ni Luh Putu Sekarwati Setianingsih,SH. (anak Tergugat I dan Tergugat II) mengajak orang tuanya ikut ke Notaris/PPAT Nyoman Maithunasari, SH untuk menyetujui dan tidak keberatan apabila Sertifikat Hak Milik nomer 212/Desa Bukit atas Nama I Gede Sukarman dijadikan jaminan tambahan dalam perjanjian hutang piutang antara Penggugat dengan Ni Luh Putu Sekarwati Setianingsih,SH. (anak Tergugat I dan Tergugat II) , namun kenyataannya Penggugat telah menyalahgunakan keadaan dari Ni Luh Putu Sekarwati Setianingsih,SH. , Tergugat I dan Tergugat II dengan membuat Perjanjian Jual Beli nomor 6 tahun 2009 sekaligus Akta Kuasa Menjual nomer 7 tahun 2009 terhadap obyek tanah sengketa ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim dari fakta-fakta hokum yang terungkap baik dari pembuktian pihak Penggugat , Para Tergugat serta Petunjuk yang diperoleh Majelis Hakim akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa atas permasalahan pokok gugatan perrtama tersebut diatas, Majelis Hakim berpedoman pada kaedah hukum putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 275K/PDT/2004 tanggal 29 Agustus 2005 yang



pada pokoknya berbunyi *demikian pula ternyata bahwa terjadinya surat jual beli tanah dan rumah sengketa tersebut, bermula dari masalah hutang piutang kemudian dengan menjaminkan tanah dan rumah sengketa tersebut karena tidak dapat dilunasinya hutang itu lalu dijadikan jual beli, maka perjanjian tersebut merupakan perjanjian semu untuk menggantikan perjanjian hutang piutang. Dengan demikian Penggugat berada dalam posisi lemah dan terdesak sehingga menandatangani surat-surat tersebut yang telah memberatkannya dan dapat disimpulkan bahwa perjanjian tersebut merupakan perjanjian sebagai kehendak satu pihak serta merupakan penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden);*

Menimbang, bahwa berdasarkan kaedah hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli tanah yang berasal dari hutang piutang dengan jaminan tanah merupakan perjanjian semu untuk menggantikan perjanjian hutang piutang, maka perbuatan hukum Penggugat tersebut merupakan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) maka perbuatan hukum Penggugat tidak dapat dibenarkan menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya timbul pertanyaan berikutnya yaitu apakah Perjanjian Jual Beli nomor 6 tanggal 20 Juni 2009 dan Akta Kuasa untuk menjual nomor 7 tanggal 20 Juni 2009, yang semuanya dibuat di tempat notaris dan PPAT Nyoman Maithunasari, SH (vide bukti surat P-2 dan P-3) adalah sah menurut hukum?;

Menimbang, bahwa sebelum menjawab permasalahan tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu tentang syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdota) yaitu:

1. Kesepakatan para pihak dalam perjanjian
2. Kecakapan para pihak dalam perjanjian
3. Suatu hal tertentu



4. Sebab yang halal

Menimbang, bahwa kesepakatan para pihak dalam perjanjian dan kecakapan para pihak dalam perjanjian merupakan syarat subyektif, yang apabila tidak memenuhi syarat subyektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan suatu hal tertentu dan sebab yang halal merupakan syarat obyektif, yang apabila tidak memenuhi syarat obyektif maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas dan dihubungkan dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam pembuatan Perjanjian Jual Beli nomor 6 tanggal 20 Juni 2009 dan Akta Kuasa untuk menjual nomor 7 tanggal 20 Juni 2009, yang semuanya dibuat notaris/PPAT Nyoman Maithunasari, SH (vide bukti surat P-2 dan P-3) dimana surat-surat tersebut dibuat bermula dari masalah hutang piutang antara Penggugat dengan Ni Luh Putu Sekarwati Setianingsih, SH (anak Tergugat I dan Tergugat II) ,karena Penggugat meminta jaminan tambahan atas hutang yang dilakukan oleh Ni Luh Putu Sekarwati Setianingsih,SH., maka Ni Luh Putu Sekarwati Setianingsih,SH. berniat menambahkan jaminan hutangnya dengan Sertifikat Hak Milik obyek tanah sengketa atas nama Tergugat I (orang tua dari Ni Luh Sekarwati Setianingsih,SH.) oleh karena Sertifikat Hak Milik tersebut atas nama Tergugat I sehingga Ni Luh Putu Sekarwati Setianingsih,SH. (anak dari Tergugat I dan Tergugat II) tidak dapat menjadikan Sertifikat Hak Milik atas nama orang tuanya untuk dijamin sebagai jaminan hutang tanpa seijin dari Tergugat I maka saat pembuatan akta hutang nomer 5 tahun 2009 Ni Luh Putu Sekarwati Setianingsih,SH. (anak Tergugat I dan Tergugat II) mengajak orang tuanya ikut ke Notaris/PPAT Nyoman Maithunasari, SH untuk menyetujui dan tidak keberatan apabila Sertifikat Hak Milik nomer 212/Desa Bukit atas Nama I Gede Sukarman



