



PUTUSAN

Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Hendra, bertempat tinggal di Jalan Batas Dukuh Sari Gang Merak Nomor 18, Sesetan, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anisa Defbi Mariana, S.H., Advokat yang berkantor di Arjk Law Office Pertokoan Bali Griya Husada, Jalan Gunung Agung Blok T 5 No. 9 Denpasar Bali berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Agustus 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, dibawah register Nomor 2685/Daf.2023, tertanggal 7 Agustus 2023, sebagai **Penggugat**

Lawan

Komang Gede Mahardika Putra, bertempat tinggal di Jalan Raya Sesetan Gang Gumuk Sari C No 6 C Banjar Lantang Bejuh Sesetan, Sesetan, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali, sebagai **Tergugat I**

Ni Ketut Alit Puspita Dewi, bertempat tinggal di Jalan Raya Sesetan Gang Gumuk Sari C No 6 C Banjar Lantang Bejuh Sesetan, Sesetan, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali, sebagai **Tergugat II**;

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II diwakili oleh Kuasanya Wihartono, SH, AA Made Eka Dharmika, SH dan I Ketut Sutresna, SH, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Agustus 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, dibawah register Nomor 3026/Daf.2023, tertanggal 29 Agustus 2023;

Halaman 1 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muhaji, bertempat tinggal di Jalan Rsad No. 7 Banjar Chandra, Dauh Puri, Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali; Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya :

Kolonel Chk Ainudin Kamaruddin, S.S., S.H.,M.H. NRP 11970018270371;

Letkol Chk Rasmi Haulian Lubis, S.H., M.H. NRP 636577;

Letkol Chk I Nyoman Arta Wijaya, S.H. NRP 2920152371170

Mayor Chk Mohamad Faisal, S.H. NRP 21930106220673;

Mayor Chk (K) Cok morina Agung, S.H. NRP 11070055120582

Mayor Chk Sugiyanto, S.H., M.H. NRP 2920121430669;

Lettu Chk I Komang Agus Ardiawan, S.H. NRP 21010239230182;

Lettu Chk I Gede Putu Brahmantara, S.H. NRP 21010240530582;

Lettu Chk Kadek Dwi Muliantara, S.H. NRP 21020109110981;

Lettu Chk Bastanta Barus, S.H. NRP 11190030341094;

berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 4 September 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, dibawah register Nomor 3530/Daf.2023, tertanggal 6 Oktober 2024, sebagai **Turut Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 9 Agustus 2023 dalam Register Nomor 842/Pdt.G/2023/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat menyewa sebidang tanah milik (alm. I Ketut Gede Pujiama) orang tua para Tergugat dan para Tergugat merupakan ahli waris dari (alm. I Ketut Gede Pujiama) yang sah dimana sewa menyewa tanah tersebut dilakukan dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2047 yang terletak di Jalan Batas Duku Sari, Gang Merak Nomor 18, Kel/Desa Sesean, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali seluas 100 M2.

Halaman 2 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sebelum Penggugat menyewa tanah milik orang tua Para Tergugat, tanah milik orang tua Tergugat sebelumnya disewa oleh sdr. Gono yang kemudian di oper Kontrak kepada Penggugat yakni :
 - a. Surat pernyataan dari orang tua Para Tergugat (alm. I Ketut Gede Pujiama) pada tanggal 9 Oktober 2006 yang menyatakan benar bahwa Sdr, Gono menyewa tanah tanah milik orang tua Para Tergugat.
 - b. Adanya surat Perjanjian Kontrak tanah pada tanggal 07 Oktober 2008 antara Sdr. Gono dengan orang tua Para Tergugat selama 10 (sepuluh) tahun dari tanggal 29 Februari 2012 sampai dengan 29 Februari 2022 dimana perjanjian kontrak tanah tersebut diketahui oleh Kepala Lingkungan Br. Dukuh Sari, Sesetan, Bp. I MADE SUDANA dan Kepala Kelurahan Sesetan Bp. I MADE SUKARATA, SE , MSE. NIP. 600 012380
 - c. Surat Perjanjian Kontrak tanah pada tanggal 30 Januari 2012 antara Sdr. Gono dengan orang tua Para Tergugat selama 10 (sepuluh) tahun dari tanggal 1 Maret 2022 sampai dengan 01 Maret 2032.
 - d. Surat Perjanjian Kontrak tanah pada tanggal 30 Januari 2014 antara Sdr. Gono dengan orang tua Para Tergugat selama 10 (sepuluh) tahun dari tanggal 1 Maret 2032 sampai dengan 01 Maret 2042 dimana dalam surat perjanjian kontrak tersebut diketahui oleh Kepala Lingkungan Br. Dukuh Sari Kel. Sesetan Bp. I WAYAN SUJANA.
 - e. Surat Perjanjian Oper Kontrak tanah dari sdr. Gono kepada Penggugat atas sebidang tanah yang terletak di terletak di Jalan Batas Dukuh Sari, Gang Merak Nomor 18, Kel/Desa Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali seluas 100 M2. Pada tanggal 12 Februari 2014 dimana oper kontrak tersebut berlaku dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2042 dan hal tersebut mendapat persetujuan dan seijin dari orang tua para Tergugat (alm. I Ketut Gede Pujiama) dengan memberikan tanda tangan tanda persetujuan dan oper kontrak antara Penggugat sdr Gono dengan persetujuan dan seijin Orang Tua Para Tergugat tersebut di ketahui pula oleh Kepala Lingkungan Br. Dukuh Sari Kel. Sesetan Bp. I WAYAN SUJANA. Dan oleh Kepala Kelurahan Sesetan Bp. I NYOMAN BAGUS MAHARDIKA , SKM, M. Kes.
 - f. Surat Perpanjangan Kontrak antara Penggugat dengan orang tua Tergugat (alm. I Ketut Gede Pujiama) untuk 5 (tahun) yakni dari tanggal 01 Maret 2042 sampai dengan 01 Maret 2047 yang dilakukan pada tanggal 22 April 2014 dengan saksi saudara M Jayadi. Berikut

Halaman 3 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps

Disclaimer

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

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



dengan kwitansi pembayaran sewanya yang ditanda tangani oleh orang tua para Tergugat.

Berdasarkan urain tersebut diatas bahwa benar Penggugat mempunyai alas hak yang jelas dan sebagai penyewa beretikad baik terhadap tanah milik orang tua para Tergugat.

3. Bahwa sebelum menempati rumah di atas tanah yang telah Penggugat sewa, tanah tersebut telah berdiri bangunan rumah yang sebelumnya dibangun dan tempati oleh saudara Gono dan selama saudara Gono menempati rumah tersebut tidak pernah ada gangguan dari pihak manapun begitu pula pada tahun 2014 ketika Penggugat merenovasi dan membangun rumah tersebut kemudian menempatnya tidak ada gangguan dari pihak manapun karena Penggugat adalah penyewa beretikad baik.
4. Bahwa namun demikian pada tahun 2017 Penggugat didatangi oleh Turut Tergugat beserta beberapa orang yang mengaku sebagai pemilik dan meminta kepada Penggugat untuk membeli tanah yang Penggugat sewa dan tempati beserta keluarga seharga Rp. 700.000.000, - (tujuh ratus juta rupiah) tentu hal tersebut Penggugat Tolak karena Penggugat tidak kenal dan tahu dengan Turut Tergugat karena Penggugat menyewa tanah milik orang tua para Tergugat sampai dengan tahun 2047.
5. Bahwa dengan penolakan yang dilakukan oleh Penggugat kemudian dengan berbagai cara Turut Tergugat melakukan segala teror, intimidasi baik melalui penutup akses masuk maupun dengan laporan polisi dan gugatan di pengadilan, pemutusan aliran listrik, pemutusan saluran PDAM dengan tujuan agar Penggugat pergi dan meninggalkan rumah di atas tanah yang Penggugat Sewa dari orang tua Tergugat sampai dengan tahun 2047.
6. Bahwa atas hal tersebut kemudian Penggugat mengadukan hal tersebut kepada pemilik tanah I Ketut Gede Pujiama, dan pengaduan dari Penggugat saudara I Ketut Gede Pujiama melaporkan hal tersebut kepada pihak Kepolisian Daerah Bali dengan laporan adanya dugaan pemalsuan dokumen, namun pada tahun 2022 I Ketut Gede Pujiama meninggal dunia. -
7. Bahwa oleh karena didalam perjanjian kontrak tanah antara Penggugat dengan I Ketut Gede Pujiama tanggal 22 April 2014 belum disebutkan bahwa perjanjian kontrak tanah tersebut mengikat para ahli waris maka dengan ini Penggugat meminta agar ahli waris dari I Ketut Gede Pujiama yakni para Tergugat terikat dalam perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan (Alm. I Ketut Gede Pujiama) orang tua dari para Tergugat maupun perjanjian yang dibuat sebelum terjadi oper kontrak antara Penggugat dengan Saudara Gono. Yakni :

Halaman 4 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat pernyataan dari orang tua Para Tergugat (alm. I Ketut Gede Pujiama) pada tanggal 9 Oktober 2006 yang menyatakan benar bahwa Sdr, Gono menyewa tanah tanah milik orang tua Para Tergugat.
- b. Adanya surat Perjanjian Kontrak tanah pada tanggal 07 Oktober 2008 antara Sdr. Gono dengan orang tua Para Tergugat selama 10 (sepuluh) tahun dari tanggal 29 Februari 2012 sampai dengan 29 Februari 2022 dimana perjanjian kontrak tanah tersebut diketahui oleh Kepala Lingkungan Br. Dukuh Sari, Sesetan, Bp. I MADE SUDANA dan Kepala Kelurahan Sesetan Bp. I MADE SUKARATA, SE , MSE. NIP. 600 012380 .
- c. Surat Perjanjian Kontrak tanah pada tanggal 30 Januari 2012 antara Sdr. Gono dengan orang tua Para Tergugat selama 10 (sepuluh) tahun dari tanggal 1 Maret 2022 sampai dengan 01 Maret 2032.
- d. Surat Perjanjian Kontrak tanah pada tanggal 30 Januari 2014 antara Sdr. Gono dengan orang tua Para Tergugat selama 10 (sepuluh) tahun dari tanggal 1 Maret 2032 sampai dengan 01 Maret 2042 dimana dalam surat perjanjian kontrak tersebut diketahui oleh Kepala Lingkungan Br. Dukuh Sari Kel. Sesetan Bp. I WAYAN SUJANA.
- e. Surat Perjanjian Oper Kontrak tanah dari sdr. Gono kepada Penggugat atas sebidang tanah yang terletak di terletak di Jalan Batas Dukuh Sari, Gang Merak Nomor 18, Kel/Desa Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali seluas 100 M2. Pada tanggal 12 Februari 2014 dimana oper kontrak tersebut berlaku dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2042 dan hal tersebut mendapat persetujuan dan seijin dari orang tua para Tergugat (alm. I Ketut Gede Pujiama) dengan memberikan tanda tangan tanda persetujuan dan oper kontrak antara Penggugat sdr Gono dengan persetujuan dan seijin Orang Tua Para Tergugat tersebut di ketahui pula oleh Kepala Lingkungan Br. Dukuh Sari Kel. Sesetan Bp. I WAYAN SUJANA. Dan oleh Kepala Kelurahan Sesetan Bp. I NYOMAN BAGUS MAHARDIKA , SKM, M. Kes.

Adalah sah dan mengikat terhadap ahli waris (alm. I Ketut Gede Pujiama) yakni para Tergugat.

8. Bahwa apabila terjadi masalah antara (alm. I Ketut Gede Pujiama) dengan pihak ketiga maka hak Sewa yang telah Penggugat dapatkan sudah seharusnya tetap mengikat dan tetap berjalan sampai masa waktu sewa kontrak tanah tersebut berakhir karena Penggugat adalah penyewa berertikad baik yang harus dilindungi undang undang.

Halaman 5 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan atas alasan-alasan tersebut diatas, dengan segala kerendahan hati sudilah kiranya kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Denpasar untuk menetapkan hari sidang dan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar agar berkenan untuk memeriksa perkara Gugatan ini dan kemudian memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa para Tergugat merupakan ahli waris dari Alm. I Ketut Gede Pujiama
3. Menyatakan sah dan mengikat :
 - a. Surat pernyataan dari orang tua Para Tergugat (alm. I Ketut Gede Pujiama) pada tanggal 9 Oktober 2006 yang menyatakan benar bahwa Sdr, Gono menyewa tanahk tanah milik orang tua Para Tergugat.
 - b. Adanya surat Perjanjian Kontrak tanah pada tanggal 07 Oktober 2008 antara Sdr. Gono dengan orang tua Para Tergugat selama 10 (sepuluh) tahun dari tanggal 29 Februari 2012 sampai dengan 29 Februari 2022 dimana perjanjian kontrak tanah tersebut diketahui oleh Kepala Lingkungan Br. Dukuh Sari, Sesetan, Bp. I MADE SUDANA dan Kepala Kelurahan Sesetan Bp. I MADE SUKARATA, SE , MSE. NIP. 600 012380;
 - c. Surat Perjanjian Kontrak tanah pada tanggal 30 Januari 2012 antara Sdr. Gono dengan orang tua Para Tergugat selama 10 (sepuluh) tahun dari tanggal 1 Maret 2022 sampai dengan 01 Maret 2032.
 - d. Surat Perjanjian Kontrak tanah pada tanggal 30 Januari 2014 antara Sdr. Gono dengan orang tua Para Tergugat selama 10 (sepuluh) tahun dari tanggal 1 Maret 2032 sampai dengan 01 Maret 2042 dimana dalam surat perjanjian kontrak tersebut diketahui oleh Kepala Lingkungan Br. Dukuh Sari Kel. Sesetan Bp. I WAYAN SUJANA.
 - e. Surat Perjanjian Oper Kontrak tanah dari sdr. Gono kepada Penggugat atas sebidang tanah yang terletak di terletak di Jalan Batas Dukuh Sari, Gang Merak Nomor 18, Kel/DesaSesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali seluas 100 M2. Pada tanggal 12 Februari 2014 dimana oper kontrak tersebut berlaku dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2042 dan hal tersebut mendapat persetujuan dan seijin dari orang tua para Tergugat (alm. I Ketut Gede Pujiama) dengan memberikan tanda tangan tanda persetujuan dan oper kontrak antara Penggugat sdr Gono dengan persetujuan dan seijin Orang Tua Para Tergugat tersebut di ketahui pula oleh Kepala Lingkungan Br. Dukuh

Halaman 6 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sari Kel. Sesetan Bp. I WAYAN SUJANA. Dan oleh Kepala Kelurahan Sesetan Bp. I NYOMAN BAGUS MAHARDIKA, SKM, M. Kes. .

