



**PUTUSAN**

**Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Ni Nyoman Suatri**, NIK. 5101014412480003, Tempat, Tanggal Lahir Negara, 04-12-1948, jenis kelamin Perempuan, Agama Hindu, Pekerjaan Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, beralamat di Lingkungan Ketapang, Desa Lelateng, Kecamatan Negara Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adv. Budi Hartawan, SH.,CHT.,Ci., Advokat pada Kantor Hukum B & S Law Office Budi Hartawan, SH., CHT., Ci. & Partners berkantor di Jalan Patimura No. 8 Singaraja, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 296/LO-BH/VIII/2023, tertanggal 29 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

**Lawan:**

**1. Dr. Ida Bagus Putu Astina, S.H., M.H., Mba, Cla**, dan atau PT. BMS Alamat : Jln. Gunung Salak Utara No. 22 Abasan Padang Sambean Kelod Denpasar Barat, Bali 80117, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Made Sulendra, S.H., M.H., Advokat yang beralamat di Jalan Ken Dedes No.1 A, Gianyar, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

*Halaman 1 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga*



2. **Putu Pande Indarjaya, Amd.Par, SE. MM alias Robbert**, bertempat tinggal di Jln. Danau Tondano Gg. IV No. 18 Lelateng Negara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I Konvensi**;
3. **Ainul Yakin**, bertempat tinggal di Banjar Munduk, Desa Pengambengan, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Made Sulendra, S.H., M.H., Advokat yang beralamat di Jalan Ken Dedes No.1 A, Gianyar, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Konvensi**;
4. **Nurul**, bertempat tinggal di Banjar Munduk, Desa Pengambengan, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III Konvensi**;
5. **I Komang Sumahardika, S.H., M.Kn**, bertempat tinggal di Jalan Sudirman No. 5 Jembrana, Baler Bale Agung, Negara, Kabupaten Jembrana, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Made Sulendra, S.H., M.H., Advokat yang beralamat di Jalan Ken Dedes No.1 A, Gianyar, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I Konvensi**;
6. **I Putu Indrayoga Abimaniu, S.H., M.Kn**, bertempat tinggal di Jl. Yos Sudarso No. 9x, Baler Bale Agung, Negara, Kabupaten Jembrana, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Supriyono, S.H, M.H, Ihza Kriptie Adhela, S.H, Nyoman Arya Merta, S.H, dan Justicia Tiffany, S.H, Para Advokat yang beralamat di Jalan Danau Sentani, Negara-Bali,

Halaman 2 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga



berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II Konvensi**;

7. **Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Jembrana**, berkedudukan hukum di Jalan Mayor Sugianyar, No 9, Pendem, Jembrana, Kabupaten Jembrana, Bali dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Ketut Suarta, S.H., I Made Suardika, S.H., Anissa Aulia, S.H., Yordan Sandi Perbowo, S.T., I Gusti Ayu Putu Utami Agustini, S.E., dan I Komang Adi Purnama, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III Konvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Negara pada tanggal 8 Desember 2023 dalam Register Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga, telah mengajukan gugatan dan telah diubah;

Menimbang, bahwa gugatan penggugat yang telah diubah sebagai berikut :

#### **DALAM POSITA (POKOK PERKARA)**

1. Bahwa berawal dari saudara Putu Pande Indarjaya, Amd.Par, SE. MM alias Robbert selaku Tergugat I mengatas namakan perantara PT. BMS mendatangi Penggugat sekitar tahun 2018 meminta untuk membeli tanah Hak milik H. Jawawi, SHM No : 1216, Luas : 2180 M2, SHM No : 1217, Luas : 1930 M2 dan SHM No : 628, Luas : 1660 M2 yang telah terjadi pemecahan dalam GS Tgl. 09-05-1994 atas nama Jawawi dengan hak milik No : 3261, Luas : 1000 M2 di beli oleh penggugat berdasarkan

