



**PUTUSAN**

**Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Dps**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**EMI SUKIATI L**, Tempat tanggal lahir di Jakarta tanggal 09 Agustus 1968, Alamat Jl. Muara Karang Y7 SEL/32/RT 008 RW008, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : AGUS SUSANTO, S.H., MUHAMAD ASROF, S.H., BUN DJOKOSUDARMO, SE.,SH., WINDA WULANDARI PUTRI, S.H., Para Advokat yang berkantor pada BDS LAW FIRM & PARTNERS, yang berkantor di Jakarta, Jl. Kemanggisan Raya, No. 1 B, Kelurahan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, Tlp.(021) 66678999, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Januari 2024, (terlampir), yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Register Nomor : 494/Daf/2024, tanggal 30 Januari 2024, selanjutnya disebut sebagai : **PENGUGAT**;

**LAWAN:**

**I MADE SUKANATA**, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Bertempat tinggal di Lingkungan Cengiling, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, untuk selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT I**;

**I NYOMAN SUDIRGA**, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Lingkungan Cengiling, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi, Bali, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT II**;

**I KETUT SOKA**, selaku Ahli Waris dari Alm. I KETUT NGARA, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Bertempat tinggal di Lingkungan Cengiling, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT III**;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**I MADE SUDANA**, selaku Ahli Waris dari Alm. I KETUT NGARA, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Bertempat tinggal di Lingkungan Cengiling, Perumahan Gading Kencana Blok C 24, Nomor 3, Nomor 4, Kel. Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

**I WAYAN SULENDRA**, selaku Ahli Waris dari Alm. I KETUT NGARA, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Bertempat tinggal di Lingkungan Cengiling, Perumahan Gading Kencana Blok C 24, Nomor 3, Nomor 4, Kel. Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT V**;  
Selanjutnya TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, disebut sebagai **PARA TERGUGAT**;

**I NYOMAN ARKA**, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Lahir di Tabanan, Umur 78 tahun, Bertempat tinggal di Jalan Ir. I.B.Oka No. 8 Sanglah Timur, RT 000, RW 000, Kelurahan Dauh Puri, Kelod, Kecamatan Denpasar Barat Bali, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan surat lain yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi pihak Penggugat;

Setelah mempelajari alat bukti surat yang diajukan di persidangan oleh pihak Penggugat;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 11 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 15 Januari 2024 dalam Register Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah membuat Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 03 Juli 2012 antara Penggugat dengan Turut Tergugat selaku Kuasa dari Tergugat I, Tergugat II dan Alm. I KETUT NGARA berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 17 tanggal 18 Juni 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, S.H., M.Kn, Notaris/PPAT di Gianyar

Halaman 2 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah sepakat menjual kepada Penggugat sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. Nomor 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 atas nama I Made Sukanata, (Tergugat I) I Nyoman Sudirga (Tergugat II), Alm. I Ketut Ngara yang terletak di Kelurahan Jimbaran Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Utara : tanah milik I Repug;
  - b. Timur : tanah milik I Repug;
  - c. Selatan: tanah milik I Murya ;
  - d. Barat : Jalan;
2. Bahwa berdasarkan Akta Kuasa No. 02 tanggal 03 Juli 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, S.H., M.Kn, Notaris/PPAT di Gianyar, yang mana isinya adalah Turut Tergugat selaku Kuasa dari Tergugat I, Tergugat II dan Alm. I Ketut Ngara memberikan Kuasa kepada Penggugat, untuk mengurus, mengambil Sertifikat termasuk menjual, melepaskan hak, mengoperkan atau dengan cara lain, memindah tangankan, kepada pihak lain, tidak terkecuali kepada Penerima Kuasa sendiri dan berdasarkan akta-akta tersebut kemudian diterbitkan jual beli terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat Ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali sebagaimana Akta Jual Beli No. 32/2013 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Gusti Ayu Nilawati, S.H., Notaris/PPAT di Badung;
3. Bahwa untuk pembelian tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, tersebut sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 03 Juli 2012 disepakati harga Rp.9.116.000.000.- (Sembilan Milyar Seratus Enam Belas Juta Rupiah) dan Penggugat telah melakukan pembayaran secara lunas kepada pihak Penjual sebagaimana telah diterangkan dalam Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli No 01 tanggal 03 Juli 2012 yang menyatakan:
- "Harga dan tanah tersebut telah disetujui sebesar Rp.9.116.000.000, (Sembilan Milyar Seratus Enam Belas Juta Rupiah) jumlah uang mana telah diterima seluruhnya oleh pihak pertama dari pihak kedua pada saat

Halaman 3 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Dps



akta ini ditandatangani dan akta ini berlaku pula sebagai tanda terimanya yang sah;

Dengan penerimaan jumlah uang tersebut diatas, maka pada waktu menandatangani akta jual beli dimaksud diatas penjual tidak berhak lagi menuntut suatu pembayaran berupa apapun";

4. Bahwa kemudian atas dasar Akta Jual Beli No. 32/2013 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Gusti Ayu Nilawati, SH, Notaris/PPAT di Badung tersebut, kemudian PENGGUGAT selaku pihak pembeli melakukan peralihan hak yaitu balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik No. 17327/Kelurahan Jimbaran seluas 22.790 M2, NIB No.22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 yang semula atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara, yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Propinsi Bali menjadi atas nama PENGGUGAT di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung;
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat Ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 yang dilakukan Penggugat adalah telah dilakukan menurut tata cara dan prosedur hukum yang berlaku, yaitu secara terang dan tunai dihadapan pejabat yang berwenang, sehingga jual beli tanah tersebut adalah sah menurut hukum, karena telah sesuai dengan ketentuan Pasal 26 UUPA, jo Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 dan konform dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 380K/Sip/1975, tanggal 19-5-1975 yang menyatakan:  
"Untuk sahnya perjanjian jual beli tanah diperlukan syarat yang terang dan penguatan dari pejabat yang berwenang";  
Serta konform pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.72.K/Sip/1973, tanggal 28-5-1975 yang menyatakan:  
"Jual beli yang dilakukan setelah PP No. 10 tahun 1961 hanya dapat dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang Ditunjuk oleh Menteri Agraria";  
Dan Penggugat sebagai pihak Pembeli adalah Pembeli beritikad baik oleh karenanya harus mendapat perlindungan hukum;  
Konform dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 251 K/Sip/1958 yang menyatakan :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang sudah dilakukan yang bersangkutan harus dinyatakan sah";