- f. Surat Perpanjangan Kontrak antara Penggugat dengan orang tua Tergugat (alm. I Ketut Gede Pujiama) untuk 5 (tahun) yakni dari tanggal 01 Maret 2042 sampai dengan 01 Maret 2047 yang dilakukan pada tanggal 22 April 2014 dengan saksi saudara M Jayadi.

Terhadap ahli waris Alm. I Ketut Gede Pujiama :

1. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah Penyewa beretikad baik mempunyai hak sewa yang dilindungi oleh Undang-Undang atas sebidang tanah seluas 100 M2 (seratus meter persegi) yang terletak di Jalan Batas Dukuh Sari Gang Merak No. 18, Kel/Desa Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali. milik orang tua para Tergugat sampai tahun 2047 dan Memerintahkan kepada siapapun tunduk terhadap putusan ini.
2. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding dan Kasasi ataupun upaya hukum lainnya.
3. Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dan apabila Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa perkara gugatan ini berpendapat lain, Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, para Tergugat dan Turut Tergugat telah hadir ke depan persidangan kuasanya masing-masing;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, para Tergugat memberikan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM POKOK PERKARA

Halaman 7 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa PARA TERGUGAT secara tegas menolak dan menyangkal dalil-dalil PENGGUGAT kecuali yang yang secara tegas diakui oleh PARA TERGUGAT, maka dengan ini PARA TERGUGAT akan menyampaikan Jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa ayah PARA TERGUGAT yang bernama I KETUT GEDE PUJIAMA telah meninggal dunia pada tahun 2022 dan PARA TERGUGAT merupakan ahli waris dari Alm. I KETUT GEDE PUJIAMA. Sebelum ayah PARA TERGUGAT (Alm. I KETUT GEDE PUJIAMA) meninggal dunia, PARA TERGUGAT telah diberitahu oleh ayah PARA TERGUGAT bahwa ayah PARA TERGUGAT menyewakan sebidang tanah yang terletak di Jl. Batas Dukuh Sari, Gang Merak, No. 18, Kel/Desa Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali seluas 100 m² (objek Sengketa) kepada Sdr. GONO. Bahwa PARA TERGUGAT tidak mengetahui secara pasti sejak kapan Sdr. GONO mulai menyewa tanah tersebut, akan tetapi berdasarkan Surat Pernyataan Ayah PARA TERGUGAT tertanggal 9 Oktober 2006, Saudara Gono pada tahun 2006 telah menyewa dan menempati objek sengketa.
2. Bahwa PARA TERGUGAT mengetahui dan masih menyimpan surat Perjanjian Kontrak Tanah serta surat-surat lain yang berkaitan dengan sewa menyewa tanah yang terletak di Jl. Batas Dukuh Sari, Gang Merak, No. 18, Kel/Desa Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali (OBJEK SENGKETA) antara ayah PARA TERGUGAT (Alm. I KETUT GEDE PUJIAMA) dengan Sdr. GONO yaitu:
 - Surat Pernyataan tertanggal 9 Oktober 2006 yang menyatakan Sdr. GONO selaku penyewa atau pengontrak tanah di Jl. Batas Dukuh Sari, Gang Merak No. 18.
 - Surat Perjanjian Kontrak Tanah tertanggal 7 Oktober 2008 antara Sdr. GONO dengan ayah PARA TERGUGAT (I KETUT GEDE PUJIAMA) untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun dari tanggal 29 Februari 2012 sampai dengan tanggal 29 Februari 2022.
 - Surat Perjanjian Kontrak Tanah tertanggal 30 Januari 2012 antara Sdr. GONO dengan ayah PARA TERGUGAT (I KETUT GEDE PUJIAMA) untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung dari tanggal 01 Maret 2022 sampai dengan tanggal 01 Maret 2032.
 - Surat Perjanjian Kontrak Tanah tertanggal 30 Januari 2014 antara Sdr. GONO dengan ayah PARA TERGUGAT (I KETUT GEDE

Halaman 8 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUJIAMA) untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung dari tanggal 01 Maret 2032 sampai dengan tanggal 01 Maret 2042.

Bahwa PARA TERGUGAT selaku anak-anak Alm. I KETUT GEDE PUJIAMA juga mengetahui diatas sebidang tanah di Jl. Batas Dukuh Sari, Gang Merak, No. 18, Kel/Desa Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali tersebut (OBJEK SENGKETA) telah berdiri bangunan rumah yang ditempati oleh Sdr. GONO beserta keluarganya karena sekiranya pada tahun 2008 PARA TERGUGAT yang masih duduk dibangku Sekolah Menengah Pertama (SMP) sering diajak ke lokasi objek sengketa oleh ayah PARA TERGUGAT (Alm. I KETUT GEDE PUJIAMA) hingga akhir hayatnya karena tanah milik ayah PARA TERGUGAT tidak hanya objek sengketa saja tetapi keseluruhan tanah dari arah timur ke barat Gang Merak, Jl. Batas Dukuh Sari adalah tanah milik Ayah PARA TERGUGAT.

3. Bahwa benar sejak tahun 2014, Sdr. GONO selaku pengontrak melakukan perjanjian oper kontrak tanah objek sengketa tersebut kepada PENGUGAT berdasarkan Surat Perjanjian Oper Kontrak Tanah tertanggal 12 Februari 2014, dimana tanah tersebut sebelumnya disewa atau dikontrak oleh Sdr. GONO dari ayah PARA TERGUGAT (Alm. I KETUT GEDE PUJIAMA) sampai dengan 29 Februari 2042 dan dalam Surat Perjanjian Oper Kontrak Tanah tersebut juga telah diketahui dan ditandatangani oleh ayah PARA TERGUGAT (Alm. I KETUT GEDE PUJIAMA).

Bahwa tindakan hukum oper kontrak tanah antara Sdr. GONO dengan PENGUGAT pada tanggal 12 Februari 2014 juga diketahui oleh instansi Kepala Lingkungan Banjar Dukuh Sari dan juga Kepala Kelurahan Sesetan.

4. Bahwa selanjutnya pada tanggal 22 April 2014, ayah PARA TERGUGAT (I KETUT GEDE PUJIAMA) kembali membuat Surat Perjanjian Kontrak Tanah dengan PENGUGAT untuk perpanjangan masa sewa kembali untuk jangka waktu dari tanggal 01 Maret 2042 sampai dengan tanggal 01 Maret 2047. Sehingga dengan demikian PENGUGAT mempunyai hak sewa atas objek sengketa dari 12 Februari 2014 hingga tahun 2047 atau kurang lebih 33 tahun dengan rincian sebagai berikut:

- PENGUGAT menerima oper kontrak dari Sdr. GONO mulai 12 Februari 2014 hingga 29 Februari 2042 atau selama 28 tahun

Halaman 9 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PENGGUGAT melakukan kontrak langsung kepada Ayah PARA TERGUGAT dari 01 maret 2042 hingga 01 Maret 2047 atau selama 5 tahun

Bahwa pengetahuan PARA TERGUGAT bahwasanya Sdr. HENDRA (PENGGUGAT) saat itu memang sudah bertempat tinggal dan menempati rumah diatas tanah yang disewakan ayah PARA TERGUGAT kepada Sdr. GONO, karena PARA TERGUGAT sering ke Jalan Batas Dukuh Sari, Gang Merak bertemu dengan PENGGUGAT di rumahnya yang dulunya ditempati oleh Sdr. GONO.-

5. Bahwa sewa menyewa dapat diartikan dengan memberikan manfaat benda kepada orang lain dalam waktu tertentu dengan suatu pengganti pembayaran sesuai ketentuan Pasal 1548 KUHPdata yang berbunyi “sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang baik yang tetap maupun bergerak.” Lebih lanjut dalam Pasal 1550 KUHPdata menyatakan bahwa pihak yang menyewakan wajib untuk:

1. Menyerahkan barang yang disewakan pada penyewa;
2. Memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud;
3. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tentram selama berlangsungnya sewa;

Bahwa faktanya ayah PARA TERGUGAT (Alm. I KETUT GEDE PUJIAMA) selama menyewakan tanahnya baik kepada Sdr. GONO maupun PENGGUGAT selalu berkomitmen terhadap Perjanjian Sewa Menyewa yang telah disepakati serta tidak pernah mengganggu atau menghalang – halangi penyewa untuk menikmati tanah yang telah disewa termasuk mendirikan bangunan tempat tinggal diatas tanah yang disewanya tersebut.

6. Bahwa terhadap pengaduan PENGGUGAT kepada ayah PARA TERGUGAT (Alm. I KETUT GEDE PUJIAMA) dimana PENGGUGAT didatangi oleh TURUT TERGUGAT beserta beberapa orang lainnya dengan melakukan berbagai intimidasi kepada PENGGUGAT, sebagai pemilik tanah dan pemberi sewa yang selalu berkomitmen terhadap perjanjian sewa yang telah disepakati bersama

Halaman 10 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps



PENGUGAT, guna merespon hal tersebut, ayah PARA TERGUGAT (I KETUT GEDE PUJAMA) selaku pemilik tanah yang sah melaporkan hal tersebut ke pihak berwajib.

7. Bahwa klaim TURUT TERGUGAT yang menyatakan diri sebagai pemilik tanah Jl. Batas Dukuh Sari, Gang Merak, No. 18, Kel/Desa Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali jelas – jelas hanyalah klaim sepihak TURUT TERGUGAT dimana TURUT TERGUGAT menyatakan membeli tanah tersebut dari Sdr. I WAYAN PADMA, dimana Sdr. I WAYAN PADMA memperoleh tanah tersebut dengan cara yang tidak sah dan melawan hukum dengan dugaan melakukan pemalsuan surat/dokumen, atas dasar itulah pada tanggal 25 Juni 2020 ayah PARA TERGUGAT (I KETUT GEDE PUJAMA) membuat Laporan Polisi ke Kepolisian Daerah Bali sesuai dengan Pengaduan Masyarakat (DUMAS) nomor : DUMAS/238/VI/2020.
8. Bahwa ayah PARA TERGUGAT (Alm. I KETUT GEDE PUJAMA) memperoleh harta peninggalan dari orang tuanya yang bernama SAMPING WANIA/I GEDE WANIA berupa sebidang tanah seluas 7820 M² yang terletak di Jl. Batas Dukuh Sari, Gang Merak, Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali yang mana sebagian tanah yang menjadi hak ayah PARA TERGUGAT (Alm. I KETUT GEDE PUJAMA) telah disertifikatkan oleh orang lain (I WAYAN PADMA). Bahwa ayah PARA TERGUGAT (I KETUT GEDE PUJAMA) tidak pernah menjual tanah yang menjadi haknya tersebut kepada I WAYAN PADMA dan setelah ayah PARA TERGUGAT (I KETUT GEDE PUJAMA) melihat dokumen berupa kwitansi jual - beli, ayah PARA TERGUGAT (I KETUT GEDE PUJAMA) meyakini bahwa ia tidak pernah menandatangani kwitansi tersebut dan tanda tangan yang ada di kwitansi diduga palsu terlebih materai yang tempel di kwitansi tersebut adalah materai yang beredar pada periode tahun 2006 – 2009 sedangkan tanggal pada kwitansi jual – beli tertulis dibuat pada tanggal 27 Januari 1990 dan 10 Maret 1990, serta surat pernyataan yang pada pokoknya berisi ayah PARA TERGUGAT (Alm. I KETUT GEDE PUJAMA) telah menjual tanah seluas 650 m² kepada I WAYAN PADMA adalah tidak benar karena faktanya ayah PARA TERGUGAT (I KETUT GEDE PUJAMA) tidak pernah membuat atau menandatangani surat pernyataan menjual tanah kepada siapapun.---

Halaman 11 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps



9. Bahwa akibat surat – surat atau dokumen – dokumen yang diduga dipalsukan oleh I WAYAN PADMA atas tanah ayah PARA TERGUGAT (Alm. I KETUT GEDE PUJIAMA) pada tahun 2017 telah terbit 4 sertifikat dan salah satunya adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 11392/Kelurahan Sesetan, seluas 105 m² tercatat atas nama I WAYAN PADMA yang kemudian berdasarkan klaim TURUT TERGUGAT telah dibelinya dari I WAYAN PADMA pada tahun 2014 sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 11392/Kelurahan Sesetan saja baru terbit 12 Nopember 2017.

Selain itu pula Akta Jual beli antara TURUT TERGUGAT dengan I WAYAN PADMA justru tertanggal 30 Desember tahun 2019 dan balik nama atas nama TURUT TERGUGAT tanggal 1 April 2020, sehingga klaim TURUT TERGUGAT membeli tanah objek sengketa pada tahun 2014 hanyalah rekayasa semata, dimana sebelum tahun 2014 sudah berdiri bangunan milik Sdr. GONO yang kemudian di oper kontrak / ditempati oleh PENGUGAT hingga saat ini atas dasar hak sewa hingga tahun 2047

10. Bahwa tanah di Jl. Batas Dukuh Sari, Gang Merak, No. 18, Kel/Desa Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali (OBJEK SENGKETA) nyata – nyata telah disewakan ayah PARA TERGUGAT (Alm. I KETUT GEDE PUJIAMA) sebagai pemilik tanah yang sah kepada Sdr. GONO yang sepengetahuan PARA TERGUGAT sudah ditempati pada tahun 2006, yang kemudian di oper kontrak kepada PENGUGAT pada tahun 2014 dan diatas tanah tersebut juga telah dibangun rumah tempat tinggal tanpa ada satupun pihak yang merasa keberatan, sedangkan secara formal berdasarkan Akta Jual beli TURUT TERGUGAT baru membeli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 11392/Kelurahan Sesetan, seluas 105 m² tercatat atas nama I WAYAN PADMA (OBJEK SENGKETA) pada 30 Desember tahun 2019 dan balik nama tanggal 1 April 2020 yang mana pada saat itu seharusnya TURUT TERGUGAT menyadari di atas tanah yang akan dibelinya telah dibangun rumah tempat tinggal yang dikuasai oleh PENGUGAT.