(Tergugat I) dijadikan jaminan tambahan dalam perjanjian hutang piutang antara Penggugat dengan Ni Luh Putu Sekarwati Setianingsih,SH. (anak Tergugat I dan Tergugat II) , namun kenyataannya Penggugat telah menyalahgunakan keadaan dari Ni Luh Putu Sekarwati Setianingsih,SH. , Tergugat I dan Tergugat II dengan membuat Perjanjian Jual Beli nomor 6 tahun 2009 sekaligus Akta Kuasa Menjual nomer 7 tahun 2009 terhadap obyek tanah sengketa, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa proses jual beli yang dianggap sebagai pelunasan hutang adalah tidak memenuhi syarat subyektif yaitu pihak yang memberikan sepakatnya yaitu Tergugat I dan Tergugat II dilakukan secara tidak bebas dan diperoleh fakta hukum bahwa Ni Luh Putu Sekarwati Setianingsih,SH. telah melunasi hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) pada tahun 2012, maka perjanjian yang dibuat tersebut sebagai kehendak satu pihak saja merupakan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) ;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian jual beli dibuat dengan menyalahgunakan keadaan oleh Penggugat, maka terhadap surat-surat yang berkaitan dengan perjanjian jual beli tersebut (vide bukti surat P-2 dan P-3) adalah tidak sah menurut hukum dan tidak berkekuatan hukum ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Penggugat Majelis Hakim memperoleh petunjuk pula bahwa apabila benar terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I terhadap obyek tanah sengketa maka sudah seyogyanya Penggugat dengan segera melakukan perubahan kepemilikan atas tanah obyek sengketa namun hal tersebut tidak dilakukan dengan segera, setelah 7 Tahun baru dibuatkan jual beli antara Penggugat dengan dirinya pada tahun 2016 akan tetapi dipersidangan Penggugat tidak dapat menunjukkan asli bukti P-4 serta tidak mengajukan saksi yang menerangkan mengenai kebenaran terhadap bukti surat tertanda P-4 sehingga terhadap bukti surat P-4 tersebut haruslah dikesampingkan menurut hukum ;



Menimbang, bahwa sudah seharusnya hubungan hutang piutang antara Penggugat dengan Ni Luh Putu Sekarwati Setianingsih, SH (anak Tergugat I dan Tergugat II) sepatutnya menerapkan aturan hukum yang berlaku yaitu hutang piutang dengan jaminan tanah sepatutnya melalui proses SKMHT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) atau langsung melalui proses APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) oleh Kantor Pertanahan yang apabila debitur wanprestasi maka penjualan obyek sengketa dilakukan melalui proses lelang atau sebaliknya apabila hutang piutang dengan jaminan tanah belum di bebani Hak Tanggungan maka apabila debitur melakukan perbuatan wanprestasi, maka sepatutnya kreditur mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas maka pokok permasalahan pertama dari gugatan Penggugat yaitu **Objek tanah sengketa yang merupakan jaminan tambahan dari akta hutang-piutang no 5 tanggal 20 Juni 2009 dapat dialihkan menjadi objek perjanjian jual beli no 6 tahun 2009** adalah tidak diperbolehkan menurut hukum sehingga Majelis Hakim berpendapat pokok permasalahan pertama gugatan tersebut tidak terbukti menurut hukum dipersidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok gugatan pertama ditolak maka terhadap petitum nomor 2 dan nomor 4 patutlah untuk **ditolak menurut hukum**;

**Ad.2. Perbuatan Tergugat I melakukan penerbitan sertifikat pengganti terhadap objek tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;**