*Halaman 3 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kwitansi tertanggal, 06-10-2013 dengan nilai Rp. 7.000.000,-, Kwitansi tertanggal 07-10-2013 dengan nilai Rp. 1.000.000,- Kwitansi tertanggal, 07 Oktober 2013 dengan nilai Rp. 283.000.000,- Kwitansi tertanggal, 13 Oktober 2013 dengan nilai Rp. 29.700.000,- Kwitansi tertanggal 26 Juli 2014 dengan nilai Rp. 96.500.000,- dan Kwitansi tertanggal 11 Juli 2015 dengan nilai Rp. 50.000.000,- dengan jumlah keseluruhan Rp. 467.200.000, dalam kwitansi selaku ahli waris ikut menandatangani terhadap jual beli dimaksud, sudah sepatutnya tidak mengalihkan objek tersebut kepada tergugat. Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum mengalihkan objek tersebut kepada tergugat

2. Bahwa setelah jual beli dibawah tangan berdasarkan kwitansi dalam poin 1, ditindaklanjuti untuk datang bersama-sama antara Penggugat dengan Alm H. Jawawi dan Hajah Juleha (alm) untuk sepakat menandatangani perjanjian jual beli serta kuasa menjual / memindahkan yang dibuat oleh Notaris I Komang Sumahardika, SH., M.Kn beralamat di Jalan Sudirman No. 5 Jembrana tertanggal, 31 Oktober 2013, serta menitipkan 3 lembar sertifikat dengan SHM No : 1216, Luas : 2180 M2, SHM No : 1217, Luas : 1930 M2 dan SHM No : 628, Luas : 1660 M2 yang telah terjadi pemecahan dalam GS Tgl.09-05-1994 atas nama Jawawi dengan hak milik No : 3261, Luas : 1000 M2 atas nama H. Jawawi, akan tetapi dengan adanya permasalahan hukum terhadap I Komang Sumahardika, SH., M.Kn dan telah menjalani hukuman penjara, sehingga proses pembuatan pensertifikatan untuk menjadi hak penggugat tidak dapat dilaksanakan dan selang beberapa bulan kemudian pihak H. Jawawi beserta istrinya meninggal dunia (alm). Terkait hal tersebut pihak ahli warisnya tergugat II dan Tergugat III yang telah mengetahui peristiwa jual beli dalam bentuk kwitansi. Bahwa Tergugat III mengetahui benar terjadi jual beli terhadap tiga bidang tanah dengan SHM No : 1216, Luas : 2180 M2, SHM No : 1217, Luas : 1930 M2 dan SHM No : 628, Luas : 1660 M2 yang telah terjadi pemecahan dalam GS Tgl.09-05-1994 atas nama Jawawi dengan hak milik No : 3261, Luas : 1000 M2 yang tertera dalam Kwitansi Tergugat III menandatangani tertanggal 13 Oktober 2013.

Halaman 4 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga

#### Disclaimer

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



3. Bahwa di tahun 2018, Penggugat bermaksud akan menjual kepada Tergugat Dengan perantara Tergugat I telah sepakat dengan penawaran sebesar Rp. 25.000.000,-/are dari luas 5110 sehingga jumlah Rp. 1.253.380.000,- baru terbayar berupa DP. Senilai Rp.250.000.000,- sisa yang belum terbayar Rp. 1.003.380.000,- akan tetapi pihak Tergugat telah melakukan pembangunan tanpa sepengetahuan Penggugat maka Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa mengalihkan kekuasaan atas benda/objek dengan kata lain perbuatan yang mengakibatkan beralihnya kekuasaan atas benda/objek ke dalam kekuasaan Tergugat digunakan tanpa hak dan atau menguasai, memiliki, perbuatan melawan hukum menguasai barang milik orang lain tanpa ijin, serta belum terjadinya peralihan hak antara Penggugat dengan Tergugat.
4. Bahwa terhadap kesepakatan tentang harga terhadap objek tersebut antara Penggugat dengan Tergugat, yang disampaikan oleh Tergugat I senilai Rp. 1.253.380.000,-namun Penggugat hanya menerima DP baru sebesar Rp. 250.000.000,- berdasarkan Kwitansi, tanggal 1 Nopember 2021 terbilang Rp. 50.000.000 kwitansi tertanggal 13 Desember 2021 terbilang Rp. 50.000.000, Kwitansi tertanggal, 10 Januari 2022 terbilang Rp. 50.000.000,- Kwitansi tertanggal 20 Agustus 2022, terbilang Rp. 50.000.000,- Kwitansi tertanggal 13 September 2022, terbilang Rp. 50.000.000,- sisa yang tidak terbayar sebesar Rp. 1.003.380.000,- akan tetapi Tergugat telah melakukan pembangunan gudang dan atau gedung diatas objek sengketa tersebut tanpa sepengetahuan penggugat, terkait hal tersebut Tergugat, telah melakukan perbuatan melawan hukum , menguasai objek tanpa alas hak dikarenakan baru sebatas DP, belum terjadi jual beli.
5. Bahwanpihak Tergugat melalui perantara Tergugat I yang bermaksud membeli objek tersebut melalui pembayaran tertanggal 22-8-2022 senilai Rp. 10.000.000,- dan dilanjutkan pembayaran melalui Tergugat I dengan total keseluruhan DP : Rp. 250.000.000,-. Terkait hal tersebut atas permintaan Tergugat II dan Tergugat III, agar Tergugat menyampaikan kepada Penggugat, bahwa Tergugat II dan Tergugat III selaku ahli