11. Bahwa TURUT TERGUGAT terbukti tidak pernah melakukan pengecekan lapangan atau memeriksa objek yang akan ia beli karena faktanya ayah PARA TERGUGAT (Alm. I KETUT GEDE PUJIAMA) selaku pemilik tanah yang sah telah menyewakan tanah sejak tahun 2006 kepada Sdr. GONO yang selanjutnya pada tahun 2014 dikuasai

Halaman 12 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh PENGGUGAT sebagai pemegang hak sewa/kontrak sampai dengan 01 Maret 2047. Bahwa sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2016 Tentang pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan mengatur mengenai Kriteria Pembeli Beritikad Baik dimana salah satunya adalah:

Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut :

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

....didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual dan dalam penguasaan penjual... ;

Berdasarkan hal tersebut dapat dikatakan bahwa TURUT TERGUGAT bukanlah merupakan pembeli dengan itikad baik terlebih TURUT TERGUGAT membeli tanah tersebut dari pihak yang sebenarnya bukanlah pemilik sah dan faktanya baik Alm. I KETUT GEDE PUJIAMA maupun PARA TERGUGAT selaku ahli waris tidak pernah memperjualbelikan tanah yang terletak di Jl. Batas Dukuh Sari, Gang Merak, No. 18, Kel/Desa Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali kepada siapapun.

12. Bahwa dalam perkara a quo PARA TERGUGAT selaku ahli waris dari Alm. I KETUT GEDE PUJIAMA faktanya tidak pernah melakukan perbuatan wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum kepada PENGGUGAT karena PARA TERGUGAT selalu memenuhi kewajiban serta menghormati hak – hak PENGGUGAT selaku penyewa tanah sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam Surat Perjanjian Kontrak Tanah yang dibuat antara ayah PARA TERGUGAT (I KETUT GEDE PUJIAMA) dengan PENGGUGAT dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 01 Maret 2047.

13. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, sudah sepatutnya PARA TERGUGAT dibebaskan dari biaya perkara sehingga segala biaya yang timbul dari perkara a quo harus ditanggung oleh PENGGUGAT.-

Halaman 13 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan segala apa yang terurai di atas, PARA TERGUGAT mohon dengan hormat, sudi kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan memutus:

I. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk Sebagian;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara

Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex A Quo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM KONPENSASI

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat yang tidak benar dan tidak berdasar tersebut;
2. Bahwa mencermati terhadap posita gugatan Penggugat ternyata disusun dan diajukan dalam pemahaman yang kurang memadai terhadap hakekat permasalahan, sehingga gugatan yang tersusun cenderung "**asal-asalan** " dalam muatan yang serba **kabur (obscuur libel)**, sebagai berikut:
 - a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak mampu menunjukkan alat bukti kepemilikan rumah sebagai dasar kepemilikan yang sah atas tanah dan bangunan rumah dalam perkara aquo, namun secara tiba-tiba atau secara mengada-ada Penggugat membuat pengakuan bahwa objek sengketa tersebut ditempati oleh Penggugat dengan alasan telah menggotrak kepada Sdr. Gono yang bukan sebagai pemilik tanah dan bangunan yang sah secara hukum;
 - b. Bahwa Penggugat juga tidak dapat menjelaskan secara rinci sejak kapan dan atas dasar apa Penggugat mengontrak rumah dan bangunan yang ditempati Penggugat dengan cara over kontrak, sedangkan masa kontraknya belum habis dan kemudian diperpanjang lagi sampai tahun 2047. sehingga Turut Tergugat yang memiliki Sertipikat hak milik merasa dirugikan oleh Penggugat karena tidak bisa menempati rumah dan bangunan yang sudah dibelinya sampai sekarang dan yang membayar PBB setiap tahun adalah Turut Tergugat dan Penggugat tidak mau pindah

Halaman 14 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps



rumah walaupun sudah ditegor/disomasi oleh Turut Tergugat sebagai pemilik tanah dan bangunan yang sah berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 11392 atas nama pemegang hak Sdr. Muhaji;

c. Bahwa Penggugat selain merasa menempati tanah dan rumah, setelah diberitahu oleh Turut Tergugat untuk Penggugat supaya pindah rumah tidak mau dengan alasan telah menggotrak kepada Sdr. Gono yang bukan pemilik tanah dan bangunan yang sah, dengan demikian semua alasan-alasan yang dikemukakan oleh Penggugat sama sekali tidak memiliki dasar hukum yang kuat, sehingga dapat dikatakan gugatan kabur dan hanya bersifat mengada-ada dengan tujuan untuk mencari pembenaran seolah-olah sebagai pengontrak yang beritikad baik;

d. Bahwa dengan demikian telah terbukti sebagai suatu fakta hukum bahwa gugatan Penggugat tersusun dalam kapasitas yang tidak jelas/kabur karena dalam over kontrak yang dilakukan oleh Sdr. Gono kepada Penggugat dianggap cacat hukum dan tidak sah, karena tidak pernah ijin kepada pemilik tanah Sdr. I Wayan Padma dan tanah seluas 105 M2 sudah dijual kepada Turut Tergugat (Sdr. Muhaji), seharusnya Penggugat menuntut kepada Sdr. Gono yang telah menerima uang kontrak dari Penggugat, sehingga Sdr. Gono harus menyelesaikan permasalahan tersebut kepada Penggugat, bukan sebaliknya Penggugat memaksakan diri menempati rumah dan bangunan secara melawan hukum karena tidak ada ijin dari pemilik tanah dan bangunan yang sah yaitu Sdr. Muhaji sejak tahun 2014;

Berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, gugatan Penggugat secara jelas telah terkatagorikan **obscuur libel** dan tidak sempurna/tidak lengkap, oleh karenanya sangat beralasan bagi Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk berkenan memutuskan **DALAM EKSEPSI: “ Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) “.**



3. Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak/tidak lengkap, sebagai berikut ;

- a. Bahwa gugatan Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan register perkara No. 842/Pdt.G/20223 PN Dps, tanggal, 09 Agustus 2023 tentang gugatan, sesuai fakta hukum “ **DITUJUKAN** “ kepada Komang Gede Mahardika Putra selaku Tergugat I, dan Ni Ketut Alit Puspita Dewi sebagai Tergugat II, sedangkan Sdr. Muhaji sebagai Turut Tergugat secara hukum tidak tepat dan tidak benar, oleh karena itu gugatan tersebut seharusnya ditujukan kepada Sdr. Gono selaku yang menyewakan tanah dan rumah kepada Penggugat, tetapi kenyataanya Penggugat tidak mengikutsertakan Sdr. Gono sebagai Tergugat I atau setidaknya tidaknya Turut Tergugat dalam perkara ini, dan gugatan di tujukan kepada dua ahli waris dari Sdr. I Ketut Gede Pujiama itu tidak benar dan tidak berdasarkan hukum karena ini bukan tanah warisan, bahwa tanah dan bangunan punya Sdr. I Ketut Gede Pujiama sudah dijual kepada Sdr. I Wayan Patma pada tahun 1990. dan Sdr. I Ketut Gede Pujiama dan istrinya sendiri yang menjual dan waktu itu dua-duanya masih hidup, sehingga hal itu bukan sebagai tanah warisan, dan Penggugat menggugat kedua anak dari Sdr. I Gede Ketut Pujiama yang tidak mengetahui permasalahan orang tuanya dan waktu itu anak Sdr. I Ketut Gede Pujiama Sdr. Komang Gede Mahardika Putra selaku Tergugat I, dan Ni Ketut Alit Puspita Dewi sebagai Tergugat II masih kecil dan belum dewasa;
- b. Bahwa dalam perkara ini yang menjadi subyek hukum dalam gugatan Penggugat seharusnya selaku Tergugat 1 adalah Sdr. Gono yang menyewakan tanah dan rumah kepada Penggugat dan Tergugat 2 Sdr. I Wayan Padma karena Sdr. I Ketut Gede Pujiama mengontrakan tanah tanpa seijen Sdr. I Wayan Padma selaku pembeli tanah dari Sdr. I Ketut Gede Pujiama seluas 5 (lima) are/500 M2 pada tahun 1990 dan pada tahun 2014 tanahnya sebagian oleh Sdr. I Wayan Padma dijual kepada Sdr. Muhaji seluas 105 M2 pada tahun 2014;
- c. Bahwa apabila Penggugat dalam dalil gugatannya telah mendalilkan merasa sebagai penyewa yang beritikad baik dan

Halaman 16 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps



harus dilindungi undang-undang atas obyek sengketa tentunya Penggugat mendapatkan hak atas obyek sengketa tersebut atas dasar adanya sebab-sebab yang sah secara hukum sebagai dasar penempatan rumah dan bangunan. Dalam posita gugatan Penggugat tidak disebutkan dengan jelas bahwa Penggugat mendapatkan hak untuk menempati rumah kepada pemilik yang sah secara hukum “*dari siapa*” dan “*atas dasar apa*”. Namun kenyataannya Penggugat bisa menempati rumah dari orang yang tidak berhak untuk mengontrakkan yaitu Sdr. Gono dengan cara over kontrak yang secara hukum tidak sah;

d. Bahwa apabila benar Penggugat mendapatkan hak sewa untuk menempati rumah dari obyek sengketa **atas dasar over kontrak dari Sdr. gono** sebagai dasar penempatan rumah, maka secara hukum pihak lain tersebut selaku yang mengontrakkan kepada Pengugat harus diikutsertakan sebagai para pihak dalam perkara ini yaitu Sdr. Gono sebagai Tergugat 1 atau setidaknya sebagai Turut Tergugat. Tetapi kenyataannya sesuai fakta hukum didalam dalil gugatan Penggugat ternyata Penggugat tidak mengikutsertakan dan atau memasukkan Sdr. Gono selaku yang mengontrakkan rumah kepada Penggugat sebagai para pihak dalam perkara ini baik sebagai Tergugat 1 atau setidaknya sebagai Turut Tergugat;

e. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat tersebut telah terkatagorikan kurang pihak atau tidak lengkap. Oleh karenanya sudah sewajarnya dan menurut hukum apabila gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

- *Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1078 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1072 K/Sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983.*

f. Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Turut Tergugat adalah **kurang pihak**, karena **tidak ditariknya** Sdr Gono dan I Wayan Padma sebagai **Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat**, mengingat secara fakta hukum bahwa Penggugat menyewa tanah melalui over kontrak kepada Sdr. Gono dan Penggugat menempati atau menguasai obyek sengketa sampai saat ini tanpa seijin dari Turut Tergugat sebagai

Halaman 17 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps



pemilik yang sah atas tanah dan bangunan sejak tahun 2014;

g. Bahwa dalam gugatan halaman 2 yang menyatakan sebelum Penggugat menyewa tanah milik orang tua Para Tergugat (Alm. I Ketut Gede Pujiama) pada tanggal 9 Oktober 2006 yang menyatakan benar bahwa Sdr. Gono menyewa tanah milik orang tua Para Tergugat yakni; huruf a, b, c, d, e, dan f di atas, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat 1, Tergugat 2 dan Turut Tergugat tidak ada hubungan hukumnya, karena Turut Tergugat sebelumnya tidak mengenal Penggugat dan tidak pernah ada hubungan hukum, baru kenal setelah Turut Tergugat mau menempati rumah yang telah dibelinya dari Sdr. I Wayan Padma pada tahun 2014, dan setelah ditanya oleh Turut Tergugat kepada Penggugat menjawab Penggugat menempati rumah tersebut karena telah menyewa dan memngontrak kepada Sdr. Gono;

h. Bahwa telah terbukti menurut hukum terhadap obyek sengketa bukanlah merupakan milik Sdr. I Ketud Gede Pujiama karena sudah di beli oleh Sdr. I Wayan Padma pada tahun 1990 dan oleh I Wayan Padma seluas 105 M2 dijual kepada Turut Tergugat pada tahun 2014. Maka dengan tidak di ikutsertakan dalam gugatan Sdr. Gono dan Sdr. I Wayan Padma sebagai Tergugat atau setidaknya tidaknya Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini, oleh karenanya gugatan yang demikian harus ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima; dan

- ***Vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 1072K/Sip/1982 tanggal 1-8-1983;***

Berdasarkan hal-hal terurai di atas, kiranya sangat beralasan bagi Turut Tergugat untuk mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar berkenan memutuskan dalam eksepsi : "***Menolak gugatan Penggugat, setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima***".

II. DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi di atas berlaku dan diulang seluruhnya dalam pokok perkara ini;

Halaman 18 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Turut Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat sendiri.