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dimana Tergugat I telah melaporkan kepada Kepolisian sektor Buleleng tentang kehilangan sertifikat hak



milik atas tanah objek sengketa, selanjutnya oleh pihak Turut Tergugat II diterbitkan sertifikat pengganti terhadap objek tanah sengketa, dan berdasarkan sertifikat tanah tersebut Tergugat I telah menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah membantah dalam jawabannya mendalilkan bahwa setelah Ni Luh Putu Sekarwati Setianingsih, SH (anak Tergugat I dan Tergugat II) melunasi hutang kepada Penggugat ternyata Sertifikat Hak Milik terhadap objek tanah sengketa tidak berada dalam kekuasaan notaris Nyoman Maithunasari, SH melainkan berada dalam kekuasaan Penguat, setelah Tergugat I menanyakan kepada Penggugat dengan berbagai alasan Penggugat tidak memberikan Tergugat I dan samapai terbitnya sertifikat pengganti terhadap tanah objek sengketa, Penguat tidak pernah membaliknamakan sertifikat tanah objek sengketa atas nama Penguat sendiri;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya mendalilkan bahwa sebelum melakukan jual beli dengan Tergugat I dengan bantuan dari Turut Tergugat I telah melakukan pengecekan terhadap absahnya Sertifikat Hak Milik nomor 212 pada buku tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dan dari hasil pengecekan tersebut objek tanah sengketa tidak ada masalah dan telah pula melakukan pengecekan ke tanah sengketa melalui informasi dari penyakapnya bahwa benar tanah objek sengketa adalah milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa dipersidangan untuk menguatkan dalil gugatannya Kuasa Penggugat tidak mengajukan bukti apapun baik itu bukti surat maupun saksi-saksi yang berkaitan dengan perbuatan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan saksi bernama I Ketut Selamat yang pada pokoknya menerangkan



bahwa benar tanah objek sengketa sebelumnya adalah milik Tergugat yang kemudian beralih kepada Tergugat III melalui jual beli;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat III telah mengajukan bukti surat tertanda TIII-1 berupa Akta Jual Beli Nomor 105/2014 dan TIII.2 berupa Sertifikat Hak Milik No.212 Desa Bukti luas : 2.100m<sup>2</sup> atas nama Dewa Putu Cintiadnyana sesuai dengan aslinya maka Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti ini adalah akta otentik dan merupakan pembuktian sempurna yang mengikat para pihak ;

Menimbang, bahwa dipersidang Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat tertanda TTII-1 berupa Buku Tanah Hak Milik No.212 Desa Bukti atas nama Dewa Putu Cintiadnyana dan Surat Ukur No.00015/BUKTI/2002 luas 2100 m<sup>2</sup> sesuai dengan alisnya maka Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti ini adalah akta otentik dan merupakan pembuktian sempurna yang mengikat para pihak ;

Menimbang, bahwa dalam bahasa Belanda perbuatan melawan hukum disebut dengan *onrechmatige daad* dan dalam bahasa inggris arti kata tersebut disebut dengan *tort*, yang hanya memiliki arti salah (*wrong*);

Menimbang, bahwa terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum terdapat beberapa kriteria di antaranya:

- I. Bersumber pada undang - undang :
  - a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau
  - b. Melanggar hak subjektif orang lain atau
- II. Bersumber pada hukum tidak tertulis :
  - c. Melanggar kaidah tata susila atau
  - d. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap kehati-hatian

yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga

masyarakat atau terhadap harta benda orang lain (PATIHA) ;

Menimbang, bahwa menurut pasal 1365 KUHPerdara, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut, sehingga sesuai dengan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara tersebut, suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:



1. Adanya suatu perbuatan.
  2. Perbuatan tersebut melawan hukum.
  3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
  4. Adanya kerugian bagi korban.
  5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
- Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya

Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan

Putusan Pengadilan, disebutkan bahwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH)

menurut Pasal 1365 KUH Perdata, lahir akibat perbuatan orang :

- Yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatig*

(*unlawful*):

- Bisa dalam bentuk pelanggaran pidana atau *factum delictum*, atau
- Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (*law of tort*),
- Atau dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan

kesalahan perdata ;

- Dalam perbuatan bertindih secara berbarengan maka pelakunya sekaligus

dapat dituntut :

- Hukuman pidana, atas pertanggungjawaban pidana (*crime liability*) ;
- Pertanggungjawaban perdata (*civil liability*) ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang menyatakan

Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melaporkan

kehilangan Sertifikat Hak milik nomer 212/Desa Bukit ke Polres Buleleng dan

menggantinya dengan mengajukan permohonan Sertifikat Hak Milik pengganti

kepada Turut Tergugat terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut Majelis Hakim

berpendapat bahwa selama dipersidangan pihak Kuasa Penggugat tidak pernah

mengajukan alat bukti tertulis berupa surat yang berkaitan adanya laporan

kepolisian tersebut dan saksi-saksi yang menerangkan adanya hal yang

merugikan pihak Penggugat dengan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I

tersebut, maka dengan demikian dalil pokok gugatan kedua dari penggugat inipun

tidak dapat dibuktikan ;