Dan konform dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230.K/Sip/1982, tanggal 29-3-1982 yang menyatakan "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum Serta konform pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 932K/Sip/1973 tanggal 12 Nopember 1975 yang menyatakan : "Jual Beli yang dilakukan dihadapan PPAT sesuai dengan ketentuan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961" melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak pembelinya, terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan" Bahwa kemudian terhadap peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor. 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, kepada PENGGUGAT adalah telah memenuhi ketentuan peraturan perundang - undangan (vide, UUPA No. 5 Tahun 1960 Jo. PP No. 10 Tahun 1961 Jo. PP No. 24 Tahun 1997);

6. Bahwa oleh karena proses jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327 kelurahan Jimbaran seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat Ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 yang dilakukan PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT selaku Kuasa dari TERGUGAT I, TERGUGAT II dan Alm. I KETUT NGARA telah sesuai dan menurut tata cara dan prosedur hukum yang berlaku maka terhadap akta - akta berikut :
  - a. Akta Kuasa menjual No. 17 tertanggal 18 Juni 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH. MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, dan Tergugat I, Tergugat II dan Alm. I Ketut Ngara kepada Turut Tergugat;
  - b. Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 3 Juli 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, S.H., MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Turut Tergugat selaku Kuasa dari Tergugat I, Tergugat II dan Alm. I Ketut Ngara dengan Penggugat;
  - c. Akta Kuasa No. 02 tertanggal 3 Juli 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH., MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar dari Turut Tergugat selaku Kuasa dari Tergugat I, Tergugat II dan Alm. I Ketut Ngara kepada Penggugat atas bidang tanah SHM No. 17327/Jimbaran;

Halaman 5 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Dps

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Pada tanggal 29 Juli 2013 terbit Akta Jual Beli No 32/2013 antara PENGUGAT (bertindak berdasarkan Akta Kuasa No. 02 tanggal 3 Juli 2012 dari Turut Tergugat Kepada Penggugat) bertindak untuk atau atas nama diri sendiri atas sebidang tanah SHM No. 17327/Jimbaran yang dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Ayu Nilawati, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Badung;
7. Bahwa Badan Pertanahan Kabupaten Badung Provinsi Bali berdasarkan Surat yang di terima oleh Penggugat dengan Nomor Surat 2638.a/13.51.03/XI/2017 pada tanggal 29 November 2017 Perihal Pembatalan Peralihan Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, Luas 22.790 M2 atas nama Emi Sukiati Lasimon (Penggugat) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 3537/Pbt/BPN/XI/2017, tanggal 21 November 2017, menjadi atas nama I Made Sukanata (Tergugat I) , I Nyoman Sudirga (Tergugat II) dan Alm. I Ketut Ngara berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat meminta ganti rugi kepada Para Tergugat atas akibat dari perbuatannya yang merugikan diri Penggugat dan Para Tergugat telah menikmati dari hasil penjualan tanah tersebut, sebagaimana yang sudah dijelaskan diatas Penggugat telah mengeluarkan biaya-biaya transaksi jual beli tersebut yang kemudian dibatalkan, maka sudah sepatutnyalah Penggugat dan Turut Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
9. Bahwa dalam hukum perdata terdapat adagium "Tiada pertanggungan gugat atas akibat-akibat dari perbuatannya yang melawan hukum tanpa adanya kesalahan" atau dengan kalimat lain "Perbuatan melawan hukum mengharuskan adanya kesalahan" (*een onrechtmatige daad verlanst schuld*);
10. Bahwa syarat kesalahan yang ada dalam Pasal 1365 KUHPerdata menekankan pada subyeknya atau pelakunya, yaitu bahwa ialah yang dapat dipersalahkan atas perbuatan yang dilakukannya, sedangkan syarat melawan hukum menekankan pada perbuatannya;
11. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum menurut Pasal 1365 KUH Perdata adalah, "Tiap Perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

Halaman 6 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Dps



12. Bahwa di dalam Pasal 1365 KUH Perdata Perbuatan Melawan Hukum mengandung unsur-unsur sebagai berikut :
  - a. Adanya suatu perbuatan;
  - b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
  - c. Adanya kerugian bagi korban.
  - d. Adanya hubungan antara Perbuatan dengan Kerugian.
13. Bahwa Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut, maka Tergugat haruslah membayar ganti kerugian yang telah di derita Penggugat;
14. Bahwa berdasarkan doktrin hukum dan yurisprudensi Perbuatan Melawan Hukum *Onrechtmatigdaad*), diartikan secara luas (vide Rosa Agustina. 2003. Perbuatan Melawan Hukum. Jakarta : Program Sarjana FH UI, hal 117), meliputi:
  - a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
  - b. Bertentangan dengan hak subyektif orang lain;
  - c. Bertentangan dengan kesusilaan;
  - d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.Dalam literature lain, disebutkan bahwa perbuatan melawan hukum juga dapat (vide Munir Fuady, 2005:13). diartikan :
  - a. Perilaku yang melanggar hak orang lain;
  - b. Perilaku yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
  - c. Perilaku yang bertentangan dengan kesusilaan;
  - d. Perilaku yang bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan; kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup;
15. Bahwa dari ke empat kategori perbuatan melawan hukum diatas, seseorang melakukan salah satu atau kompilasi atas perbuatannya sudah dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;
16. Bahwa dalam hal ini, hukum memungkinkan pihak-pihak yang dirugikan haknya dengan adanya perbuatan melawan hukum dapat mempertahankan hak/kepentingannya dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, dengan harapan pengadilan akan memberikan solusi dan keadilan atas sengketa/permasalahan yang dihadapinya;
17. Bahwa berdasarkan hal tersebut perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat maka sudah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepatutnya Para Penggugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

18. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang bergerak dan tidak bergerak milik Para Penggugat;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. Nomor 22.03.09.01.15675, Surat Ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 atas nama I Made Sukanata, (TERGUGAT I), I Nyoman Sudirga (TERGUGAT II), Alm. I Ketut Ngara (TERGUGAT III, IV, V) yang terletak di Kelurahan Jimbaran Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, yang terbit pada tanggal 18 Januari 2018;

Selanjutnya menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*);

19. Maka berdasarkan hal tersebut Penggugat meminta ganti Kerugian atas perbuatan Tergugat maupun Para Tergugat sebesar **Rp. 9.640.751.996,- (Sembilan milyar enam ratus empat puluh juta tujuh ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus sembilan puluh enam rupiah )**, dengan rincian sebagai berikut:

- Kerugian materil:
  - Biaya Transaksi jual beli sebagaimana Akta Pengikatan jual beli No. 01 tanggal 03 Juli 2012 disepakati harga Rp. 9.116.000.000.- (Sembilan Milyar Seratus Enam Belas Juta Rupiah);
  - Biaya Pajak Pembeli sebesar Rp. 452.800.000,- ( Empat Ratus Lima puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah);
  - Biaya Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun 1996 sampai dengan 2017 sebesar Rp. 71.951.996,- ( Tujuh puluh satu juta sembilan ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus sembilan puluh enam rupiah);