Halaman 5 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga



warisnya meminta kepada Tergugat untuk menyampaikan “jangan bilang sama (ibu Suatri) bahwa Tergugat II memberikan surat kuasa kepada Tergugat I. Maka Tergugat II dan Tergugat III secara sepihak telah membuat kuasa pengambilan terhadap 3 lembar objek sengketa diantaranya SHM No : 1216, Luas : 2180 M2, SHM No : 1217, Luas : 1930 M2 dan SHM No: 3261, Luas : 1000 M2 tanpa sepengetahuan penggugat adalah sah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dan III sehingga penggugat merasa dirugikan secara materiil senilai Rp. 467.200.000 x 2 kelipatan dalam kerugian selama 5 tahun, bukan dikenakan bunga dalam 5 tahun = Rp. 934.400.000,- maka bejelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menghukum Tergugat II dan III untuk mengembalikan uang senilai Rp. 934.400.000 dengan lasia.

6. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah mengetahui adanya jual beli tanah dengan SHM No : 1216, Luas : 2180 M2, SHM No : 1217, Luas : 1930 M2 dan SHM No : 628, Luas : 1660 M2 yang telah terjadi pemecahan dalam GS Tgl.09-05-1994 atas nama Jawawi dengan hak milik No : 3261, Luas : 1000 M2 selaku pembeli adalah penggugat kepada orang tua Tergugat II dan Tergugat III (ahli waris H. Jawawi alm).
7. Bahwa setelah terjadinya peristiwa pengikatan jual beli tidak dapat terlaksanakan antara Penggugat dengan Almarhum H. Jawawi, selaku ahli waris Tergugat II dan Tergugat III tanpa sepengetahuan Penggugat pihak Tergugat II dan Tergugat III telah memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk kepentingan Tergugat mengambil 3 lembar SHM No : 1216, Luas : 2180 M2, SHM No : 1217, Luas : 1930 M2 dan SHM No : 628, Luas : 1660 M2 yang telah terjadi pemecahan dalam GS Tgl.09-05-1994 atas nama Jawawi dengan hak milik No : 3261, Luas : 1000 M2 yang berada pada Notaris I Komang Sumahardika, SH., M.Kn beralamat di Jalan Sudirman No. 5 Jembrana, terkait hal tersebut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, tanpa seijin penggugat. Dimohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini, menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk mengembalikan 3 lembar SHM No : 1216, Luas : 2180 M2, SHM No : 1217, Luas : 1930 M2 dan SHM No :

*Halaman 6 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

628, Luas : 1660 M2, yang telah terjadi pemecahan dalam GS Tgl.09-05-1994 atas nama Jawawi dengan hak milik No : 3261, Luas : 1000 M2 dikarenakan Tergugat II dan Tergugat III telah mengetahui terjadi proses jual beli antara Penggugat dengan orang tua Tergugat II dan Tergugat III, sebagai pembuktian tergugat III telah menandatangani kwitansi penjualan terhadap objek sengketa dimaksud.