3. Bahwa mencermati terhadap dalil-dalil posita gugatan Penggugat, dalam posita maupun tuntutan dalam petitum secara nyata menunjukkan kurangnya pemahaman Penggugat dalam upaya perkeliruanannya atas substansi permasalahan terhadap obyek yang disengketakan oleh Penggugat;

4. Bahwa sesuai dengan fakta-fakta hukum pada tahun 1990 Sdr. I Wayan Padma telah membeli sebidang tanah dari Sdr. I Ketut Gede Pujiama seluas kurang lebih 500 M2 yang terletak dan berlokasi di Jl. Batas dukuh Sari, Gang Merak Nomor, 18 Kelurahan Seseetan, Kecamatan Denpasar Selatan dengan harga Rp. 60.000.000,- (Enam puluh juta rupiah) berdasarkan bukti jual beli dibawah tangan berupa kwitansi tertanggal 10 Maret 1990 dan surat pernyataan dari Sdr. I Ketut Gede Pujiama pada tanggal 29 Januari 2018;

5. Bahwa Sdr. I Wayan Padma pada tahun 2017 melakukan pendaftaran hak melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL)/PRONA dan kemudian pada tanggal 12 Nopember tahun 2017 diterbitkan sertipikat Hak Milik Nomor: 11392 terbit atas nama Sdr. I Wayan Padma dengan Luas 105 M2;

6. Bahwa terhadap tanah yang sudah dibeli oleh Sdr. I Wayan Padma dari Sdr. I Ketut Gede Pujiama tersebut, sebagian tanahnya seluas 105 M2 telah disewakan atau dikontrakan oleh Sdr. I Ketud Gede Pujiama kepada Sdr. Gono tanpa sepengetahuan dari. Sdr. I Wayan Padma selaku pemilik tanah dengan beberapa kali melakukan suatu perjanjian, sebagai berikut;

1) Perjanjian kontrak tanah antara Sdr. I Ketut Gede Pujiama dengan Sdr. Gono yang dilaksanakan pada tanggal 7 Oktober 2008 dengan harga Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) untuk dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung mulai tanggal 29 februari 2012 sampai dengan tanggal 29 Februari 2022;

2) Kemudian pada tanggal 30 Januari 2012 Sdr. Gono memperpanjang kontrak tanah tersebut dari orang yang tidak berhak atas tanah tersebut yaitu Sdr. I Ketut Gede Pujiama

Halaman 19 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan harga Rp. 7.000.000,- (Tujuh Juta rupiah) untuk dalam jangka waktu 10 (Sepuluh) tahun terhitung mulai tanggal 01 Maret 2022 sampai dengan tanggal 01 Maret 2032;

3) Selanjutnya pada tanggal 30 Januari 2014 Sdr. Gono kembali memperpanjang kontrak tanah tersebut dengan harga Rp. 7.000.000,- (Tujuh juta rupiah) untuk dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung mulai tanggal, 1 Maret 2032 sampai dengan tanggal, 1 Maret 2042;

4. Bahwa kemudian Sdr. Gono membangun rumah di atas kontrakan tersebut untuk digunakan tempat tinggal dan pada tanggal, 12 Februari 2014 Sdr. Gono mengalihkan (over) kontrak tanah dan bangunan tersebut kepada Sdr. Hendra sebelum kontrak tanah selesai/habis tanpa sepengetahuan Sdr. I Wayan Padma selaku pemilik tanah dengan harga kontrak sebesar RP. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) untuk dalam jangka waktu 28 (Dua puluh delapan) tahun terhitung mulai sejak tanggal, 12 Februari 2014 sampai dengan tanggal, 29 Februari 2042, sesuai Surat Perjanjian over kontrak antara Sdr. Gono dengan Sdr. Hendra;

5. Bahwa pada halaman 3 pada huruf f dalam gugatan Penggugat menyebutkan Surat perpanjangan kontrak antara Penggugat dengan orang tua Para Tergugat (Alm. I Ketut Gede Pujiama) untuk selama 5 (tahun) yakni dari tanggal, 01 Maret 2042 sampai dengan 01 Maret 2047 yang dilakukan pada tanggal 22 April 2014 yang ditanda tangani oleh orang tua Para Tergugat;

6. Bahwa Penasehat Hukum tanggapi bahwa perpanjangan kontrak yang dilakukan antara Penggugat dengan orang tua Para Tergugat (Sdr. I Ketut Gede Pujiama) tidak sah secara hukum karena tanahnya sudah dijual kepada Sdr. I Wayan Padma seluas 500 M2, sehingga Sdr. I Gede Pujiama tidak mempunyai hak sama sekali mengontrakan kepada Penggugat atau orang lain, tanpa ada surat ijin dari Sdr. I Wayan Padma, dan nyatanya Sdr. I Ketut Gede Pujiama tidak pernah Ijin kepada Sdr. I Wayan Padma selaku pemilik tanah yang sah, bahkan sudah pernah ditegor oleh pemilik tanah Sdr. I Wayan Padma, namun Sdr. I Ketut Gede Pujiama tetap melakukan perbuatan melawan hukum dan tidak pernah

Halaman 20 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps

Disclaimer

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



menghiraukan tegoran yang disampaikan oleh Sdr. I Wayan Padma yang penting bisa mendapatkan uang untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari;

7. Bahwa pada bulan Nopember 2014 Sdr. I Wayan Padma selaku pemilik tanah yang sah menjual tanah seluas 105 M2 kepada Pelda Muhaji dengan harga Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) dengan pembayaran secara bertahap sesuai dengan surat Perjanjian Jual Beli Nomor 16 tanggal, 21 Nopember 2016 dan kemudian setelah pembayaran dilunasi oleh Sdr. Muhaji, pada tanggal, 28 April 2020 tanah tersebut telah dibalik nama dari I Wayan Padma kepada Sdr. Muhaji sesuai dengan Bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 11392 atas nama Muhaji;

8. Bahwa Sdr. I Wayan Padma setelah membeli sebidang tanah dari Sdr. I Ketut Gede Pujiama tidak pernah memberikan kuasa kepada Sdr. I Ketut Gede Pujiama untuk mengontrakan tanah dan rumah tersebut kepada orang lain atau kepada Sdr. Gono; dan

9. Bahwa Sdr Muhaji untuk proses balik nama, baru diurus dari Sdr. I Wayan Padma ke Notaris oleh Sdr. Muhaji dilakukan pada hari senin tanggal, 30 Desember 2019 di buat Akte Jual Beli Nomor 433/2019 yang dibuat dihadapan Notaris A.A Ngurah Gede Widarma, S.H. antara Sdr. I Wayan Padma dengan Sdr. Muhaji berdasarkan Akte Jual beli yang dilakukan di Notaris A.A Ngurah Gede Widarma, S.H. dan diterbitkan sertifikat atas nama Sdr. Muhaji, pada tanggal 01 April Tahun 2020. Dan Sdr. I Wayan Padma tidak mengetahui bahwa tanah dan bangunan tersebut sudah di over kontrakan oleh Sdr. Gono kepada Sdr. Hendra (Penggugat), sehingga saat ini Sdr. Muhaji sebagai pemilik tanah yang sah secara hukum dan mempunyai alas hak Sertipikat Hak Milik Nomor 11392 sampai dengan sekarang belum bisa memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut dikarenakan masih ditempati oleh Sdr. Hendra selaku Penggugat secara melawan hukum dan tidak mau pindah dan sampai sekarang yang membayar pajak bumi dan bangunan Sdr. Muhaji selaku pemilik tanah yang sah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dalil Penggugat halaman 3 angka 3, 4, dan 6 tidak perlu kita tanggapikan secara panjang lebar karena merupakan dalil yang tidak benar serta mengada-ada dan tidak berdasar hukum, oleh karena berdasarkan bukti-bukti kepemilikan yang dimiliki Turut Tergugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 11392 atas nama Muhaji, maka apa yang disampaikan Penggugat hanya mencari pembenar saja, Penggugat pernah melaporkan di Polisi Militer pada gugatan halaman 3 Nomor 5 intinya bahwa Turut Tergugat melakukan segala teror, intimidasi baik melalui penutupan akses masuk maupun dengan laporan polisi dan gugatan di pengadilan, pemutusan aliran listrik, pemutusan saluran PDAM dengan tujuan agar Penggugat pergi dan meninggalkan rumah di atas tanah yang Penggugat sewa dari orang tua Tergugat sampai dengan tahun 2047;

Bahwa Turut Tergugat akan menanggapi pernyataan Penggugat halaman 3 Nomor 5, sebagai berikut ; Bahwa memang benar Penggugat pernah melaporkan ke Polisi Militer dan sampai Turut Tergugat diperiksa dan di BAP oleh Polisi Militer dan sampai disidangkan di Pengadilan Militer III-14 Denpasar, setelah dilakukan pemeriksaan di persidangan baik keterangan para saksi dan Terdakwa serta alat bukti yang diajukan dalam persidangan yang dimiliki Turut Tergugat dinyatakan bahwa Terdakwa/Turut Tergugat Pelda Muhaji tidak terbukti bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana yang dilaporkan oleh Penggugat dan Terdakwa di putus bebas dari segala dakwaan dan tuntutan secara hukum dan dipulihkan nama baik, harkat dan martabatnya di mata masyarakat, kemudian Oditur Militer mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung RI dan putusan kasasi Terdakwa tetap diputus bebas dari segala dakwaan dan tuntutan secara hukum dan dipulihkan harkat dan martabatnya di mata masyarakat, biaya perkara dibebankan oleh negara, sehingga laporan Penggugat kepada Terdakwa/Turut Tergugat tidak terbukti secara hukum dan hanya mengada-ada untuk mencari pembenar saja;

8. Bahwa dalil Penggugat halaman. 3 s/d 4 Nomor 7 yang menyatakan "bahwa oleh karena didalam perjanjian kontrak tanah antara Penggugat dengan I Ketut Gede Pujiama tanggal, 22 April 2014 belum disebutkan bahwa perjanjian kontrak tanah tersebut mengikat para ahli waris maka dengan ini Penggugat meminta agar ahli waris dari

Halaman 22 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini 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)



I Ketut Gede Pujiama yakni Para Tergugat terikat dalam perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan (Alm. I Ketut Gede Pujiama) orang tua Para Tergugat maupun perjanjian yang dibuat sebelum terjadi oper kontrak antara Penggugat dengan Sdr. Gono. Yakni, pada poin a, b, c, d dan e. Surat Perjanjian Oper Kontrak tanah dari Sdr. Gono kepada Penggugats/d... yang diketahui kepala lingkungan Br. Dukuh Sari Kel. Seseetan Bp. I Wayan Sujana, Dan oleh Kepala Kelurahan Seseetan Bp. I Nyoman Bagus Mahardika, SKM, M. Kes. **Adalah sah mengikat terhadap ahli waris (alm. I Ketut Gede Pujiama) yakni Para Tergugat.**

Bahwa Turut Tergugat akan menanggapi pernyataan dari Penggugat halaman 3 Nomor 7, sebagai berikut;

- 1) Bahwa pernyataan yang disampaikan Penggugat tentang Surat Perjanjian Oper Kontrak tanah dari Sdr. Gono kepada Penggugat tersebut diatas tidak benar secara hukum yang mengatakan adalah sah dan mengikat terhadap ahli waris (alm. I Ketut Gede Pujiama) yakni Para Tergugat, bahwa tanah dan bangunan yang disengketakan tersebut diatas bukan tanah warisan karena waktu itu Sdr. I Ketut Gede Pujiama sudah menjual tanahnya seluas 5 Are/ 500 M2 kepada Sdr. I Wayan Padma pada tahun 1990 di Jl. Batas Dukuh Sari, Gang Merak Nomor 18, Kel/Desa Seseetan, Kecamatan Denpasar Selatan, dan waktu terjadi jual beli Sdr. I Ketut Gede Pujiama dan istrinya masih hidup, dan anak-anaknya waktu itu masih kecil dan belum dewasa serta tidak mengetahui terjadinya sewa menyewa/oper kontrak Penggugat dengan Sdr. Gono, dan permasalahan sewa/over kontrak ini bukan merupakan tanah warisan, sehingga Pengugat melakukan Gugatan kepada Para Tergugat anak dari Alm. I Ketut Gede Pujiama salah alamat dan tidak berdasarkan hukum. Seharusnya Penggugat menuntut kepada Sdr. Gono kalau memang benar Sdr. Gono yang menerima uang dari Penggugat;
- 2) Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan Alm. I Ketut Gede Pujiama adalah merupakan tanah warisan, dan Para Tergugat yang merupakan anak Alm. I Ketut Gede Pujiama itu salah besar karena waktu Sdr. I Ketut Gede Pujiama waktu menjual tanahnya kepada Sdr. I Wayan Padma, istrinya I Ketut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gede Pujiama masih hidup semua dan Para Tergugat umurnya masih kecil dan belum dewasa. Dan dalam permasalahan sewa menyewa/over kontrak antara orang tua Para Tergugat alm. I Ketud Gede Pujiama dengan Sdr. Gono ini bukan sebagai tanah warisan karena sudah di jual kepada Sdr. I Wayan Padma;

9. Bahwa dalil Penggugat halaman. 8 yang mengatakan apabila terjadi masalah antara (alm. I Ketud Gede Pujiama) dengan pihak ketiga maka hak sewa yang telah Penggugat dapatkan sudah seharusnya tetap mengikat dan tetap berjalan sampai masa waktu sewa kontrak tanah tersebut berakhir karena Penggugat adalah penyewa berertikad baik yang harus dilindungi undang-undang;

Turut Tergugat akan menanggapi dalil Penggugat halaman 8 merupakan dalil yang tidak benar dan tidak berdasar hukum, oleh karena berdasarkan bukti-bukti kepemilikan dari Turut Tergugat dan fakta-fakta hukum tersebut di atas telah terbukti secara hukum bahwa Turut Tergugat merupakan pemilik sah tanah dan bangunan berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor Hak Milik Nomor 11392 atas nama Muhaji, sehingga kami menilai perbuatan Penggugat menempati tanah dan bangunan tanpa seijin pemiliknya terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Turut Tergugat. Oleh karenanya, tuntutan ganti rugi, sita jaminan serta putusan serta merta yang dimohonkan Turut Tergugat demi hukum mohon dikabulkan secara hukum;

11. Bahwa Turut Tergugat merasa dirugikan karena tidak bisa menempati rumah dan bangunan kemudian melaporkan perbuatan Penggugat Ke Polres Denpasar, sesuai Laporan perkembangan hasil Penyidikan Nomor B/896/V/2023/Satreskrim tanggal, 29 Mei 2023 atas perbuatan yang dilakukan Sdr. Hendra selaku pengotrak rumah tanpa sepengetahuan oleh Sdr. Muhaji dan selanjutnya Sdr. Muhaji melaporkan secara pidana di Pollresta Denpasar dengan Laporan Polisi Nomor : LP / 1375 / XII / 2022 / SPKT. SATRESKRIM / POLRESTA DPS / POLDA BALI, tanggal, 15 Desember 2022

dan Surat perintah penyidikan Nomor SP sidik/282/X/XII/2022/Satreskrim, tanggal 21 Desember 2022 dengan kesimpulan bahwa terhadap terlapor Sdr. Hendra berdasarkan bukti yang cukup telah ditingkatkan statusnya menjadi Tersangka, dan

Halaman 24 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps

Disclaimer

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



12. Bahwa Sdr. Hendra setelah ditetapkan sebagai Tersangka kemudian Sdr. Hendra menempuh jalur hukum secara perdata di Pengadilan Negeri Denpasar kepada kedua anak dari Alm. I. Ketut Gede Pujiama yaitu Sdr. Komang Gede Mahardika Putra Selaku Tergugat I, dan Sdri. Ni Ketut Alit Puspita Dewi Selaku Tergugat II, sedangkan Sdr. Muhaji selaku Pemilik Tanah sebagai Turut Tergugat dalam gugatan yang diajukan Sdr. Hendra Nomor: 022/gud/ARJK-LO/VIII/2023 tanggal, 7 Agustus 2023 dan didaftarkan di Pengadilan Negeri Denpasar Reg. No. 842/Pdt.G/2023/PN. Dps, tanggal, 9 Agustus 2023;