Maka total kerugian Materil PENGUGAT adalah :

sebesar **Rp. 9.640.751.996,- (Sembilan milyar enam ratus empat puluh juta tujuh ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus sembilan puluh enam rupiah).**

- Kerugian immateril





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dan beban moral yang telah menyita waktu dan pikiran Pengugat sehingga tidak maksimal menjalankan pekerjaan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah);

Kerugian mana harus dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Pengugat secara tunai dan seketika pada saat putusan ini berkekuatan hukum tetap. atas pelaksanaan mana dapat dilakukan melalui eksekusi baik dengan atau tanpa bantuan aparat hukum;

20. Bahwa untuk menjamin Putusan Pengadilan dilaksanakan, maka Pengugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Pengugat sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari, setiap para Tergugat lalai melaksanakan isi Putusan Pengadilan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
21. Bahwa karena dalil-dalil dari Pengugat didukung oleh bukti-bukti yang beralasan menurut hukum, maka Pengugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo*, mohon dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (*verzet*), bantahan, banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*);

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan bukti-bukti yang telah dikemukakan oleh Pengugat tersebut di atas, maka Pengugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini untuk selanjutnya memberi putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Pengugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;  
Menghukum kepada Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian Materil sebesar **Rp.9.640.751.996,-** (**Sembilan milyar enam ratus empat puluh juta tujuh ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus sembilan puluh enam rupiah**);

Yang terdiri dari :

- Biaya Transaksi Jual Beli sebagaimana Akta Pengikatan jual beli No. 01 tanggal 03 Juli 2012 disepakati harga sebesar Rp. 9.116.000.000,- (Sembilan Milyar Seratus Enam Belas Juta Rupiah);
- Biaya Pajak Pembeli sebesar Rp. 452.800.000,- ( Empat Ratus Lima Puluh Dua Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah);

Halaman 9 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun 1996 sampai dengan 2017 sebesar Rp.71.951.996,- ( Tujuh puluh satu juta sembilan ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus sembilan puluh enam rupiah);

Maka total kerugian Materil Penggugat adalah sebesar **Rp.9.640.751.996,- (Sembilan milyar enam ratus empat puluh juta tujuh ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus sembilan puluh enam rupiah).**

3. Menghukum PARA TERGUGAT untuk mengganti kerugian immateriil kepada Penggugat Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milliar Rupiah);
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. Nomor 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 atas nama I Made Sukanata, I (Tergugat I) Nyoman Sudirga (Tergugat II), Alm. I Ketut Ngara yang terletak di Kelurahan Jimbaran Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, yang terbit pada tanggal 18 Januari 2018;
5. Menghukum kepada Para Tergugat serta pihak lainnya yang mendapat hak dari mereka untuk tidak melakukan transaksi atau mengalihkan Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat Ukur No. 11654/Jimbaran/2012, tanggal 15 Maret 2012 yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, yang terbit pada tanggal 18 Januari 2018, dan untuk tunduk terhadap putusan ini, apabila Para Tergugat tidak dapat membayar ganti kerugian sebagaimana tersebut diatas;
6. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) setiap hari, setiap Para Tergugat lalai melaksanakan isi Putusan Pengadilan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoer bij Vooraad*) meskipun ada upaya verzet, banding dan kasasi;
8. Menghukum Para Tergugat membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 10 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan atau Mohon Putusan lain yang seadil-adilnya menurut ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat tidak hadir di persidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, sebagaimana relaas panggilan (surat tercatat) tanggal 17 Januari 2024 untuk sidang pada hari Rabu tanggal 31 Januari 2024, kemudian dipanggil kembali melalui relaas panggilan (surat tercatat) tanggal 02 Februari 2024, untuk sidang pada hari Rabu tanggal 21 Februari 2024, dan relaas panggilan tanggal 04 Maret 2024 untuk sidang pada hari Rabu tanggal 13 Maret 2024, namun Pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dan Turut Tergugat tidak hadir di persidangan, dan tidak diwakili oleh Kuasanya yang sah untuk hadir di persidangan, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Para Tergugat dan Turut Tergugat, (persidangan dengan acara Verstek), karena pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat dianggap tidak menggunakan haknya untuk hadir dipersidangan, sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V dan Turut tergugat tidak hadir di persidangan, sehingga pemeriksaan perkara dengan acara Mediasi sebagaimana yang diamanatkan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan acara pemeriksaan pembacaan gugatan dari Penggugat, dan Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada perubahan atas gugatan tersebut dan tetap dengan gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatan Penggugat, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi dari asli Akta Kuasa Menjual No. 17 tanggal 18 Juni 2012, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Akta yang telah dilegalisir Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 03 Juli 2012, dibuat oleh Notaris Raden Ayu Manik Priatini, S.H.,MKn/Tergugat VII, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Akta Kuasa Jual No. 2 tanggal 3 Juli 2012, diberi tanda P-3;

Halaman 11 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi dari asli Akta Jual Beli No. 32/2013 tanggal 29 Juli 2013, yang dibuat oleh I Gusti Ayu Nilawati, S.H., selaku PPAT, Kabupaten Badung, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M<sup>2</sup>, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat Ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 atas nama Emi Sukiati Lasimon, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari asli Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Provinsi Bali, Nomor : 3638. a/13.51.03/XI/2017, tanggal 29 November 2017, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dari fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Nomor : 3557/Pbt/BPN.51/XI/2017, tertanggal 21 November 2017, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Akta Pernyataan Nomor 24 tanggal 22 Mei 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Raden Ayu Manik Priatini, S.H., MKn., diberi tanda P-8;
9. Fotokopi dari asli Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Objek Pajak (NOP) PBB 510305000407300170 dari tahun 1996 sampai dengan 2017, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi dari fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan dengan nomor objek Pajak 51.03.050.004.073-0017.0 dari tahun 1996 sampai dengan 2017, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi dari fotokopi Surat Somasi ke I dari Penggugat kepada Para Tergugat, tertanggal 20 November 2023, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi dari fotokopi Surat Somasi ke II dari Penggugat kepada Para Tergugat, tertanggal 29 November 2023, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi dari fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06, tanggal 26 Oktober 2017 antara Para Tergugat dengan Pihak lain, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi dari fotokopi Printout Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, yang diterbitkan tanggal 08 November 2022, diberi tanda P-14;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 s/d P-14 telah bermeterai cukup, dan untuk bukti P-1, P-4, P-5, P-6, P-8, P-9, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat P-2, P-3, P-7, P-10, P-11, P-12, P-13 telah dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, sedangkan bukti P-14 sesuai dengan Fotokopi dari printout;

Halaman 12 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti surat untuk menguatkan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