Menghukum tergugat II dan Tergugat III untuk melakukan proses turun waris dari H. Jawawi (alm) kepada Tergugat II dan Tergugat III dan selanjutnya di atasnamakan menjadi Penggugat berdasarkan kwitansi jual beli sebagai tindak lanjut pembuatan akta jual beli.

8. Bahwa terhadap pengambilan SHM Hak milik H. Jawawi, SHM No : 1216, Luas : 2180 M2, SHM No : 1217, Luas : 1930 M2 dan SHM No : 628, Luas : 1660 M2 yang telah terjadi pemecahan dalam GS Tgl.09-05-1994 atas nama Jawawi dengan hak milik No : 3261, Luas : 1000 M2 yang dilakukan oleh saudara Tergugat I, dan Tergugat II Pada Notaris I Komang Sumahardika, SH., M.Kn (Turut Tergugat I) beralamat di Jalan Sudirman No. 5 Jembrana yang selanjutnya SHM tersebut dialihkan oleh Tergugat I ke Notarais I Putu Indrayoga Abimaniu, SH., M.Kn. (Turut Tergugat II), Jl. Yos Sudarso No. 9X Negara – Jembrana Bali.
9. Bahwa Tergugat I selaku yang mewakili kepentingan Tergugat untuk melakukan proses turun waris tanah yang atas nama H. Jawawi (alm) menjadi atas nama Ainul Yakin yang dalam hal ini selaku Tergugat II, hal ini Tergugat I telah mengetahui benar bahwa tanah tersebut telah dibeli oleh Penggugat berdasarkan kwitansi yang ada, akan tetapi Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum mau menerima selaku kuasa dari ahli waris yang dalam hal ini Tergugat II, semestinya peristiwa tersebut sudah sepatunya untuk dikoordinasikan kepada penggugat.
10. Bahwa Penggugat telah berulang kali meminta kepada Tergugat baik melalui via telepon dan atau melalui penyampaian kepada Tergugat I untuk segera melakukan pelunasan dari penawaran sebesar Rp. 25.000.000,-/are dari luas 5110 sehingga jumlah Rp. 1.253.380.000,- baru terbayar berupa DP. Senilai Rp.250.000.000,- sisa yang belum

Halaman 7 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga

#### 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)



terbayar Rp. 1.003.380.000,- sehingga penggugat mengalami kerugian senilai **Rp. 1.003.380.000,-** berkenan Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap objek tersebut sebelum ada putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap agar tidak beralih hak kepada pihak ke tiga dan atau Tergugat membayar lunas senilai kerugian Rp. 1.003.380.000,- dengan lasia dan atau berkenan Majelis Hakim yang meyidangkan perkara ini agar tergugat membayar sisa yang belum terbayar senilai Rp. 1.003.380.000,- kepada penggugat.

Berdasarkan seluruh uraian diatas, maka PENGUGAT dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jembrana yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan :

**DALAM PETITUM :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Pemberi Kuasa untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terkait adanya pembangunan gudang yang tidak beretikad baik, tanpa sepengetahuan penggugat, sebelum melakukan pelunasan terhadap kesepakatan antara penggugat dengan tergugat melalaui perantara tergugat I bahwa telah sepakat dengan penawaran sebesar Rp. 25.000.000,-/are dari luas 5110 sehingga jumlah Rp. 1.253.380.000,- baru terbayar berupa DP. Senilai Rp. 250.000.000,- sisa yang belum terbayar Rp. 1.003.380.000,- akan tetapi pihak Tergugat telah melakukan pembangunan tanpa sepengetahuan Penggugat maka Tergugat dan Tergugat II dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa mengalihkan kekuasaan atas benda/objek dengan kata lain perbuatan yang mengakibatkan beralihnya kekuasaan atas benda/objek ke dalam kekuasaan Tergugat digunakan tanpa hak dan atau menguasai, memiliki, tanpa sepengetahuan Penggugat dengan maksud perbuatan melawan hukum menguasai barang milik penggugat tanpa ijin penggugat, serta belum terjadinya peralihan hak antara Penggugat dengan Tergugat, baru sebatas DP maka Ketua Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini memerinthkan kepada Tergugat untuk membayar lunas sisa yang belum terbayar senilai Rp.