Menimbang, bahwa sebaliknya terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut

pihak Para Tergugat dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti baik tertulis

maupun saksi yang jika dihubungkan satu dengan yang lainnya maka diperoleh

fakta hukum bahwa benar telah ada sertifikat pengganti terhadap tanah objek



sengketa dimana setelah Majelis Hakim baca dan teliti ternyata di dalam sertifikat pengganti tersebut telah dijelaskan dalam poin i) penunjuk *Berdasarkan pengumuman melalui Harian Umum Nusa Bali, sabtu 14 desember 2013 dengan nomor 330 tahun ke 19 dan berita acara pengumuman dan penerbitan sertiikat pengganti nomor 1153/BA-51.08/II/2014, tgl.06/02/2014, sebagaimana **Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: “ poin no 2. Daftar isian beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah bersangkutan sebagai hasil pengukuran dan diumumkan selama 30 (tiga puluh ) hari dalam pendaftaran tanah secara sistimatik atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan”** , maka Majelis Hakim berpendapat sebelum terbitnya sertifikat pengganti tersebut telah diumumkan di media massa selama kurang lebih 3 (tiga) bulan dan selama diumumkan tidak pernah ada yang berkeberatan sehingga penerbitan terhadap sertifikat pengganti tersebut adalah sah menurut hukum;*

Menimbang, bahwa sertifikat pengganti terhadap tanah sengketa adalah suatu bukti otentik yang merupakan bukti yang sempurna sehingga apabila ada pihak lain yang berkeberatan haruslah dapat membuktikan sebaliknya dan ternyata di persidangan Penggugat tidak dapat membuktikan sebaliknya terhadap Sertifikat Hak Milik 212/Desa Bukit (pengganti) atas tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, maka dalil gugatan Penggugat yang menyatakan **perbuatan Tergugat I melakukan penerbitan sertifikat pengganti terhadap objek tanah merupakan perbuatan melawan hukum adalah tidak terbukti menurut hukum;**



Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan pokok kedua Penggugat tidak terbukti menurut hukum maka terhadap petitum nomor 3, nomor 5, nomor 6, nomor 7 dan nomor 8 patutlah ditolak menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan pokok pertama dan kedua Penggugat tidak terbukti menurut hukum maka terhadap petitum-petitum lainnya patutnya ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena permasalahan pokok dari gugatan Penggugat tidak terbukti menurut hukum dipersidangan, maka Majelis hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan apa yang telah dipertimbangkan dengan seksama di atas, maka jelaslah Penggugat tidak mampu untuk membuktikan dalil-dalilnya di muka persidangan, sedangkan pihak Para Tergugat telah mampu untuk membuktikan hal yang sebaliknya, sementara apa yang telah terbukti tersebut tidak nyata bertentangan dengan hukum yang berlaku, oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut patutlah ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar semua ongkos yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat, Pasal-pasal dalam Rechtsreglement Buitengewesten (RBg), Pasal-pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

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

I. DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.  
1.900.000,00 (satu juta sembilan ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim  
Pengadilan Negeri Singaraja pada hari : **Kamis tanggal 2 April 2020**, oleh kami:  
**Mayasari Oktavia, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **I Made Gede  
Trisnajaya Susila, S.H., M.H.** dan **I Nyoman Dipa Rudiana, S.E.,S.H.,M.H.**  
masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari  
**Kamis, tanggal 9 April 2020** dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum  
oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim Anggota yang sama dan  
dibantu oleh **Ida Ayu Putu Mariani** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri  
Singaraja dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat  
I, Tergugat II, Tergugat III dan Kuasa Hukum Turut Tergugat II tanpa hadirnya Turut  
Tergugat I;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

**I Made Gede Trisnajaya Susila, S.H.,M.H.**

**Mayasari Oktavia, S.H.,M.H.**

**I Nyoman Dipa Rudiana, S.E.,S.H.,M.H.**

PANITERA PENGGANTI

**Ida Ayu Putu Mariani**

Halaman 54 dari 55 Putusan No: 458 / Pdt.G / 2019 / PN Sgr



Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	: Rp.	50.000,-
3. Biaya Relas Panggilan	: Rp	970.000,-
4. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp	700.000,-
5. Biaya PNPB	: Rp	70.000,-
6. Redaksi	: Rp.	10.000,-
7. Biaya Meterai	: Rp	6.000,-
8. Biaya Redaksi	: Rp	10.000,-
9. Ongkos Wesel	: Rp.	14.000,- +
Jumlah	: Rp	1.900.000,- (satu juta sembilan ratus ribu rupiah)