1. Saksi **I MADE SUENA, S.H.**, dibawah sumpah menerangkan :
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, namun tidak ada hubungan keluarga sedarah/ semenda dan tidak terikat hubungan kerja;
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat I s/d V dan kenal juga dengan Turut Tergugat, namun tidak ada hubungan keluarga dan hubungan pekerjaan dengan Tergugat I s/d V (Para Tergugat) dan Turut Tergugat;
  - Bahwa saksi mengetahui tentang transaksi jual beli Tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
  - Bahwa sepengetahuan saksi jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat sekitar bulan Juli 2012;
  - Bahwa lokasi Tanah Para tergugat yang dibeli oleh Penggugat adalah di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
  - Bahwa Luas Tanah Para Tergugat yang dibeli oleh Penggugat adalah seluas 22.790 M2, sertifikat hak Milik Nomor : 17327, atas nama I Made Sukanata (Tergugat I), I Nyoman Sudirga (Tergugat II) dan Alm. I Ketut Ngara;
  - Bahwa I Made Sukanata (Tergugat I), I Nyoman Sudirga (Tergugat II), dan Alm. I Ketut Ngara pernah memberikan Kuasanya kepada I Nyoman Arka (Turut tergugat) untuk mengurus transaksi jual beli Tanah dengan Penggugat berdasarkan Surat Akta Kuasa Menjual yang dibuat di hadapan Notaris;
  - Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat sudah membayar Tanah tersebut kepada Para tergugat dan sudah ada Surat Pernyataan juga yang dibuat oleh Penggugat saat itu yang menyatakan bahwa Para Tergugat selaku penjual sudah menerima uang pembayaran;
  - Bahwa setelah terjadinya transaksi jual beli tersebut kemudian pada bulan Juni 2013 dilakukan proses balik nama di Kantor PPAT yang dibuat oleh Gusti Ayu Nilawati, S.H., selaku PPAT bertempat di Jalan Raya Kuta, sehingga Sertifikat tersebut sudah balik nama ke nama Penggugat;
  - Bahwa penyebab dibataalkannya Sertifikat atas nama Penggugat karena adanya Putusan Pengadilan, setahu saksi ada 2 (dua) perkara saat itu yaitu Perkara No.692/Pdt.G/2014 dan No. 67/Pdt.G/2015. Dan saksi mengetahui hal tersebut setelah saksi dikirim surat dari Jakarta yang menerangkan

Halaman 13 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Dps

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa Tanah tersebut telah dikembalikan kepada I Made Sukanata (Tergugat I), I Nyoman Sudirga (Tergugat II) dan Alm I Ketut Ngara;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat pernah meminta kepada pihak tergugat agar ganti rugi dibayarkan namun sampai sekarang belum pernah ada pembayaran sama sekali dari pihak Tergugat;
  - Bahwa yang saksi ketahui bahwa sertifikat Tanah tersebut sudah kembali atas nama I Made Sukanata (Tergugat I), I Nyoman Sudirga (Tergugat II), dan Alm. I Ketut Ngara, sedangkan yang menguasai obyek Tanah tersebut saksi tidak ketahui karena Tanah tersebut masih dalam keadaan kosong, namun setahu saksi bahwa Alm I Ketut Ngara menunjuk Ahli Warisnya yaitu I Ketut Soka (Tergugat III), I Made Sudana (Tergugat IV), I Wayan Sulendra (Tergugat V);
  - Bahwa sepengetahuan saksi bahwa obyek sengketa telah ditransaksikan kepada pihak lain pada tahun 2017, namun saksi baru mendengar pada bulan Desember 2023;
  - Bahwa saksi pada saat itu mengantar Penggugat ke Kantor Notaris I Gusti Ayu Nilawati, S.H., di Jalan Raya Kuta dan sampai di Kantor Notaris tersebut saksi disuruh Penggugat untuk mendampingi ke dalam ruangan Notaris, saat di dalam Notaris I gusti Ayu Nilawati didampingi oleh Stapnya untuk menandatangani HGB (Hak Guna Bangunan);
  - Bahwa terhadap Putusan Perkara No. 67/Pdt.G/2015 tersebut saksi tidak ada membaca mengenai perintah bahwa Tanah tersebut dikembalikan kepada I Made Sukanata (Tergugat I), I Nyoman Sudirga (Tergugat II) dan Akma. I Ketut Ngara, setahu saksi Putusan No. 67/Pdt.G/2015 tersebut belum pernah dimohonkan eksekusi;
  - Bahwa saksi pernah membaca putusan No. 67/pdt.G/2015 dan ada amar yang menyatakan bahwa I Made Sukanata, (Tergugat I) untuk menjual Tanah sengketa atas nama I made Sukanata (Tergugat I), I Nyoman Sudirga (Tergugat II) dan Alm. I Ketut Ngara kepada I Wayan Suada;
  - Bahwa I Ketut Soka (Tergugat III) I Made Sudana (Tergugat IV) dan I Wayan Sulendra (Tergugat V) adalah saudara kandung yang merupakan anak dari Alm. I Ketut Ngara;
  - Bahwa yang menjual Tanah kepada Penggugat yaitu I Made Sukanata (Tergugat I), I Nyoman Sudirga (Tergugat II) dan Alm. I Ketut Ngara melalui Kuasanya yang bernama I Nyoman Arka (Turut Tergugat);
  - Bahwa tidak ada bangunan di atas Tanah yang dipermasalahkan tersebut dan Tanah tersebut merupakan tanah kering;

Halaman 14 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awalnya pengikatan jual beli Tanah tersebut dibuat dan ditandatangani oleh Raden Ayu Nanik Priatini, S.H.,MKn., pada bulan Juli 2012 dan sudah dibayar lunas oleh Penggugat di hadapan Notaris tersebut dan sebagai kelanjutannya dibuat akta jual beli yang ditandatangani oleh I Gusti Ayu Nilawati, S.H.,selaku PPAT;
- Bahwa sepengetahuan saksi data yang pernah saksi lihat bahwa I Made Sukanata (Tergugat I), I Nyoman Sudirga (Tergugat II) dan Alm. I Ketut Ngara pernah membuat perjanjian Jual Beli di Notaris ULCE IRITHRINA SUDJATERUNA, S.H., bertempat di Jalan By Pass Ngurah Rai Kuta dan yang membeli adalah Hadi Setiawan;
- Bahwa alasan Penggugat meminta ganti rugi kepada Para Tergugat yaitu karena Penggugat sudah membayar lunas namun Sertifikat Tanah tersebut kembali ke atas nama I Made Sukanata (Tergugat I), I Nyoman Sudirga (Tergugat II) dan Alm. I Ketut Ngara sehingga Penggugat meminta agar semua uangnya tersebut dikembalikan, namun sampai sekarang Para Tergugat belum mengembalikan uang pembayaran tanah dari Penggugat;
- Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat yaitu transaksi jual beli sebesar Rp. 9.116.000.000,00 (sembilan milyar seratus enam belas juta rupiah), dan masih ada lagi biaya-biaya pajak yang tertinggal, biaya pajak Bumi dan bangunan yang dibayar oleh Penggugat;
- Bahwa di dalam Perkara No. 692/Pdt.G/2014 dan No. 67/Pdt.G/2015 status Penggugat dalam perkara tersebut sebagai Tergugat;
- Bahwa saksi tidak ingat tanggal putusan perkara No. 692/Pdt.G/2014 dan Perkara No. 67/Pdt.G/2015 tersebut;
- Bahwa obyek Perkara No. 692/Pdt.G/2014 dan No. 67/Pdt.G/2015 adalah sama;
- Bahwa pernah dilakukan Upaya Mediasi antara Penggugat dengan Para Tergugat, namun Upaya yang ditempuh secara kekeluargaan tersebut gagal/tidak mencapai kesepakatan diantara Penggugat dengan Para Tergugat;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat membenarkannya dan akan menanggapi keterangan saksi di dalam kesimpulan;