Berdasarkan paparan terurai di atas, jelaslah secara hukum bahwa gugatan Penggugat sangat tidak berdasarkan hukum, karena Sdr. Gono selaku penyewa tanah dari Sdr. I Ketut Gede Pujiama, bukan merupakan pemilik tanah, karena tanahnya sudah di jual kepada Sdr. I Wayan Padma pada tahun 1990 seluas 5 Are/500 M2, oleh karenanya sangat beralasan bagi Turut Tergugat untuk mohon kepada Hakim Ketua/Majelis Hakim yang terhormat untuk berkenan memutuskan, sebagai berikut ;

DALAM KONPENSI :

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

DALAM REKONPENSI

Bahwa berhubung gugatan Penggugat Konpensi tidak berdasar dan tidak beralasan serta telah merugikan Turut Tergugat Konpensi, maka bersama ini pula Turut Tergugat Konpensi mengajukan Gugatan Rekonpensi, sebagai berikut :

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi dan Konpensi di atas, berlaku dan diulang seluruhnya dalam Rekonpensi ini.
- 2 Bahwa pada tahun 1990 Sdr. I Wayan Padma telah membeli sebidang tanah dari Sdr. I Ketut Gede Pujiama seluas kurang lebih 500 M2 yang terletak dan berlokasi di Jl. Batas dukuh Sari, Gang Merak Nomor, 18 Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan dengan harga Rp. 60.000.000,- (Enam puluh juta rupiah) berdasarkan bukti jual beli dibawah tangan berupa kwitansi tertanggal 10 Maret 1990 dan surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernyataan dari Sdr. I Ketut Gede Pujiama pada tanggal 29 Januari 2018;

3. Bahwa Sdr. I Wayan Padma pada tahun 2017 melakukan pendaftaran hak melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL)/PRONA dan kemudian pada tanggal 12 Nopember tahun 2017 diterbitkan sertifikat Hak Milik Nomor: 11392 terbit atas nama Sdr. I Wayan Padma dengan Luas 105 M2;

4. Bahwa terhadap tanah yang sudah dibeli oleh Sdr. I Wayan Padma dan Sdr. I Ketut Gede Pujiama tersebut, sebagian tanahnya seluas 105 M2 telah disewakan atau dikontrakan oleh Sdr. I Ketud Gede Pujiama kepada Sdr. Gono tanpa sepengetahuan dari Sdr. I Wayan Padma selaku pemilik tanah dengan beberapa kali melakukan suatu perjanjian, sebagai berikut ;

1) Perjanjian kontrak tanah antara Sdr. I Ketut Gede Pujiama dengan Sdr. Gono yang dilaksanakan pada tanggal 7 Oktober 2008 dengan harga Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) untuk dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung mulai tanggal 29 februari 2012 sampai dengan tanggal 29 Februari 2022;

2) Kemudian pada tanggal 30 Januari 2012 Sdr. Gono memperpanjang kontrak tanah tersebut dari orang yang tidak berhak atas tanah tersebut yaitu Sdr. Ketut Gede Pujiama dengan harga Rp. 7.000.000,- (Tujuh Juta rupiah) untuk dalam jangka waktu 10 (Sepuluh) tahun terhitung mulai tanggal 01 Maret 2022 sampai dengan tanggal 01 Maret 2032;

3) Selanjutnya pada tanggal 30 Januari 2014 Sdr. Gono kembali memperpanjang kontrak tanah tersebut dengan harga Rp. 7.000.000,- (Tujuh juta rupiah) untuk dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung mulai tanggal, 1 Maret 2032 sampai dengan tanggal, 1 Maret 2042;

4). Bahwa kemudian Sdr. Gono membangun rumah di atas kontrakan tersebut untuk digunakan tempat tinggal dan pada tanggal, 12 Februari 2014 Sdr. Gono mengalihkan (over) kontrak tanah dan bangunan tersebut kepada Sdr. Hendra sebelum kontrak tanah selesai/habis tanpa sepengetahuan Sdr. I Wayan Padma selaku pemilik tanah dengan harga kontrak sebesar RP.

Halaman 26 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) untuk dalam jangka waktu 28 (Dua puluh delapan) tahun terhitung mulai sejak tanggal, 12 Februari 2014 sampai dengan tanggal, 29 Februari 2042, sesuai Surat Perjanjian over kontrak antara Sdr. Gono dengan Sdr. Hendra;

5). Bahwa pada bulan Nopember 2014 Sdr. I Wayan Padma selaku pemilik tanah yang sah menjual tanah seluas 105 M2 kepada Sdr. Muhaji dengan harga Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) dengan pembayaran secara bertahap sesuai dengan surat Perjanjian Jual Beli Nomor 16 tanggal, 21 Nopember 2016 dan kemudian setelah pembayaran dilunasi oleh Sdr. Muhaji, pada tanggal, 28 April 2020 tanah tersebut telah dibalik nama dari Sdr. Wayan Padma kepada Sdr. Muhaji sesuai dengan Bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 11392 atas nama Muhaji;

6). Bahwa Sdr. I Wayan Padma setelah membeli sebidang tanah dari Sdr. I Ketut Gede Pujiama tidak pernah memberikan kuasa kepada Sdr. I Ketut Gede Pujiama untuk mengontrakan tanah tersebut kepada orang lain;

7). Bahwa Sdr Muhaji untuk proses balik nama, baru diurus dari I Wayan Padma ke Notaris oleh Sdr. Muhaji dilakukan pada hari senin tanggal, 30 Desember 2019 di buat Akte Jual Beli Nomor 433/2019 yang dibuat dihadapan Notaris A.A Ngurah Gede Widarma, S.H. antara I Wayan Padma dengan Sdr. Muhaji berdasarkan

Akte Jual beli yang dilakukan di Notaris A.A Ngurah Gede Widarma, S.H. dan diterbitkan sertifikat atas nama Muhaji, pada tanggal 01 April Tahun 2020. Dan I Wayan Padma tidak mengetahui bahwa tanah dan bangunan tersebut sudah di over kontrakan oleh Sdr. Gono kepada Sdr. Hendra, sehingga saat ini Sdr. Muhaji sebagai pemilik tanah yang sah secara hukum dan mempunyai alas hak Sertipikat Hak Milik Nomor 11392 sampai dengan sekarang belum bisa memanfaatkan tanah tersebut dikarenakan masih ditempati oleh Sdr. Hendra secara melawan hukum dan tidak mau pindah dan sampai sekarang yang membayar pajak bumi dan bangunan Sdr. Muhaji selaku pemilik tanah yang sah secara hukum;

Halaman 27 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps

Disclaimer

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



8). Bahwa atas dasar fakta hukum angka 2 dan 3 tersebut di atas maka secara hukum Tergugat Rekonpensi sudah selayaknya dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali obyek sengketa kepada Turut Tergugat Rekonpensi sebagai satu-satunya pihak yang paling berhak atas tanah dan bangunan seluas 105 M2 yang terletak dan berlokasi di Jl. Batas dukuh Sari, Gang Merak Nomor, 18 Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan;

9. Bahwa dengan tindakan dan atau perbuatan Tergugat Rekonpensi yang telah mengambil keuntungan secara pribadi terhadap tanah dan bangunan terhadap obyek sengketa dan tidak bersedia mengembalikan tanah dan bangunan kepada Penggugat Rekonpensi, dengan ini mengajukan gugatan kepada Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga Penggugat Rekonpensi secara hukum nyata-nyata telah menderita kerugian baik materiil maupun immateriil akibat yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi, sebagai berikut :

a. Kerugian materiil

Biaya-biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan adanya gugatan Penggugat Konpensi dan biaya-biaya yang tak terduga lainnya yang ditaksir, sebagai berikut ;

1. Apabila dikontrakan setiap tahun Rp. 20.000.000,- X 9 Tahun sebesar Rp. 180.000.000,- (Seratus delapan puluh Juta Rupiah);
2. Untuk membayar biaya kepada Advocaat Sdr. Togar untuk mengajukan gugatan perdata sebesar Rp. 85.000.000,- (Delapan puluh lima juta rupiah) Karena tidak menghadirkan Saksi Sdr. I Ketud Pujiama dan Sdr. I Wayan Padma akhirnya di putus (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) Putusan No merupakan putusan yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil;

b. Kerugian immateriil

Dengan adanya gugatan Penggugat Konpensi telah mengakibatkan tercemarnya nama baik Turut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonpensi di mata masyarakat/publik

Halaman 28 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps



yang sulit dihitung namun jika diperhitungkan kerugian imateriil tersebut sebesar Rp. 500.000.000.- (Lima ratus juta Rupiah) ;

10. Bahwa sudah menjadi kewajiban Tergugat Rekonsensi untuk membayar kerugian-kerugian tersebut kepada Turut Tergugat/Penggugat Rekonsensi yang harus dilakukan sekaligus tanpa dicitil;

11. Bahwa untuk menjamin dipenuhinya putusan pengadilan dalam tuntutan Rekonsensi ini maka adalah layak untuk menjatuhkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap Obyek yang ditempati Penggugat/Tergugat Rekonsensi kepada Turut Tergugat/Penggugat Rekonsensi tanpa sarat apapun, dan harta kekayaan Tergugat Rekonsensi yang hingga kini baru diketahui berupa sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jl. Dukuh Sari Gang. Kaswari Nomor 12 Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan.

12. Bahwa berhubung gugatan Rekonsensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sah menurut hukum, maka kiranya cukup beralasan bagi Majelis Hakim Pemeriksa untuk menyatakan putusan dalam Gugatan Rekonsensi dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun diajukan Banding, Kasasi maupun Verzet (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*).

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bersama ini Turut Tergugat/Penggugat Rekonsensi mohon kepada Hakim Ketua/Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk berkenan memutuskan :

DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bukti-bukti yang diajukan Penggugat Rekonsensi adalah sah dan berharga menurut hukum;
3. Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Turut Tergugat/Penggugat Rekonsensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar kerugian-kerugian tersebut kepada Penggugat Rekonsensi secara sekaligus, masing-masing berupa :

Halaman 29 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian materiil sebesar Rp. 265.000.000,- (Dua ratus enam puluh lima juta rupiah);
- Kerugian immateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah);
- 5. Meletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonpensi yang hingga kini baru diketahui berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di di Jl. Dukuh Sari Gang, Kaswari Nomor 12 Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan;
- 6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali obyek sengketa berupa tanah dan rumah kepada Turut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonpensi tanpa syarat apapun;
- 7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun diajukan Banding, Kasasi maupun Verset;
- 8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk biaya perkara yang timbul.

ATAU:

Menimbang, bahwa terhadap jawaban para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat menanggapi dengan mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 8 November 2023 yang pada pokoknya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, para Tergugat , dan Turut Tergugat II mengajukan Duplik tertanggal 15 November 2023 sebagai mana terlampir, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Bukti P-1 ; Fotokopi Surat Pernyataan, tertanggal 9 Oktober 2006 ;
2. Bukti P-2 ; Fotokopi Surat Perjanjian Kontrak Tanah, tertanggal 7 Oktober 2008;
3. Bukti P-3 ; Fotokopi Kwitansi Pembayaran Kontrak Tanah, tertanggal 7 Oktober 2008;
4. Bukti P-4 ; Fotokopi Surat Perjanjian Kontrak Tanah tertanggal 30 Januari 2012;
5. Bukti P-5 ; Fotokopi Kwitansi untuk Pembayaran Kontrak Tanah tertanggal 30 Januari 2012;
6. Bukti P-6 ; Fotokopi Surat Perjanjian Kontrak Tanah tertanggal 30 Januari 2014.

Halaman 30 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bukti P-7 ; Fotokopi Kwitansi untuk Pembayaran Kontrak Tanah tertanggal 30 Januari 2014.
8. Bukti P-8 ; Fotokopi Kwitansi Pembayaran Over Kontrak Rumah tertanggal 30 Januari 2014.
9. Bukti P-9 ; Fotokopi Kwitansi untuk Pembayaran Panjar Over kontrak Rumah tertanggal 10 Februari 2014.
10. Bukti P-10 ; Fotokopi Kwitansi untuk Pembayaran Over Kontrak Tanah tertanggal 11 Februari 2014.
11. Bukti P-11 ; Fotokopi Surat Perjanjian Oper Kontrak Tanah tertanggal 12 Februari 2014 ;
12. Bukti P-12 ; Fotokopi Kwitansi untuk pembayaran over Kontrak rumah dan Tanah tertanggal 27 Februari 2014.
13. Bukti P-13 ; Fotokopi Surat Perjanjian Kontrak Tanah tertanggal 22 April 2014.
14. Bukti P-14 ; Fotokopi Kwitansi untuk Pembayaran Kontrak Tanah tertanggal 22 April 2014.
15. Bukti P-15 ; Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 1237 / Pdt. G / 2020 / PN DPS, Tanggal 23 Juni 2021.
16. Bukti P-16 Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 5171010404550001 atas nama Gono yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Denpasar tertanggal 07 Maret 2013.
17. Bukti P-17 Kartu Keluarga No. 5171012708070341 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Denpasar tanggal 04 Juni 2013.
18. Bukti P-18 Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 5171010404550001 atas nama Susiyati ;
19. Bukti P-19 Kutipan Akta Kematian No. 3510-KM-21122023-0032 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kabupaten Banyuwangi tertanggal 21 Desember 2023.
20. Bukti P-20 Kutipan Akta Kematian No. 3510-KM-21122023-0030 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kabupaten Banyuwangi tertanggal 21 Desember 2023.