*Halaman 8 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga*





1.003.380.000,- dengan lasia.

3. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan sita jaminan kepada penggugat berupa sertifikat yang diambil tanpa sepengetahuan penggugat yaitu :
  1. SHM No : 1216, Luas : 2180 M2, atas nama Abdul Mukmin
  2. SHM No : 1217, Luas : 1930 M2, atas nama H. Jawawi
  3. SHM No : 628, Luas : 1660 M2, yang telah terjadi pemecahan dalam GS Tgl.09-05-1994 atas nama Jawawi dengan hak milik No : 3261, Luas : 1000 M2.
4. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk mengembalikan 3 lembar SHM No : 1216, Luas : 2180 M2, SHM No : 1217, Luas : 1930 M2 dan SHM No : 628, Luas : 1660 M2, yang telah terjadi pemecahan dalam GS Tgl.09-05-1994 atas nama Jawawi dengan hak milik No : 3261, Luas : 1000 M2 dan atau mengembalikan uang senilai Rp. 467.200.000 x 2 kelipatan dalam kerugian selama 5 tahun, bukan dikenakan bunga dalam 5 tahun = Rp. 934.400.000,-.
5. kerugian materiil dan inmateriil senilai Rp. 934.400.000,- dikarenakan Tergugat II dan Tergugat III telah mengetahui terjadi proses jual beli antara Penggugat dengan H. Jawawi (alm) orang tua Tergugat II dan Tergugat III, dan tergugat III telah menandatangani kwitansi penjualan dan pembelian terhadap objek sengketa dimaksud.
6. Menghukum tergugat II dan Tergugat III untuk melakukan proses turun waris dari H. Jawawi (alm) kepada Tergugat II dan Tergugat III, untuk selanjutnya di atas namakan menjadi Penggugat berdasarkan kwitansi jual beli sebagai tindak lanjut pembuatan akta jual beli. Menyatakan hukum bahwa Surat Kuasa yang berikan oleh Ainul Yakin / Tergugat II kepada Tergugat I untuk mengambil 3 lembar sertifikat yang menjadi objek sengketa adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukum yang ditimbulkannya.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dan atau apabila Majelis Hakim berpedapat lain, mohon putusan yang

*Halaman 9 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir bersama kuasanya, sedangkan Tergugat, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, serta Turut Tergugat III hadir kuasanya masing-masing tersebut, akan tetapi Tergugat III (Nurul) tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 27 September 2023 dan 11 Oktober 2023 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat III (Nurul) telah dipanggil secara sah dan patut, namun ternyata Tergugat III (Nurul) tidak hadir di persidangan tanpa alasan yang sah dan juga tidak menyuruh kuasa/wakilnya untuk menghadiri persidangan, serta tidak ternyata ketidakhadirannya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu Tergugat III (Nurul) dinyatakan tidak hadir dan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan agenda mediasi sebagaimana dalam ketentuan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Satriyo Murtitomo, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Negara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 November 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, kepada Para Terbantah kemudian diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Terbantah menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Halaman 10 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga

### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat, Tergugat II, dan Turut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang Kabur
2. Gugatan Penggugat salah Objek
3. Gugatan Penggugat tidak memenuhi Pasal 1365 KUHP
4. Bahwa Petitum Gugatan Penggugat tidak jelas.