## 2. Saksi I KOMANG WIARTANA, menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat, saksi pernah bekerja sebagai Sopir Penggugat;

Halaman 15 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Dps

### Disclaimer

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



- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I s/d Tergugat V (Para Tergugat), namun tidak ada hubungan keluarga dengan Para Tergugat;
  - Bahwa saksi kenal dengan Turut Tergugat, namun tidak ada hubungan keluarga dan hubungan pekerjaan dengan Turut Tergugat;
  - Bahwa saksi menjadi sopir Penggugat sejak awal tahun 2013;
  - Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara Tanah sengketa ini adalah, bahwa saksi pernah mengantar Penggugat ke Kantor Notaris I Gusti Ayu Nilawati, S.H., di Jalan Raya Kuta, pada pertengahan Tahun 2013, untuk melakukan pembelian Tanah yang dipermasalahkan tersebut dan saat itu Penggugat meminta saksi untuk ikut masuk ke dalam kantor Notaris tersebut untuk mendampingi Penggugat, dan saat itu saksi melihat ada penandatanganan Akta Jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan juga staf Notaris di kantor tersebut;
  - Bahwa saat itu I Made Sukanata (Tergugat I) , I Nyoman Sudirga (Tergugat II) dan Alm. I Ketut Ngara tidak ada ikut datang ke Kantor Notaris I Gusti Ayu Nilawati, S.H., tersebut dan sdr. I Ketut Ngara sudah meninggal pada saat itu, sehingga yang hadir adalah Kuasanya yang bernama I Nyoman Arka;
  - Bahwa I Nyoman Arka bukan seorang Pengacara;
  - Bahwa saksi mengetahui letak obyek sengketa yang dibeli oleh Penggugat dari I Made Sukanata (tergugat I), I Nyoman Sudirga (tergugat II) dan Alm. I Ketut Ngara adalah terletak di daerah Jimbaran merupakan Tanah Kering dan Tanah tersebut kosong/tidak ada bangunan;
  - Bahwa batas-batas Tanah sengketa menurut saksi adalah :
    - Sebelah Utara : Jalan;
    - Sebelah Timur : Jalan;
    - Sebelah Selatan : Tanah Penggugat dan Tanah milik orang lain;
    - Sebelah Barat ; Tanah milik orang lain;
  - Bahwa di pojok tanah obyek sengketa tersebut ada tempat sembahyang yang disebut Turus Lumbung, yang masih berbentuk penyawangan saja, dan belum ada pelinggih yang dibangun oleh keluarga I Made Sukanata (Tergugat I), I Nyoman Sudirga (Tergugat II), dan Alm I Ketut Ngara;
- Terhadap keterangan saksi Kuasa Penggugat membenarkannya dan akan menanggapi keterangan saksi di dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mengetahui letak obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 19 April 2024 dimana Tanah obyek sengketa terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan Luas Tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa adalah 22.790 M<sup>2</sup>, Dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1732, dengan batas - batas yang ditunjukkan oleh Kuasa Penggugat sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah milik I Repug;
- Sebelah Timur : Tanah milik I Repug;
- Sebelah Selatan : Tanah milik I Murya;
- Sebelah Barat : Jalan;
- Bahwa menurut Kuasa Penggugat obyek sengketa sekarang ini di kuasai oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V (Para Tergugat) yang merupakan ahli waris dari I Ketut Ngara (Alm);
- Bahwa di dalam Tanah seluas 22.790 M<sup>2</sup> tersebut, merupakan Tanah kosong yang tidak ada banguannya, sekarang hanya ada tanaman yang tumbuh liar, dan di sudut Lokasi Tanah ada tempat sembahyang yang berbentuk Turus Lumbung;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis dalam Sistem Informasi Pengadilan (sidang elektronik) pada tanggal 29 April 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat tidak mengajukan sesuatu hal yang lain lagi selanjutnya mohon Putusan Pengadilan;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa sebelum memeriksa dalil gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah Pengadilan Negeri Denpasar berwenang untuk mengadili Perkara aquo sebagaimana ketentuan dalam Pasal 142 ayat (1) Rbg (Rechtreglement voor de Buitengewesten);

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, bertempat tinggal di Lingkungan Cengiling, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sedangkan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V bertempat tinggal di Lingkungan Cengiling, Perumahan Gading Kencana Blok C 24, Nomor 3, Nomor 4, Kel Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sedangkan Turut Tergugat bertempat tinggal di Jalan Ir. I.B. Oka No. 8 Sanglah Timur RT 000 RW 000, Kelurahan Dauh Puri Kelod, Kecamatan Denpasar Barat Bali;

Halaman 17 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Dps



Menimbang, bahwa tempat tinggal Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut diatas adalah termasuk wilayah hukum Pengadilan Negeri Denpasar, sehingga Pengadilan Negeri Denpasar, berwenang untuk mengadili (memeriksa dan memutus) perkara aquo;