Fotokopi bukti surat tersebut yang diberi tanda P-1 sampai dengan P- 20, telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan bukti aslinya yaitu P-2 s/d P-14, sesuai dengan aslinya, P-15 sesuai dengan Salinan resmi,

Halaman 31 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kecuali bukti P-1, P-16 s/d 20 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat di persidangan Penggugat mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Nikolaus Norodom Maweikere, S.E., memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga, saksi bertetangga dengan Penggugat, dan saksi kenal dengan Tergugat I dan II dan Turut Tergugat ;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang ditempati oleh Penggugat berlokasi di Jalan Batas Dukuh Sari Gang Merak No. 18;
- Bahwa saksi kenal dengan Gono, yaitu pengontrak tanah yang ditempati sebelum Penggugat ;
- Bahwa saksi juga mengontrak tanah yang dimiliki oleh Pak Ketut Gede Pujiyama di Jalan Batas Dukuh Sari Gang Merak No. 14 Denpasar, sejak tahun 1999 dengan masa sewa kontrak selama 20 (dua puluh) tahun dan ada Surat Perjanjian Sewa;
- Bahwa selama saksi mengontrak tanah tidak ada pihak yang keberatan dan tidak pernah bermasalah dengan pihak manapun;
- Bahwa saksi mengetahui pihak Turut Tergugat pernah datang ke lokasi;
- Bahwa saksi mengetahui ada masalah antara Penggugat dan Turut Tergugat dari informasi /berita di Televisi dan Koran;
- Bahwa setahu saksi, Pak Ketut Gede Pujiyama sudah meninggal dunia.
- Bahwa saksi tidak mengetahui Ketut Gede Pujiyama menjual tanah miliknya kepada I Wayan Padma ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai Sdr Gono over kontrak tanah yang disewanya kepada Penggugat;
- Bahwa awalnya saksi mengontrak tanah di Jalan Batas Dukuh Sari Gang Merak No. 14 pada tahun 1999, pada saat itu keadaannya masih tanah kosong/ belum ada bangunan, begitu juga tanah yang ditempati oleh Penggugat di No. 18 juga masih tanah kosong belum ada bangunan;

Halaman 32 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa pada saat ini tanah tersebut sudah ada bangunannya dan saksi tidak mengetahui siapa yang membangun;
 - Bahwa saksi kenal dengan Saudara I Wayan Padma, saksi tidak pernah berkomunikasi secara langsung;
 - Bahwa saksi menempati rumah di No. 14 pada tahun 1999, saksi juga mengontrak berupa kaplingan, selama 20 tahun dari I Gede Pujiama.
 - Bahwa Saksi tidak tahu mengenai surat pengantar kontrak tanah;
 - Bahwa saksi tidak tahu yang membangun rumah yang di kontrak Sdr. Hendra/Penggugat ;
 - Bahwa saksi tahu orang yang bernama Gono dari cerita orang-orang di sekitar tempat tinggal saksi, tetapi saksi belum pernah melihat secara langsung ;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Gono masih ada/ sudah meninggal;
 - Bahwa saksi tidak tahu masalah jual beli antara I Gede Pujiama dengan I Wayan Padma pada tahun 1990 ;
 - Bahwa saksi setuju saksi, rumah yang ditempati oleh Penggugat adalah tanah kontrakan, dan saksi juga tidak tahu siapa yang membangun ;
 - Bahwa saksi tidak tahu, tahu berapa sudah berdiri bangunan di rumah Penggugat ;
2. Saksi I Made Sudana, memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa saksi kenal dan tidak ada hubungan keluarga/ pekerjaan dengan Penggugat, sedangkan saksi tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat ;
 - Bahwa saksi menjabat sebagai Kepala Lingkungan Br. Dukuh Sari Sesetan periode tahun 2005/2006 sampai dengan 2013/2014.
 - Bahwa sepengetahuan saksi memang benar di Jalan Batas Dukuh Sari Gang Merak Saudara I Ketut Gede Pujiyama mengontrakkan tanah ke beberapa orang diantaranya Saudara Syamsul dan Saudara Gono.

Halaman 33 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengatakan dalam Surat Perjanjian Kontrak Tanah yang dibuat antara Saudara Gono dengan Saudara I Ketut Gede Pujiyama ;
- Bahwa benar bukti P-2, saksi menandatangani surat tersebut sebagai pihak yang mengetahui selaku Kepala Lingkungan BR. Dukuh Sari Sesetan karena pada saat itu Pihak Pemilik Tanah dan Pengontrak bersama-sama datang ke rumah saksi untuk minta tanda tangan saksi;
- Bahwa dalam Surat Perjanjian Kontrak Tanah yang dibuat antara Saudara Gono dengan Saudara I Ketut Gede Pujiyama (Bukti P-4), saksi ikut menandatangani surat tersebut sebagai pihak yang mengetahui selaku Kepala Lingkungan BR. Dukuh Sari Sesetan, karena pada saat itu Pihak Pemilik Tanah dan Pengontrak bersama-sama datang ke rumah saksi untuk minta tanda tangan saksi.
- Bahwa saksi kenal dengan Saudara I Wayan Sujana yang merupakan Kepala Lingkungan BR. Dukuh Sari Sesetan setelah saksi.
- Bahwa saksi mengetahui (Bukti P-11) Saudara I Ketut Gede Pujiyama, Saudara Gono dan Bapak Kandung Penggugat datang ke rumah saksi meminta tanda tangan saksi untuk over kontrak tanah dari Saudara Gono kepada Penggugat, karena masa jabatan saksi sebagai Kepala Lingkungan sudah habis, lalu saksi arahkan kepada Kepala Lingkungan Br. Dukuh Sari Sesetan yang baru pengganti saksi;
- Bahwa seingat saksi, Saudara Gono menyewa tanah milik Saudara I Ketut Gede Pujiyama yang berlokasi di Jalan Batas Dukuh Sari Gang Merak No. 18 sejak tahun 2002.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Saudara Muhaji (Turut Tergugat) karena selama saksi menjabat sebagai Kepala Lingkungan BR. Dukuh Sari Sesetan - Denpasar yang bersangkutan tidak pernah mendaftar menjadi warga lingkungan BR. Dukuh Sari Sesetan – Denpasar.
- Bahwa saksi penduduk asli Br/Link Dukuh Sari dan selama saksi bertempat tinggal maupun menjabat sebagai Kepala Lingkungan tidak pernah melihat I Wayan Padma, bertempat tinggal di sekitar Br. Dukuh Sari Sesetan dan saksi baru kenal yang bersangkutan sejak tahun 2009.
- Bahwa saksi mengaku kenal dengan I Wayan Padma, karena pernah datang ke rumah saksi sekitar tahun 2009/2010 dalam rangka memohon solusi kepada saksi bagaimana caranya untuk menyelesaikan masalah

Halaman 34 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps

Disclaimer

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

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

Halaman 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ada dikontrak oleh Saudara I Ketut Gede Pujiyama di lokasi yang sekarang sedang disengketakan.

- Bahwa I Ketut Gede Pujiyama sudah meninggal dunia dan sepengetahuan saksi ahli warisnya bernama Komang;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui tanah yang sedang disengketakan sudah dijual oleh I Ketut Gede Pujiyama kepada Saudara I Wayan Padma pada tahun 1990 karena saksi baru menjabat sebagai Kepala Lingkungan BR. Dukuh Sari Seseetan tahun 2005 dan I Ketut Gede Pujiyama tidak pernah menyampaikan jual beli tanah tersebut kepada saksi.
 - Bahwa dalam Surat Perjanjian Kontrak Tanah yang dibuat antara Saudara Gono dengan I Ketut Gede Pujiyama (Bukti P-2);
 - Bahwa setahu saksi, Saudara Gono menyewa tanah milik I Ketut Gede Pujiyama yang berlokasi di Jalan Batas Dukuh Sari Gang Merak No. 18 sejak tahun 2002.
 - Bahwa setahu saksi, Pak Hendra menempati rumah kurang lebih tahun 2014, dan untuk masalah over kontrak saksi tidak tahu ;
 - Bahwa pada waktu saksi menjadi kepala lingkungan pada tahun 2014 dan saksi tidak tahu masalah jual beli tanah antara I Gede Pujiama dengan Sdr. I Wayan Padma ;
3. Saksi Syamsul Arif, memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa saksi kenal dan tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat, sedangkan dengan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat saksi tidak kenal;
 - Bahwa saksi bertetangga dengan Penggugat, dan saksi tinggal di Jalan Batas Dukuh Sari Gang Merak No. 22 sedangkan Penggugat No. 18;
 - Bahwa saksi pernah melihat / membaca Surat Pernyataan yang dibuat oleh Saudara I Gede Pujiama (P-1) dan ikut menandatangani Daftar Penyewa atau Pengontrak Tanah ;
 - Bahwa saksi mengontrak tanah milik I Gede Pujiama sejak tahun 2002.
 - Bahwa saksi kenal dengan Gono.
 - Bahwa setahu saksi, dulu Gono pernah tinggal di Jalan Batas Dukuh Sari Gang Merak No. 18, yang saat ini ditempati oleh Penggugat ;

Halaman 35 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama tinggal disana sejak tahun 2002 sampai dengan saat ini tidak pernah ada masalah dan tidak pernah ada pihak yang keberatan.
- Bahwa saksi mengatakan Kondisi Bangunan No. 18 yang dahulu pada saat ditempati oleh Gono beda dengan sekarang setelah ditempati oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi kenal dengan Susiyati / istri dari Gono;
- Bahwa saksi mengaku tidak kenal dengan I Wayan Padma ;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah sengketa yaitu : sebelah Utara: berbatasan dengan Jalan, sebelah Timur: berbatasan dengan rumah, sebelah Selatan berbatasan dengan rumah dan sebelah Barat berbatasan dengan rumah.
- Bahwa Saksi tinggal di gang Merak sejak tahun 2002 sampai sekarang, saksi kenal dengan Gono yang dulu tinggal di Gang Merak No. 18 dan sekarang ditempati oleh Penggugat, setahu saksi sejak tahun 2002 tidak pernah ada masalah disana
- Bahwa Saksi tidak tahu peralihan kontrak/sewa tanah dari Gono kepada Penggugat di tahun 2014, saksi tahu Penggugat yang merenovasi rumah tersebut ;
- Bahwa dulu sdr Gono minta listrik dan air kepada saksi, tetapi sekarang sejak Penggugat yang tinggal disana sudah pasang listrik dan air sendiri ;
- Bahwa Saksi tahu bukti P – 11 dan memang benar seperti itu proses sewa/kontrak tanahnya ;
- Bahwa saksi menjelaskan Sdr. Pak Hendra menempati rumah kalau tidak salah tahun 2014, dan untuk masalah over kontrak saksi tidak mengetahuinya.
- Bahwa saksi waktu menjadi kepala lingkungan atau kelian pada tahun 2014 dan untuk masalah jual beli antara Sdr. I Gede Pujiama dengan Sdr. I Wayan Padma saksi tidak tahu;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Kuasa para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat I dan II mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Bukti T.I.II- 1 ; Silsilah Keturunan Almarhum I Wania, tertanggal 27 April 2000 ;

Halaman 36 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti T.I.II- 2; Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh I Ketut Gede Pujiyama tertanggal 9 Oktober 2006.
3. Bukti T.I.II- 3; Surat Perjanjian Kontrak Tanah tertanggal 07 Oktober 2008.
4. Bukti T.I.II- 4; Surat Perjanjian Kontrak Tanah tertanggal 30 Januari 2012
5. Bukti T.I.II- 5; Surat Perjanjian Kontrak Tanah tertanggal 30 Januari 2014.
6. Bukti T.I.II- 6; Surat Perjanjian Oper Kontrak Tanah tertanggal 12 Februari 2014.
7. Bukti T.I.II- 7; Surat Perjanjian Kontrak Tanah tertanggal 22 April 2014, beserta kwitansi Rp 6.000.000,- (enam juta rupiah);
8. Bukti T.I.II- 8; Kutipan Akta Kematian I Ketut Gede Pujiyama No. 5171-KM-03112021-0002 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Denpasar pada tanggal 4 November 2021.
9. Bukti T.I.II- 9; Kartu Keluarga No. 5171011907180018 yang dikeluarkan oleh Kepala dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Denpasar pada tanggal 4 November 2021.
10. Bukti T.I.II- 10; Surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar, Perihal Pengaduan Atas Keberatan Pensertipikatan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar tertanggal 17 Juni 2020;
11. Bukti T.I.II- 11; Surat dari Kantor Pertanahan Kota Denpasar Kepada Wihartono, SH. & Partners, Perihal Panggilan Nomor MP.01.01/1193-51.71.600/VI/2020, tertanggal 22 Juni 2020;
12. Bukti T.I.II- 12; Surat Perihal Permohonan Pemblokiran Sertipikat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar tertanggal 26 Juni 2020;
13. Bukti T.I.II-13; Surat dari Kantor Pertanahan Kota Denpasar, Nomor MP.01.01/1330-5171.600/VII/2020, tertanggal 9 Juli 2020 Perihal: Permohonan Pemblokiran Sertipikat

Halaman 37 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bukti T.I.II-14 ; Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan dari Ditreskrimum Polda Bali tertanggal 28 Agustus 2020 terkait proses penyelidikan tindak pidana pemalsuan surat dengan teradu I Wayan Padma ;
15. Bukti T.I.II- 15 ; Surat Perihal Keberatan Atas Pensertipikatan yang ditujukan kepada Kepala Kantor pertanahan Kota Denpasar tertanggal 15 Juni 2021
16. Bukti T.I.II- 16 ; Surat balasan Perihal tanggapan Keberatan dari Kantor Pertanahan Kota Denpasar yang ditujukan kepada Kuasa dari I Ketut Gede Pujiama tertanggal 28 Juni 2021 ;