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang TERGUGAT kemukakan pada Eksepsi diatas mohon sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat , kecuali yang secara tegas diakui oleh **Tergugat,Tergugat II,dan Turut Tergugat 1.**
3. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh **penggugat** adalah tidak benar dan terlalu mengada-ada mengingat **Penggugat adalah seorang Rentenir.**
4. Bahwa tindakan TERGUGAT dalam melakukan **transaksi jual beli telah benar.sesuai dengan pasal 1320 KUHP**
5. Bahwa **Objek** yang di maksud dengan SHM No: 1216 dengan Luas Tanah 2180 merupakan Objek yang dibeli oleh TERGUGAT langsung dari AHLI WARIS ABDUL MUKMIN yaitu dari AMINAH bukan dari AINUL YAKIN dan tidak pernah dititipkan pada **NOTARIS I KOMANG SUMAHARDIKA,SH.,MKn selaku TURUT TERGUGAT 1.**
6. Bahwa berdasarkan penjelasan yang diterima oleh **TERGUGAT** dari **TERGUGAT 1** terkait Informasi lahan yang akan di beli oleh TERGUGAT itu katanya dari maklar tanah atas suruhan NI NYOMAN SUATRI adalah Milik NI NYOMAN SUATRI dalam hal ini selaku **PENGGUGAT. .**
7. Bahwa setelah penjelasan yang disampaikan oleh **TERGUGAT I** kepada **TERGUGAT** maka TERGUGAT kepada TERGUGAT I

Halaman 11 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga



meminta waktu untuk bertemu dengan NI NYOMAN SUATRI selaku **PENGUGAT**.

8. Bahwa setelah permintaan waktu yang disampaikan oleh **TERGUGAT** kepada **TERGUGAT I** maka disepakati waktunya untuk bertemu dengan NI NYOMAN SUATRI selaku **PENGUGAT** bertujuan untuk menawar harga dari Objek tersebut.

9. Bahwa setelah waktu yang disepakati antara **TERGUGAT** dan **TERGUGAT I** tiba, maka datanglah **TERGUGAT** menemui **TERGUGAT I** untuk bersama-sama mendatangi rumah NI NYOMAN SUATRI selaku **PENGUGAT** dan hadir pula maklar yang sebelumnya menjelaskan Objek Tersebut disana **TERGUGAT** dan **TERGUGAT I** bertemu langsung dengan NI NYOMAN SUATRI yang mengaku sebagai pemilik Objek tersebut dan berbicara perihal harga Objek Tanah yang diklaim milik NI NYOMAN SUATRI selaku **PENGUGAT**.

10. Bahwa dalam pembicaraan antara **TERGUGAT** dan NI NYOMAN SUATRI selaku **PENGUGAT** terjadilah tawar menawar dengan harga dari Rp.25.000.000,-/Are (Duapuluh Lima Juta Rupiah/Are) menjadi Rp.24.000.000,-/Are (Dua Puluh Empat Juta Rupiah/Are) sebelum transaksi pembayaran **TERGUGAT 1** menanyakan data fisik dari Objek tersebut kepada NI NYOMAN SUATRI selaku **PENGUGAT** disitulah dikatakan oleh NI NYOMAN SUATRI selaku **PENGUGAT** data fisiknya ada di NOTARIS I KOMANG SUMAHARDIKA,SH.,M.Kn.selaku sebagai **TURUT TERGUGAT 1,PENGUGAT** meminta kepada **TERGUGAT** untuk memberikan DP kepada **PENGUGAT**.

11. Bahwa **TERGUGAT** bersedia memberikan DP setelah dikantor NOTARIS I KOMANG SUMAHARDIKA,SH.,M.Kn selaku **turut TERGUGAT.1** yang disebutkan oleh **PENGUGAT** terkait keberadaan data fisik Objek tersebut.

12. Bahwa setelah selesai pembicaraan antara **TERGUGAT** dengan **PENGUGAT**, maka **TERGUGAT** keluar dari rumah

Halaman 12 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga



**PENGGUGAT** serta menitipkan uang tanda jadi melalui transfer uang senilai Rp 10.000.000,-( Sepuluh Juta Rupiah ) kepada **TERGUGAT I** untuk nantinya mewakili **TERGUGAT** memberikan Deposit/DP kepada **NI NYOMAN SUATRI** selaku **PENGGUGAT**.