Menimbang, bahwa pada pemeriksaan persidangan di Pengadilan, Kuasa Penggugat hadir, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V atau Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dan tidak diwakili oleh Kuasanya, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut melalui Panggilan Surat Tercatat dan Panggilan dari Jurusita Pengadilan, berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 17 Januari 2024, untuk sidang pada tanggal 31 Januari 2024, relaas panggilan sidang tanggal 02 februari 2024 untuk sidang tanggal 21 Februari 2024, dan relaas panggilan sidang tanggal 04 Maret 2024 untuk sidang pada tanggal 13 Maret 2024;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir di persidangan, dan juga ia tidak menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakilnya, padahal ia telah dipanggil dengan patut, maka gugatan Penggugat itu diterima dengan putusan tak hadir (verstek), kecuali kalau ternyata bagi Pengadilan Negeri bahwa gugatan tersebut melawan hak atau tidak beralasan, (Vide Pasal 149 R.Bg);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya mendalilkan bahwa : Penggugat telah membuat Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 03 Juli 2012 antara Penggugat dengan Turut Tergugat selaku Kuasa dari Tergugat I, Tergugat II, dan Alm. I Ketut Ngara, berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 17 tanggal 18 Juni 2012 yang dibuat oleh dan di hadapan Raden Ayu Manik Priatini, S.H., MKn., Notaris/PPAT di Gianyar yang telah sepakat menjual kepada Penggugat sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M<sup>2</sup>, NIB No. Nomor 22.03.09.01.15675, Surat Ukur No. 11654/Jimbaran/2012, tanggal 15 Maret 2012 atas nama I Made Sukanata, (Tergugat I), I Nyoman Sudirga, (Tergugat II), Alm. I Ketut Ngara yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah milik I Repug;  
Sebelah Timur : Tanah milik I Repug;  
Sebelah Selatan : Tanah milik I Murya;  
Sebelah Barat : Jalan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Kuasa No. 02 tanggal 03 Juli 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, S.H., MKn.,





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris/PPAT di Gianyar, yang mana isinya adalah Turut Tergugat, selaku Kuasa dari Tergugat I, Tergugat II, dan Alm. I Ketut Ngara memberikan Kuasa kepada Penggugat untuk mengurus, mengambil Sertifikat termasuk menjual, melepaskan hak, mengoperkan atau dengan cara lain memindahkan kepada pihak lain, tidak terkecuali kepada Penerima Kuasa sendiri dan berdasarkan akta - akta tersebut kemudian, diterbitkan jual beli terhadap Tanah sertifikat Hak milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.09.01.15675, Surat Ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, sebagaimana Akta Jual Beli No. 32/2013, tanggal 29 Juli 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Gusti Ayu Nilawati, S.H., Notaris/PPAT di Badung;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dalam Pembelian Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2 tersebut, sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 03 Juli 2012 dengan disepakati harga Rp.9.116.000.000,- (sembilan milyar seraus enam belas juta rupiah), dan Penggugat telah melakukan pembayaran secara lunas kepada Penjual sebagaimana telah diterangkan dalam Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 03 Juli 2012 yang menyatakan bahwa :

"Harga dan Tanah tersebut telah disetujui sebesar Rp. 9.116.000.000,- (sembilan milyar seratus enam belas juta rupiah), jumlah uang mana telah diterima seluruhnya oleh pihak pertama dari pihak kedua pada saat akta ini ditandatangani dan akta ini berlaku pula sebagai tanda terimanya yang sah", kemudian Penggugat selaku Pembeli melakukan Peralihan baik nama dihadapan Notaris I Gusti Ayu Nilawati, S.H., Notaris/PPAT di Badung. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat Ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 yang semula atas nama I made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara, yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali menjadi atas nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung; Berdasarkan hal tersebut Jual Beli dengan Sertifikat Hak Milik No. 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat Ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012, telah dilakukan sesauai dengan tata cara dan prosedur hukum yang berlaku, yaitu terang dan tunai dihadapan Pejabat yang berwenang, sehingga Jual Beli Tanah tersebut adalah sah menurut hukum, karena telah sesuai dengan ketentuan Pasal 26 UUPA, jo



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 dan Yurisprudensi MA RI No. 380 K/Sip/1975, tanggal 19-5-1975 yang menyatakan :

“ Untuk sahnya perjanjian jual beli Tanah diperlukan syarat yang terang dan penguatan dari pejabat yang berwenang”

Dalam Yurisprudensi MA RI No. 72. K/Sip/1973, tanggal 28-5-1975 yang menyatakan : “ Jual beli yang dilakukan setelah PP no. 10 Tahun 1961 hanya dapat dilakukan dengan suatu akta yang dibuat dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria”;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik oleh karenanya patut mendapatkan perlindungan hukum (Yurisprudensi MA RI No. 1230 K/Sip/1958) dan Jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT sesuai ketentuan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 adalah untuk memberikan Perlindungan Hukum kepada Pihak Pembelinya, terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan. Dengan demikian terhadap peralihan hak atas tanah atas Sertifikat Hak Milik Nomor. 1734/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, kepada Penggugat adalah telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan (vide , UUPA No. 5 Tahun 1960 jo PP No. 24 Tahun 1997);

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat tersebut diatas, maka yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah :

1. Apakah Perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat yang telah yang menikmati dari hasil Penjualan Tanah dari Sertifikat Hak Milik Nomor 17327, Kelurahan Jimbaran, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, seluas 22.790 M<sup>2</sup>, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat Ukur No. 11654/Jimbaran/2012, tanggal 15 Maret 2012, yang merugikan Penggugat karena telah mengeluarkan biaya - biaya transaksi jual beli tersebut kemudian dibatalkan dapat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum?

Menimbang, bahwa dalam Pasal 283 RBg., disebutkan “barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P-14 dan juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu : I MADE SUENA dan I KOMANG WIARTANA;

Halaman 20 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan petitum angka 1 (satu) gugatan, Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum lainnya terlebih dahulu sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2 (dua) agar menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, Menghukum kepada Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp.9.640.751.996,- (sembilan milyar enam ratus empat puluh juta tujuh ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus sembilan puluh enam rupiah);

Yang terdiri dari :

- Biaya Transaksi Jual Beli sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 03 Juli 2012 disepakati harga sebesar Rp.9.116.000.000,- (sembilan milyar seratus enam belas juta rupiah);
- Biaya Pajak Pembeli sebesar Rp. 452.800.000,- (empat ratus lima puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah);
- Biaya Pajak Bumi dan bangunan dari Tahun 1996 sampai dengan 2017 sebesar Rp.71.951.996,- (tujuh puluh satu juta sembilan ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus sembilan puluh enam rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) Gugatan maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata disebutkan "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti - bukti yang diajukan oleh Penggugat sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan bukti P-1 (Akta Kuasa Menjual No. 17 tanggal 18 Juni 2012) sangatlah jelas dan sesuai dengan keterangan saksi I Made Sueni, S.H., bahwa Tergugat I (I Made Sukanata), Tergugat II (I Nyoman Sudirga) dan I Ketut Ngara telah memberikan Kuasa Jual kepada Turut Tergugat ( I Nyoman Arka), sehubungan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. Nomor 22.03.09.01.15675, Surat Ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 atas nama I Made Sukanata, (Tergugat I) I Nyoman Sudirga (Tergugat II), Alm. I Ketut Ngara yang terletak di Kelurahan Jimbaran

Halaman 21 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali yang dijual kepada Penggugat;