Fotokopi bukti surat yang telah diberi tanda T.I.II-1 sampai dengan T.I.II-16, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan bukti aslinya, yaitu: bukti T.I.II-8, T.I.II-9, T.I.II-11 s/d T.I.II-16 sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I.II-1 s/d T.I.II-7, dan T.I.II-10 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I dan II tidak mengajukan saksi dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Turut Tergugat, telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Bukti TT. 1; Salinan Akta Ikatan Jual Beli, Nomor 45 tertanggal 13 September 2014 dari Notaris Ir I Wayan Adnyana, SH.MKn.;
2. Bukti TT. 2; Salinan Akta Perjanjian, Nomor 16 tertanggal 21 Nopember 2016 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli dari Notaris Ir I Wayan Adnyana, SH.MKn. ;
3. Bukti TT- 3 ; Salinan Akta Nomor 06 tanggal 11 Juni 2018 tentang Kuasa dan akta 05 tanggal 11 Juni 2018 tentang Perjanjian jual beli dari Notaris AA N;
4. Bukti TT- 4; Salinan Akta Jual Beli Nomor : 433/2019 tentang Jual beli antara I Wayan Padma dengan Muhaji seluas 105 M2 (Seratus lima meter persegi) sesuai Hak Milik Nomor : 11392 / Kelurahan Sesetan, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 04 Oktober 2017 Nomor : 05144/2017 seluas 105 M2. ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti TT- 5; Sertifikat (Tanda Bukti Hak) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Denpasar Sertipikat Hak Milik Nomor : 11392 atas nama Muhaji;
6. Bukti TT-6 ; SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahunan) tertanggal 6 Februari 2023;
7. Bukti TT- 7a; Bukti Kwitansi pembelian tanah teranggal 27 Januari 1990;
8. Bukti TT- 7b; Bukti Kwitansi pembelian tanah teranggal 10 Pebruari 1990;
- 8; Bukti TT- 8; Bukti Rekaman video berupa flasdish ;
9. Bukti TT- 9; Kwitansi Pembelian sebidang tanah ; tertanggal 11-6-2018 sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah);
10. Bukti TT- 10; Kwitansi Biaya balik nama Sertifikat Hak Milik No 11392/Sesetan, tertanggal 15-4-2020 ;
11. Bukti TT- 11; Kwitansi Pembayaran Pajak Penjual, Pajak Pembeli, BPHTB terhutang, tertanggal 8-11-2019 ;
12. Bukti TT- 12; Surat Pernyataan dari I Ketut Gede Pujiama ;

Fotokopi bukti surat tersebut TT-1 sampai dengan TT-12, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya yaitu bukti TT-2 s/d TT-6, TT-9 s/d TT-11 sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TT-1, TT-7a, TT-7b, TT-12 berupa fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan Bukti TT-8 : Bukti Rekaman video berupa flasdish ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Turut Tergugat juga mengajukan saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi I Wayan Adnyana ; memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Sdr. I Wayan Padma dan I Gede Ketut Pujiama waktu datang ke kantor saksi ;
 - Bahwa pada waktu itu mereka dating untuk membuat ikatan jual beli nomor 45 tanggal, 13 September 2014 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sdr. I Ketut Gede Pujiama benar menjual tanahnya sebagian kepada Sdr. I Wayan Padma berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak seluas 500 M2 dari total keseluruhan seluas 7.820 M2.
- Bahwa untuk proses jual beli berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak jual beli disepakati seharga Rp. 70.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah).
- Bahwa ada bukti Kwitansi pembelian tanah I Wayan Padma kepada I Ketut Gede Pujiama masing-masing tertanggal, 27 Januari 1990 sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) dan tertanggal, 10 Pebruari 1990 sebesar Rp.60.000.000,- (Enam puluh juta rupiah). yaitu dari kesepakatan kedua belah pihak;
- Bahwa dalam proses jual beli para pihak datang dan menghadap ke saksi sebagai Notaris dan Sdr. I Ketut Gede Pujiama pada tahun 1990 kepada I Wayan Padma ;
- Bahwa benar akta jual beli yang membuat saksi selaku Notaris dan untuk proses jual beli sudah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.
- Bahwa saksi sebelumnya tidak kenal dengan Sdr. Muhaji/Turut Tergugat, dan baru kenal pada waktu saksi dijadikan saksi di Pengadilan Militer III-14 Denpasar atas laporan Sdr. Hendra ;
- Bahwa I Ketut Gede Pujiama dan I Wayan Padma pernah datang ke kantor saksi untuk membuat ikatan jual beli atas pembelian tanah di tahun 1990 berdasarkan kwitansi tahun 1990 ;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada bangunan atau tidak di lokasi tanah, karena para pihak tidak ada menyampaikan ke saksi ;
- Bahwa pada saat membuat ikatan jual beli I Ketut Gede Pujiama dan I Wayan Padma hadir di hadapan saksi dengan kwitansi tanggal 27 Januari seluas 150 m² seharga Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan 500 m² seharga Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) tetapi yang dibuatkan ikatan jual beli hanya seluas 500 m² dengan harga Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) ;
- Bahwa kesepakatan jual beli antara I Ketut Gede Pujiama dan I Wayan Padma sudah terjadi pada tahun 1990, hal tersebut didasarkan pada kuitansi tertanggal 27 Januari 1990 dan kuitansi tertanggal 10 Maret 1990. hanya saja dilakukan Perjanjian Ikatan Jual Beli nya di hadapan saksi sebagai Notaris itu tertanggal 13 September 2014.

Halaman 40 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mengenai kuitansi tertanggal 27 Januari 1990 dan kuitansi tertanggal 10 Maret 1990 dimana kedua kuitansi tersebut para pihak yang membuatnya dengan memakai materai Rp. 6.000,- (enam ribu rupiah) ;
- Bahwa saksi sebagai Notaris membuat apa saja diinginkan oleh Para Pihak sesuai dengan Kesepakatan diantara para pihak, lalu dituangkan ke dalam Akta Notariil ;
- Bahwa saksi disodorkan kedua kwitansi oleh para pihak, dan mereka datang ke kantor saksi dan menyatakan sudah ada transaksi jual beli dan mengatakan kepada saksi bahwa sudah lama ada transaksi, tetapi baru sekarang dibuatkan Akta Notariil, dan saksi sebagai Notaris hanya membuat hal-hal apa saja yang disampaikan oleh para pihak pada saat itu, mereka sudah sepakat untuk transaksi jual beli ;
- Bahwa yang ditransaksikan pada saat itu tanah Seluas 500 dari luas keseluruhan lebih kurang 7.820 M2 ;
- Bahwa mengenai transaksi jual beli tanah, berikut dengan segala sesuatu yang berada diatas bangunan tersebut, baik yang sudah ada maupun nanti yang akan ada.

2. Saksi Anak Agung Ngurah Gede Widarma, S.H. ; memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Sdr. I Wayan Padma dan Sdr. Muhaji dan tidak ada hubungan keluarga ;
- Bahwa Sdr. I Wayan Padma dengan Sdr. Muhaji pernah datang ke Notaris untuk mengurus proses jual beli tanah seluas 105 M2 sesuai yang tertuang dalam akte jual beli ;
- Bahwa proses jual beli setelah di cek bukti bukti pendukung sudah sesuai dan tanah yang diperjual belikan tidak ada permasalahan hukum ;
- Bahwa saksi menanyakan kepada Sdr. I Wayan Padma untuk masalah pembayaran sudah lunas sebagaimana kwitansi yang ditunjukkan kepada saksi;
- Bahwa nilai transaksi jual beli tanah yaitu dengan harga Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah).
- Bahwa selanjutnya saksi mengurus proses balik nama sertifikat dari I Wayan Padma kepada Sdr. Muhaji ;

Halaman 41 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps

Disclaimer

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

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

Halaman 41



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap alat bukti TT- 9 : tidak ada pemisahan tanah dengan bangunan, untuk di Notaris jika bunyi kwitansi jual tanah berarti termasuk bangunan sesuai didalam akta ;
- Bahwa Saksi tidak tahu di tanah yang diperjualbelikan ada bangunan/tidak, saksi baru mengetahui di tahun 2019 setelah transaksi bahwa ada sewa menyewa di atas tanah tersebut ;
- Bahwa Saksi tidak tahu perihal over kontrak ;
- Bahwa Saksi tidak tahu terkait sewa menyewa ;
- Bahwa Saksi tidak tahu letak objek dan tidak pernah ke lokasi ;
- Bahwa Objek yang ditransaksikan antara I Wayan Padma dengan Muhaji (Turut Tergugat) sudah berupa sertifikat ;
- Bahwa benar para pihak datang ke kantor saksi untuk jual beli tanah dengan kesepakatan harga yaitu Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan yang di jual-belian tanah berikut bangunan yang berada diatasnya ;
- Bahwa yang ditransaksikan pada saat itu tanah Seluas 500 m2 dari luas keseluruhan lebih kurang 7.820 m2 ;
- Bahwa pada saat transaksi di kantor, saksi tidak mengetahui diatas tanah tersebut ada hak sewa. Saksi mengatakan baru mengetahui adanya hak sewa diatas tanah tersebut pada saat menjadi Saksi di Pengadilan Militer.
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya perjanjian sewa yang dilakukan antara I Ketut Gede Pujiama dengan Gono maupun perjanjian oper kontrak antara Gono dengan Hendra.
- Bahwa saksi tidak mengetahui lokasi obyek tanah nya dimana.
- Bahwa saksi tidak pernah datang ke lokasi obyek tanah.
- Bahwa saksi tidak pernah ikut untuk mengukur tanah.
- Bahwa saksi menegaskan kedua belah pihak hadir ke kantor saksi, pada saat itu 3 (tiga) orang yang hadir yakni I WAYAN PADMA bersama dengan istrinya dan MUHAJI.
- Bahwa Akta yang dibuat dihadapan saksi memang kehendak dari kedua belah pihak tanpa ada pengaruh atau paksaan dari pihak manapun.
- Bahwa proses balik nama dari I WAYAN PADMA ke MUHAJI terjadi pada tanggal 30 Desember 2019 berdasarkan Akta Jual Beli No. 433/2016.
- Bahwa obyek yang ditransaksikan pada saat itu sudah dalam bentuk sertifikat ;
- Bahwa pada tanggal 11 Juli 2018 I WAYAN PADMA bersama dengan istrinya sudah membawa sertipikat tanah SHM No. 11392 dengan surat ukur No. 05144/2017 tertanggal 4 Oktober 2017 dengan luas tanah 105

Halaman 42 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M2 (seratus lima meter persegi) yang terletak di Kel/Desa Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali. Sertipikat tersebut terbit tanggal 12 November 2017 atas nama I WAYAN PADMA.

- Bahwa saksi mengatakan jika dikaitkan sewa dengan jual beli, Sewa menyewa tidak dapat batal, tidak dapatkan dibatalkan jika terjadi peralihan hak / jual beli tanah tersebut. tetapi mengenai perjanjian sewa menyewa tersebut apakah sah/ tidak, dilihat dari peraturan perundang-undangan atau mempunyai kekuatan hukum mengikat sesuai dengan PS. 1338 KUHPdt. Artinya harus dibuktikan terlebih dahulu apakah sudah sah atau belum ;

Menimbang bahwa sesuai dengan SEMA Nomor : 07 Tahun 2001, Majelis Hakim telah menetapkan sidang untuk Pemeriksaan Setempat (PS) dan Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan terhadap objek yang disengketa yang hasil selengkapya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat, para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan tanggal 12 Pebruari 2024, selanjutnya kedua belah pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu alat bukti lagi serta memohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terungkap di persidangan dan termuat dalam berita acara sidang, dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konvensi :

I. Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi sebagaimana dalam Jawabannya tertanggal 31 Oktober 2023, yang salah satu diantaranya mengemukakan :

1. Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak/tidak lengkap, sebagai berikut :
 - a. Bahwa gugatan Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan register perkara No. 842/Pdt.G/20223 PN Dps, tanggal, 09 Agustus 2023 tentang gugatan, sesuai fakta hukum “ DITUJUKAN “ kepada Komang Gede Mahardika Putra selaku Tergugat

Halaman 43 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps



I, dan Ni Ketut Alit Puspita Dewi sebagai Tergugat II, sedangkan Sdr. Muhaji sebagai Turut Tergugat secara hukum tidak tepat dan tidak benar, oleh karena itu gugatan tersebut seharusnya ditujukan kepada Sdr. Gono selaku yang menyewakan tanah dan rumah kepada Penggugat, tetapi kenyataannya Penggugat tidak mengikutsertakan Sdr. Gono sebagai Tergugat I atau setidaknya Turut Tergugat dalam perkara ini, dan gugatan di tujukan kepada dua ahli waris dari Sdr. I Ketut Gede Pujiama itu tidak benar dan tidak berdasarkan hukum karena ini bukan tanah warisan, bahwa tanah dan bangunan punya Sdr. I Ketut Gede Pujiama sudah dijual kepada Sdr. I Wayan Patma pada tahun 1990. dan Sdr. I Ketut Gede Pujiama dan istrinya sendiri yang menjual dan waktu itu dua-duanya masih hidup, sehingga hal itu bukan sebagai tanah warisan, dan Penggugat menggugat kedua anak dari Sdr. I Gede Ketut Pujiama yang tidak mengetahui permasalahan orang tuanya dan waktu itu anak Sdr. I Ketut Gede Pujiama Sdr. Komang Gede Mahardika Putra selaku Tergugat I, dan Ni Ketut Alit Puspita Dewi sebagai Tergugat II masih kecil dan belum dewasa;

- b. Bahwa dalam perkara ini yang menjadi subyek hukum dalam gugatan Penggugat seharusnya selaku Tergugat 1 adalah Sdr. Gono yang menyewakan tanah dan rumah kepada Penggugat dan Tergugat 2 Sdr. I Wayan Padma karena Sdr. I Ketut Gede Pujiama mengontrakan tanah tanpa seijen Sdr. I Wayan Padma selaku pembeli tanah dari Sdr. I Ketut Gede Pujiama seluas 5 (lima) are/500 M2 pada tahun 1990 dan pada tahun 2014 tanahnya sebagian oleh Sdr. I Wayan Padma dijual kepada Sdr. Muhaji seluas 105 M2 pada tahun 2014;
- c. Bahwa apabila Penggugat dalam dalil gugatannya telah mendalilkan merasa sebagai penyewa yang beritikad baik dan harus dilindungi undang- undang atas obyek sengketa tentunya Penggugat mendapatkan hak atas obyek sengketa tersebut atas dasar adanya sebab-sebab yang sah secara hukum sebagai dasar penempatan rumah dan bangunan. Dalam posita gugatan Penggugat tidak disebutkan dengan jelas bahwa Penggugat mendapatkan hak untuk menempati rumah kepada pemilik yang sah secara hukum “ dari siapa “ dan “ atas dasar apa “. Namun kenyataannya Penggugat bisa menempati rumah dari orang yang tidak berhak untuk mengontrakan yaitu Sdr. Gono dengan cara over kontrak yang secara hukum tidak sah;
- d. Bahwa apabila benar Penggugat mendapatkan hak sewa untuk menempati rumah dari obyek sengketa atas dasar over kontrak dari