**13.** Bahwa setelah **TERGUGAT** menerima penjelasan dari **TERGUGAT 1** terkait sertifikat dengan SHM.No;1217 Luas 1930 m2, SHM.No;3261 Luas 1000 m2 SHM.No;3262 Luas 660 m2 adalah **bukan Milik dari NI NYOMAN SUATRI selaku PENGGUGAT.**

**14.** Bahwa setelah **TERGUGAT** mendapat keterangan dari **TERGUGAT I** ,maka datanglah **TERGUGAT** untuk bersama sama menemui Hajah Juleha menayakan prihal sertifikat tanah dengan SHM.NO.1217 Luas 1930m2, SHM.NO.3261 Luas 1000m2,dan SHM.NO.3262 Luas 660m2 dan Hajah JULEHA mengatakan bahwa sertifikat dengan SHM.No;1217 Luas 1930 m2, SHM.No;3261 Luas 1000 m2 SHM.No;3262 Luas 660 m2 telah di pinjamkan uang oleh Almarhum **HAJI JAWAWI** kepada **Rentenir** yang bernama **NI NYOMAN SUATRI**.

**15.** Bahwa atas penjelasan dari **HAJAH JULEHA TERGUGAT** menanyakan kepada **NI NYOMAN SUATRI** selaku **PENGGUGAT** dan **NI NYOMAN SUATRI** selaku **PENGGUGAT** mengatakan tidak ada masalah semuanya akan beres diurus sesuai dengan permintaan dari **TERGUGAT** dan menjanjikan dalam sebulan semuanya akan selesai atas nama **TERGGUGAT** .

**16.** Bahwa karena **PENGGUGAT** menjanjikan segera beres dan memproses jual beli dan balik nama Objek tersebut, maka **TERGUGAT** memenuhi permintaan dari **PENGGUGAT** untuk mentransfer uang tahap pertama senilai Rp 50.000.000,-( Lima Puluh Juta Rupiah ) dan berlanjut transferan sehingga total nilai transferan dari **TERGUGAT 1** berjumlah Rp 250.000.000,-( Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah ).

**17.** Bahwa setelah **TERGUGAT** memenuhi permintaan **PENGGUGAT** untuk memberikan sejumlah uang melalui

*Halaman 13 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga*



transferan dengan 5x transferan senilai total Rp Rp 250.000.000,-( Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah ),maka dimintalah janji **PENGGUGAT** untuk menyelesaikan proses itu selesai dalam 1 bulan.

18. Bahwa setelah sebulan sesuai janji dari **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT** tidak dapat dipenuhi oleh **PENGGUGAT**, maka **TERGGUGAT** menayakan kembali kepastian atas janji dari **PENGGUGAT** untuk menyelesaikannya dan **TERGUGAT** memberikan kuasa pengurusan kepada **TERGUGAT I** untuk menyelesaikan proses jual beli dan balik nama sertifikat dengan SHM.No;1217 Luas 1930 m2, SHM.No;3261 Luas 1000 m2 SHM.No;3262 Luas 660 m2, karena **TERGUGAT** menunggu cukup lama itikad baik dari **PENGGUGAT** untuk menyelesaikannya dan tidak adanya penyelesaian dari pihak **PENGGUGAT** mengenai proses jual beli dan balik nama tersebut sehinga pembayaran berikutnya dihentikan oleh **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT**.

19. Bahwa sekitar tahun 2021 **TERGUGAT** mendengar I KOMANG SUMAHARDIKA,SH.,M.Kn selaku **TURUT TERGUGAT I** kantornya tutup karena ada permasalahan Hukum yang dihadapinya.

20. Bahwa setelah mendapat informasi mengenai ditutupnya Kantor Notaris I KOMANG SUMAHARDIKA,SH.,M.Kn. **TERGUGAT** menghubungi langsung dan berbicara langsung antara **TERGUGAT** dengan Notaris I KOMANG SUMAHARDIKA,SH.,M.Kn selaku **turut TERGUGAT I** menayakan prihal proses jual beli yang ditanganinya yaitu sertifikat dengan SHM.No;1217 Luas 1930 m2, SHM.No;1261 Luas 1000 m2 SHM.No;3262 Luas 660 m2 dan I KOMANG SUMAHARDIKA,SH.,M.Kn.menyampaikan kepada **TERGUGAT** kalau Objek tersebut yaitu: SHM.No;1217 Luas 1930 m2, SHM.No;3261 Luas 1930 m2 SHM.No;3262 Luas 660 m2 **tidak pernah terjadi jual beli antara PENGGUGAT dengan almarhum HAJI JAWAWI,melainkan hanya pinjam meminjam dengan jaminan sertifikat tersebut.**