- Bahwa berdasarkan bukti P-2 (Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 03 Juli 2012, dibuat oleh Notaris Raden Ayu Nanik Priatini, S.H., MKn.), dan keterangan saksi I Made Sueni, S.H., dan I Komang Wiartana, sesuai objek maupun pihak-pihaknya. Bahwa akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 03 Juli 2012, antara Turut Tergugat selaku kuasa dari Tergugat I, Tergugat II dan Alm. I Ketut Ngara, berdasarkan akta kuasa menjual No. 17 tanggal 18 Juni 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH., MKn, Notaris/PPAT di Gianyar, dengan Penggugat selaku Pembeli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M<sup>2</sup>, NIB No. Nomor 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 atas nama I Made Sukanata, (Tergugat I) I Nyoman Sudirga (Tergugat II), Alm. I Ketut Ngara yang terletak di Kelurahan Jimbaran Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;
- Bahwa berdasarkan bukti P-3, (Akta Kuasa Jual No. 2 tanggal 3 Juli 2012), bahwa Turut Tergugat selaku Kuasa dari Tergugat I, Tergugat II dan Alm. I Ketut Ngara, memberikan Kuasa kepada Penggugat untuk mengurus, mengambil sertifikat termasuk menjual, melepaskan hak, mengoperkan atau dengan cara lain, memindahtangankan, kepada pihak lain, tidak terkecuali kepada penerima kuasa sendiri dan berdasarkan akta-akta tersebut kemudian diterbitkan Jual Beli terhadap Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M<sup>2</sup>, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;
- Bahwa berdasarkan bukti P-4 (Akta Jual Beli No. 32 tanggal 29 Juli 2013, yang dibuat oleh I Gusti Ayu Nilawati, S.H., selaku PPAT, Kabupaten Badung), dan sesuai keterangan Saksi I Made Sueni, S.H., yang menerangkan : bahwa jual beli terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M<sup>2</sup>, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat Ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali sebagaimana akta jual beli No. 32/2013 tanggal 29 Juli 2013

Halaman 22 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Dps



yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Gusti Ayu Nilawati, SH, Notaris/PPAT di Badung;

- Bahwa berdasarkan bukti P-5 dan keterangan saksi telah sesuai, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 sudah menjadi atas nama Penggugat (Emi Sukiati Lasimon/Emi Sukiati L);
- Bahwa berdasarkan bukti P-6 dan P-7 dan keterangan saksi, I Made Sueni, S.H., bahwa adanya pembatalan sertifikat berdasarkan Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Provinsi Bali Nomor : 3638.a/13.51.03/XI/2017, tanggal 29 November 2017 Perihal Pembatalan Peralihan Hak Milik No.17327/ Kelurahan Jimbaran, Luas 22.790 M2 atas nama Emi Sukiati Lasimon berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 3537/Pbt/BPN/XI/2017, tanggal 21 November 2017 menjadi atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara, berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Sehingga dengan adanya pembatalan terhadap sertifikat Penggugat maka Penggugat dirugikan oleh Para Tergugat yang mana Penggugat sudah mengeluarkan biaya transaksi jual beli, pengurusan sertifikat, biaya pembayaran pajak-pajak dll. Bahwa sampai saat ini belum ada pengembalian terhadap biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan kerugian Materil yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp. 9.640.751.996,- (sembilan milyar enam ratus empat puluh juta tujuh ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus sembilan puluh enam rupiah) maka akan diperhitungkan sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan bukti P-9 (Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) Terhadap Nomor Objek Pajak (NOP) PBB 510305000407300170 Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, dengan Nomor Sertifikat SHM Nomor : 17327/Kelurahan Jimbaran, yang menerangkan Bahwa biaya yang dikeluarkan terhadap BPHTB tersebut adalah : Pembayaran pertama dibayarkan pada tanggal 5 Juli 2012 sebesar Rp. 97.000.000,- ( sembilan puluh tujuh juta rupiah);





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran kedua/ pelunasan dibayarkan pada tanggal 24 Juli 2012 sebesar Rp. 355.800.000,- (tiga ratus lima puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah);  
Total keseluruhan = Rp. 452.800.000,- (empat ratus lima puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah);
- Bahwa berdasarkan bukti P - 10 terkait Pajak Bumi dan Bangunan dengan Nomor Objek Pajak 51.03.050.004.073-0017.0 dari tahun 1996 sampai dengan 2017, yang menerangkan Bahwa total biaya pajak bumi dan bangunan dengan nomor objek tersebut dari tahun 1996 sampai dengan 2017 adalah sebesar Rp. 71.951.996,- ( tujuh puluh satu juta sembilan ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus sembilan puluh enam rupiah);

Menimbang, bahwa untuk pembelian Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran. Seluas 22.790 M2, tersebut sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 03 Juli 2012 disepakati harga Rp.9.116.000.000,- (Sembilan milyar seratus enam belas juta rupiah) dan Penggugat telah melakukan pembayaran secara lunas kepada pihak Penjual sebagaimana telah diterangkan dalam Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 03 Juli 2012 ( Vide bukti P-2) yang menyatakan :

"Harga dan Tanah tersebut telah disetujui sebesar Rp. 9.116.000.000,- (sembilan milyar seratus enam belas juta rupiah), jumlah uang mana telah diterima seluruhnya oleh pihak pertama dari pihak kedua pada saat akta ini ditandatangani dan akta ini berlaku pula sebagai tanda terima yang sah"

Dengan demikian penerimaan jumlah uang tersebut diatas, maka pada waktu menandatangani akta jual beli dimaksud diatas penjual tidak berhak lagi menuntut suatu pembayaran berupa apapun";

Menimbang, bahwa dari harga Tanah sejumlah Rp. 9.116.000.000,- + Rp. 97.0000.000,- + Rp.355.800.000,- + Rp. 71.951.996,- = Rp. 9.640.751.996,- (Sembilan milyar enam ratus empat puluh juta tujuh ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus sembilan puluh enam rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P - 11 dan P - 12, bahwa Penggugat sudah melakukan teguran dengan mengirimkan surat Somasi kepada Para Tergugat namun tidak adanya tanggapan maupun etiked baik dari Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P - 14 berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang menerangkan bahwa sampai saat ini pemegang Hak Milik 17327/Jimbaran adalah I Nyoman Sudirga, I Made Sukanata, I Ketut Ngara, (Tergugat II, Tergugat I dan I Ketut Ngara (Alm));