Halaman 44 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sdr. gono sebagai dasar penempatan rumah, maka secara hukum pihak lain tersebut selaku yang mengontrakan kepada Pengugat harus diikutsertakan sebagai para pihak dalam perkara ini yaitu Sdr. Gono sebagai Tergugat 1 atau setidaknya sebagai Turut Tergugat. Tetapi kenyataannya sesuai fakta hukum didalam dalil gugatan Penggugat ternyata Penggugat tidak mengikutsertakan dan atau memasukkan Sdr. Gono selaku yang mengontrakan rumah kepada Penggugat sebagai para pihak dalam perkara ini baik sebagai Tergugat 1 atau setidaknya sebagai Turut Tergugat;

- e. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat tersebut telah terkatagorikan kurang pihak atau tidak lengkap. Oleh karenanya sudah sewajarnya dan menurut hukum apabila gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;
 - Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1078 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1072 K/Sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983.
- f. Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Turut Tergugat adalah kurang pihak, karena tidak ditariknya Sdr Gono dan I Wayan Padma sebagai Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat, mengingat secara fakta hukum bahwa Penggugat menyewa tanah melalui over kontrak kepada Sdr. Gono dan Penggugat menempati atau menguasai obyek sengketa sampai saat ini tanpa seijin dari Turut Tergugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan sejak tahun 2014;
- g. Bahwa dalam gugatan halaman 2 yang menyatakan sebelum Penggugat menyewa tanah milik orang tua Para Tergugat (Alm. I Ketud Gede Pujiama) pada tanggal 9 Oktober 2006 yang menyatakan benar bahwa Sdr. Gono menyewa tanah milik orang tua Para Tergugat yakni; huruf a, b, c, d, e, dan f di atas, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat 1, Tergugat 2 dan Turut Tergugat tidak ada hubungan hukumnya, karena Turut Tergugat sebelumnya tidak mengenal Penggugat dan tidak pernah ada hubungan hukum, baru kenal setelah Turut Tergugat mau menempati rumah yang telah dibelinya dari Sdr. I Wayan Padma pada tahun 2014, dan setelah ditanya oleh Turut Tergugat kepada Penggugat menjawab Penggugat menempati rumah tersebut karena telah menyewa dan memngontrak kepada Sdr. Gono;
- h. Bahwa telah terbukti menurut hukum terhadap obyek sengketa bukanlah merupakan milik Sdr. I Ketud Gede Pujiama karena sudah di

Halaman 45 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps

Disclaimer

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



beli oleh Sdr. I Wayan Padma pada tahun 1990 dan oleh I Wayan Padma seluas 105 M2 dijual kepada Turut Tergugat pada tahun 2014. Maka dengan tidak di ikutsertakan dalam gugatan Sdr. Gono dan Sdr. I Wayan Padma sebagai Tergugat atau setidaknya tidaknya Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini, oleh karenanya gugatan yang demikian harus ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima; dan

- Vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 1072K/Sip/1982 tanggal 1-8-1983.

Berdasarkan hal-hal terurai di atas, kiranya sangat beralasan bagi Turut Tergugat untuk mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar berkenan memutuskan dalam eksepsi : "Menolak gugatan Penggugat, setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima".

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang dikemukakan oleh Turut Tergugat mengenai gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium), selanjutnya Penggugat telah menanggapi dalam Replik tertanggal 8 November 2023, sebagai berikut :

Bahwa dalil Turut Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang lengkap karena tidak menarik Gono selaku pihak dengan alasan bahwa Gono adalah pihak yang melakukan over Kontrak kepada Penggugat, bahwa didalam gugatan jelas dan terang bahwa pada saat terjadi over kontrak antara Penggugat dengan Gono kepada Penggugat atas sebidang tanah yang terletak di terletak di Jalan Batas Dukuh Sari, Gang Merak Nomor 18, Kel/Desa Seseetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali seluas 100 M2. Pada tanggal 12 Februari 2014 dimana oper kontrak tersebut berlaku dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2042 dan hal tersebut mendapat persetujuan dan seijin dari orang tua para Tergugat (alm. I Ketut Gede Pujiama) dengan memberikan tanda tangan tanda persetujuan dan oper kontrak antara Penggugat sdr Gono dengan persetujuan dan seijin Orang Tua Para Tergugat tersebut di ketahui pula oleh Kepala Lingkungan Br. Dukuh Sari Kel. Seseetan Bp. I WAYAN SUJANA. Dan oleh Kepala Kelurahan Seseetan Bp. I NYOMAN BAGUS MAHARDIKA, SKM, M. Kes. .terlebih pada saat Surat Perpanjangan Kontrak antara Penggugat dengan orang tua Tergugat (alm. I Ketut Gede Pujiama) untuk 5 (tahun) yakni dari tanggal 01 Maret 2042 sampai dengan 01 Maret 2047 yang dilakukan pada tanggal 22 April 2014 dengan saksi saudara M Jayadi. Berikut dengan kwitansi pembayaran sewanya yang ditanda tangani oleh orang tua para Tergugat, Sehingga dengan demikian jelas Gono tidak terikat lagi didalam permasalahan yang timbul karena semua permasalahan telah diambil alih oleh



orang Tua Para Tergugat selaku pemilik tanah. Maka eksepsi mengenai kurang pihak (exceptio plurium litis consortium) sudah seharusnya ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari eksepsi ditujukan terkait kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas suatu gugatan, yang tidak ditujukan atau menyinggung mengenai bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa menurut doktrin hukum dan teori ilmu hukum acara perdata, eksepsi dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu :

1. Eksepsi prosesuil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum acara/formil); dan
2. Eksepsi materiil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum materiil).

Dengan demikian yang termasuk dalam eksepsi prosesuil adalah tangkisan/eksepsi mengenai kompetensi maupun eksepsi prosesuil di luar kompetensi atau kewenangan mengadili;

Menimbang, bahwa berdasarkan doktrin hukum atau teori dalam hukum acara perdata tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang tangkisan/eksepsi dari Turut Tergugat yaitu mengenai eksepsi kurang pihak (plurium litis consortium) karena adanya subyek hukum yang secara eksepsional sangat prinsip terkait dengan peristiwa hukum, akan tetapi subyek hukum tersebut tidak ditarik sebagai pihak ataupun salah satu pihak maka hal tersebut dapat merupakan bentuk cacat formil dari gugatan Penggugat, oleh karenanya gugatan Penggugat dapat dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa sejak tahun 2014 Penggugat sudah menyewa atau sebagai Penyewa atas sebidang tanah seluas 100M2 milik dari alm. I Ketut Gede Pujiama (orang tua para Tergugat) yang terletak di Jalan Batas Dukuh Sari, Gang Merak Nomor 18, Kel/Desa Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali. dengan didasarkan pada :

1. Surat Perjanjian Oper Kontrak tanah dari sdr. Gono kepada Penggugat, tanggal 12 Februari 2014 yang berlaku dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2042 ;
2. Surat Perpanjangan Kontrak antara Penggugat dengan orang tua para Tergugat (alm. I Ketut Gede Pujiama), tanggal 22 April 2014 untuk perpanjangan waktu selama 5 (tahun) yakni dari tanggal 01 Maret 2042

Halaman 47 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps



sampai dengan 01 Maret 2047 berikut dengan kwitansi pembayaran sewa yang ditanda tangani oleh orang tua para Tergugat ;

Menimbang, bahwa sebelum Penggugat menyewa tanah milik orang tua para Tergugat, ternyata sebelumnya tanah tersebut telah disewa oleh sdr. Gono yang kemudian dioperasikan oleh Sdr. Gono kepada Penggugat, dengan didasarkan pada :

1. Surat pernyataan dari orang tua para Tergugat (alm. I Ketut Gede Pujiama) pada tanggal 9 Oktober 2006 yang menyatakan bahwa benar Sdr. Gono menyewa tanah milik orang tua para Tergugat.
2. Surat Perjanjian Kontrak tanah antara Sdr. Gono dengan orang tua para Tergugat (alm. I Ketut Gede Pujiama), tanggal 07 Oktober 2008, untuk masa kontrak selama 10 (sepuluh) tahun, dari tanggal 29 Februari 2012 sampai dengan 29 Februari 2022 ;
3. Surat Perjanjian Kontrak tanah antara Sdr. Gono dengan orang tua para Tergugat (alm. I Ketut Gede Pujiama), tanggal 30 Januari 2012 untuk masa kontrak selama 10 (sepuluh) tahun, dari tanggal 1 Maret 2022 sampai dengan 01 Maret 2032 ;
4. Surat Perjanjian Kontrak tanah antara Sdr. Gono dengan orang tua Para Tergugat (alm. I Ketut Gede Pujiama), tanggal 30 Januari 2014, untuk masa kontrak selama 10 (sepuluh) tahun, dari tanggal 1 Maret 2032 sampai dengan 01 Maret 2042 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Repliknya Penggugat telah mendalilkan, bahwa pada saat terjadi perjanjian over kontrak pada tanggal 12 Februari 2014 dari Sdr. Gono kepada Penggugat atas sebidang tanah seluas 100 M2 yang terletak di Jalan Batas Dukuh Sari, Gang Merak Nomor 18, Kel/Desa Sesean, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali. hal tersebut telah mendapat persetujuan dan seijin dari orang tua para Tergugat (alm. I Ketut Gede Pujiama) dengan memberikan tanda tangannya, kemudian pada saat Surat Perpanjangan Kontrak antara Penggugat dengan orang tua para Tergugat (alm. I Ketut Gede Pujiama) tanggal 22 April 2014, untuk masa kontrak 5 (tahun) yakni dari tanggal 01 Maret 2042 sampai dengan 01 Maret 2047, berikut dengan kwitansi pembayaran sewanya juga telah ditandatangani oleh orang tua para Tergugat (alm. I Ketut Gede Pujiama), dengan demikian jelas Sdr. Gono tidak terikat lagi didalam permasalahan yang timbul karena semua permasalahan telah diambil alih oleh orang tua para Tergugat selaku pemilik tanah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh kedua belah pihak, maka Majelis Hakim berpendapat *bahwa perbuatan hukum antara*

Halaman 48 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebagai pihak Penyewa Tanah dengan Sdr. Gono sebagai pihak Penyewa tanah sebelumnya, kemudian hubungan hukum antara para Tergugat sebagai Pemilik Tanah dengan Sdr. Gono sebagai pihak Penyewa sebelumnya sangat penting untuk didudukan dan didengar sehingga dapat menyelesaikan sengketa a quo secara tuntas dan menyeluruh ;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan hukum Sdr. Gono dan hubungan hukum yang terjadi dari perbuatan hukumnya sangat penting untuk didengar dalam penyelesaian perkara a quo agar dapat diperoleh fakta secara komprehensif maka sudah sepatutnya Sdr. Gono ditarik oleh Penggugat untuk didudukan pula sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa apabila Sdr. Gono tidak ditarik sebagai pihak maka substansi dari peristiwa hukumnya akan terputus dan terfragmentasi sehingga penyelesaian perkara a quo menjadi tidak komprehensif ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, yaitu dengan tidak ditariknya Sdr. Gono, maka dengan demikian gugatan Penggugat menjadi tidak lengkap atau kurang pihak (plurium litis consortium);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat kurang pihak maka beralasan hukum eksepsi Turut Tergugat dikabulkan;

II. Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan maka terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan gugatan Penggugat dalam perkara a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa salah satu syarat gugatan rekonvensi dianggap sah dan diterima apabila memenuhi syarat sebagai berikut :

- Terdapat faktor pertautan hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan konvensi dengan rekonvensi ;
- Hubungan pertautan itu harus sangat erat (innerlijke samen hangen) sehingga penyelesaiannya dapat dilakukan secara efektif dalam satu proses dan putusan ;

Menimbang, bahwa oleh karena antara gugatan konvensi dengan gugatan rekonvensi terdapat pertautan/hubungan yang sangat erat maka dapat diartikan bahwa putusan rekonvensi tidak terlepas dari putusan konvensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi oleh Majelis hakim dinyatakan tidak dapat diterima maka berarti materi pokok gugatan konvensi

Halaman 49 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum diperiksa dan diputus, dengan demikian maka gugatan rekonsensi menjadi tidak dapat pula diperiksa dan diputus sebelum gugatan konvensi diperiksa dan diputus terlebih dahulu ;

Menimbang, bahwa jika suatu gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka secara asessor gugatan rekonsensinya harus juga dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Konvensi dan Rekonsensi

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) maka menurut ketentuan Pasal 193 Rbg, Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara a quo sampai putusan ini dijatuhkan yang besarnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan Pasal 159 Rbg, Pasal 244 Rv, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Ketentuan lain dalam Peraturan Perundangan yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Dalam Konvensi :

I. Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat ;

II. Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;

Dalam Rekonsensi

- Menyatakan gugatan Penggugat rekonsensi/Turut Tergugat konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;

Dalam Konvensi dan Rekonsensi

- Menghukum Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sebesar Rp1.070.000,- (satu juta tujuh puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Rabu, tanggal 19 Februari 2024 oleh : Anak Agung Made Aripathi Nawaksara, S.H., M.H. sebagai Ketua Majelis, Putu Ayu Sudariasih, S.H., M.H. dan Yogi Rachmawan, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps tanggal 9 Agustus 2023. Putusan ini pada hari **Senin, tanggal 4 Maret 2024** diucapkan dalam

Halaman 50 dari 50, Putusan Perdata Nomor 842/Pdt.G/2023/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi para Hakim anggota, dibantu oleh Ni Ketut Sri Menawati, S.H.MH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum para Tergugat dan Kuasa Hukum Turut Tergugat dalam sistem informasi pengadilan.

Hakim Anggota :

Hakim Ketua

Putu Ayu Sudariasih, S.H., M.H. A A Made Aripathi Nawaksara, S.H., M.H.

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

Panitera Pengganti,

Ni Ketut Menawati, S.H,M.H.



Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	Rp	100.000,00
3. Biaya PNBP Penggugat dan Tergugat.....	Rp	50.000,00
4. Penggandaan berkas.....	Rp.	40.000,00
5. Biaya Panggilan Penggugat dan Tergugat.....	Rp	80.000,00
6. Pemeriksaan setempat	Rp.	750.000,00,-
7. Redaksi Putusan.....	Rp	10.000,00
8. <u>Materai Putusan.....</u>	<u>Rp</u>	<u>10.000,00</u>
Jumlah.....	Rp	1.070.000,00

(Satu juta tujuh puluh ribu rupiah);