Halaman 24 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti dan keterangan saksi - saksi tersebut di atas maka perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena tidak memberikan biaya pembelian Tanah yang dikeluarkan oleh Penggugat sejumlah Rp. 9.640.751.996,- (Sembilan milyar enam ratus empat puluh juta tujuh ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus sembilan puluh enam rupiah) tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Para Tergugat dan Turut Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dengan demikian Petitum angka 2 (dua) dari gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 (tiga) agar Menghukum Para Tergugat untuk mengganti kerugian immateriil kepada Penggugat Rp.2000.000.000,- (Dua milyar rupiah), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena selama persidangan perkara ini pihak Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti surat yang terperinci mengenai kerugian immateriil sejumlah Rp.2000.000.000,- (dua milyar rupiah) tersebut, maka menurut Majelis Hakim tuntutan demikian tidak beralasan hukum sehingga petitum angka 3 (tiga) patut ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag), sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. Nomor 22.03.09.01.15675, Surat Ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012, atas nama I Made Sukanata (Tergugat I), I Nyoman Sudirga (Tergugat II), Alm I Ketut Ngara, yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, yang terbit pada tanggal 18 Januari 2018;

Menimbang, bahwa oleh karena selama pemeriksaan perkara ini walaupun Penggugat mengajukan permohonan sita jaminan secara tertulis yang ditujukan kepada Majelis Hakim, namun Majelis Hakim tidak menjatuhkan Penetapan Sita Jaminan atas permohonan sita terhadap sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. Nomor 22.03.09.01.15675, Surat Ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 tersebut diatas, dengan demikian petitum angka 4 (empat) gugatan Penggugat patut ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 (dua) telah dikabulkan maka petitum angka 5 (lima) agar Menghukum kepada Para Tergugat serta pihak lainnya yang mendapat hak dari mereka untuk tidak melakukan transaksi

Halaman 25 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau mengalihkan Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat Ukur No. 11654/Jimbaran/2012, tanggal 15 Maret 2012 yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, yang terbit pada tanggal 18 Januari 2018, dan untuk tunduk terhadap putusan ini apabila Para Tergugat tidak dapat membayar ganti kerugian sebagaimana tersebut diatas, oleh karena menurut Majelis Hakim telah beralasan hukum maka petitum angka 5 (lima) gugatan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa Uang Paksa atau Dwangom adalah sejumlah uang yang dibebankan kepada seseorang berdasarkan Putusan Hakim jika tidak memenuhi hukuman pokok yang diputus oleh Hakim tersebut. Hakim akan menjatuhkan putusan demikian, berdasarkan permohonan salah satu pihak dalam sengketa, Dwangsom diatur dalam Pasal 606a dan 606b RV (Rechtsverordering);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka petitum angka 6 (enam) agar memerintahkan kepada Para Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 2000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari setiap Para Tergugat lalai melaksanakan isi Putusan Pengadilan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan, oleh karena menurut pertimbangan Majelis Hakim tuntutan dwangsom tersebut tidak beralasan hukum dengan demikian petitum angka 6 (enam) patut ditolak;

Menimbang, bahwa dalam melaksanakan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij Voorraad), harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 yang menyatakan : "apabila pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek yang dieksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan pengadilan tingkat pertama. Tanpa jaminan tersebut tidak boleh ada putusan serta merta. Selanjutnya apabila Majelis Hakim akan menjatuhkan Putusan Serta Merta harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas petitum angka 7 (tujuh) tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan

Halaman 26 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Dps

#### Disclaimer

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



untuk sebagian, selanjutnya menolak gugatan Penggugat untuk selain dan sebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian, sehingga petitum angka 1 (satu) gugatan Penggugat patut ditolak, dengan demikian gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan Verstek;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat telah dikabulkan untuk sebagian dengan verstek maka Para Tergugat adalah sebagai pihak yang kalah sehingga patut dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan dicantumkan dalam amar putusan ini, (vide Pasal 192 RBg), dengan demikian petitum angka 8 (delapan) gugatan dapat dikabulkan;

Memperhatikan, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal-Pasal dalam RBg, Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009, serta Peraturan Perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

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

1. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V (Para Tergugat) dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir di persidangan;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat sebagian dengan Verstek;
3. Menyatakan P a r a T e r g u g a t dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;  
Menghukum kepada Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian Materil sebesar Rp.9.640.751.996,- (Sembilan milyar enam ratus empat puluh juta tujuh ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus sembilan puluh enam rupiah);

Yang terdiri dari :

- Biaya Transaksi Jual Beli sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 03 Juli 2012 disepakati harga sebesar Rp.9.116.000.000.- (Sembilan Milyar Seratus Enam Belas Juta Rupiah);

Halaman 27 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Pajak Pembeli sebesar Rp. 452.800.000,- ( Empat Ratus Lima Puluh Dua Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah);
- Biaya Pajak Bumi dan Bangunan dari Tahun 1996 sampai dengan 2017 sebesar Rp.71.951.996,- ( Tujuh puluh satu juta sembilan ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus sembilan puluh enam rupiah);

Maka total kerugian Materil Penggugat adalah sebesar Rp.9.640.751.996,- (Sembilan milyar enam ratus empat puluh juta tujuh ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus sembilan puluh enam rupiah);

4. Menghukum kepada Para Tergugat serta pihak lainnya yang mendapat hak dari mereka untuk tidak melakukan transaksi atau mengalihkan Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat Ukur No. 11654/Jimbaran/2012, tanggal 15 Maret 2012 yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, yang terbit pada tanggal 18 Januari 2018, dan untuk tunduk terhadap putusan ini, apabila Para Tergugat tidak dapat membayar ganti kerugian sebagaimana tersebut diatas;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
6. Menghukum Para Tergugat membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.2.372.000,00 (dua juta tiga ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Senin tanggal 3 Juni 2024 oleh kami, Putu Ayu Sudariasih, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, I Putu Agus Adi Antara, S.H.,M.H., dan A.A.Ayu Merta Dewi, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Dps, tanggal 15 Januari 2024, Putusan diucapkan pada hari **Rabu tanggal 5 Juni 2024** oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ni Made Evi Suwandani, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar dan dihadiri Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Para Tergugat dan Turut

Halaman 28 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Dps





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

Tergugat dalam sistim informasi Pengadilan.

Hakim Anggota,  
Ttd.

Hakim Ketua,  
Ttd.

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

Putu Ayu Sudariasih, S.H.,M.H.

A.A.Ayu Merta Dewi, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,  
Ttd

Ni Made Evi Suwandani, S.H.

Perincian Biaya Perkara ;

1. Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Biaya Oroses	Rp 100.000,00
3. Biaya Penggandaan berkas	Rp 40.000,00
4. Biaya Panggilan Tergugat	Rp 1.342.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp 750.000,00
6. PNPB	Rp 90.000,00
7. Meterai	Rp 10.000,00
8. Redaksi Putusan	<u>Rp 10.000,00</u>
Jumlah	Rp 2.372.000,00

(Dua juta tiga ratus tujuh puluh dua ribu rupiah)