Halaman 14 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga





21. Bahwa mendapat penjelasan tersebut **TERGUGAT** menghubungi **PENGGUGAT** menayakan perihal masalah jual beli antara **PENGGUGAT** dengan Almarhum **HAJI JAWAWI** dan **PENGGUGAT** mengatakan kepada **TERGUGAT** telah memiliki **PPJB** dan **KUASA Penjualan** dari Almarhum **HAJI JAWAWI** serta menjajikan proses balik nama secepatnya kepada **PENGGUGAT** dengan syarat memberikan pembayaran kepada **PENGGUGAT**.

22. Bahwa setelah mendapat penjelasan dari **PENGGUGAT**, maka **TERGUGAT** menanyakan kembali kebenaran ucapan dari **PENGGUGAT** yang mengaku telah memiliki **PPJB** dan **Kuasa Penjualan** dari **Notaris I Komang Sumahardika, SH., M.Kn.** selaku Turut **TERGUGAT I** dan lagi **I Komang Sumahardika, SH., M.Kn.** menyampaikan kepada **TERGUGAT** kalau **PPJB** dan **Kuasa Penjualan** yang di pegang oleh **NI NYOMAN SUATRI** selaku **PENGGUGAT** merupakan contoh **Draf PPJB** dan **Kuasa Penjualan** jikalau terjadi jual beli antara **PENJUAL** dan **PEMBELI** serta akan dikasi penomoran secara resmi dalam **PPJB** dan **Kuasa Penjualan** tersebut.

23. Bahwa setelah **TERGUGAT I** mendengar Keterangan dari **I Komang Sumahardika, SH., M.Kn** selaku Turut **TERGUGAT I** yang menerangkan kalau **NI NYOMAN SUATRI** selaku **PENGGUGAT** tidak pernah terjadi **Jual-Beli** dengan alm **HAJI JAWAWI** melainkan hanya pinjam meminjam dan uangnya pun tidak sebanyak angka yang disebutkan dalam kwitansi oleh **PENGGUGAT**, mengigat **Kwitansi** tersebut hanya di tulis tanpa adanya penyerahan uang dihadapan **TURUT TERGUGAT I** selaku **Notaris**,

24. Bahwa setelah di tunggu cukup lama tidak ada kepastian akan penyelesaian proses jual beli tersebut, maka **TERGUGAT** meminta kepada **TERGUGAT I** untuk menghubungi **Ahli Waris** dari **HAJI JAWAWI** yaitu; **AINUL YAKIN** yang berhak untuk turun waris sekaligus sebagai **TERGUGAT II** untuk menyelesaikan Proses jual beli dan balik nama sertifikat dengan **SHM.No;1217 Luas 1930 m2**,

Halaman 15 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga



SHM.No;3261 Luas 1000 m2 SHM.No;3262 Luas 660 m2

25. Bahwa setelah **TERGUGAT** menemui **AINUL YAKIN** selaku **TERGUGAT II** bersama dengan **TERGUGAT I**, untuk menayakan apakah **TERGUGAT II** mengetahui adanya jual beli sertifikat dengan SHM.No;1217 Luas 1930 m2, SHM.No;3261 Luas 1000 m2 SHM.No;3262 Luas 660 m2 atas nama **HAJI JAWAWI**, maka dengan tegas dijelaskan kalau almarhum Bapaknyanya yaitu **HAJI JAWAWI** tidak pernah melakukan jual-Beli melainkan ke-3 sertifikat dengan SHM.No;1217 Luas 1930 m2, SHM.No;3261 Luas 1000 m2 dan SHM.No;3262 Luas 660 m2 atas nama **HAJI JAWAWI** dipinjamkan uang kepada **RENTENIR** bernama **NI NYOMAN SUATRI** dengan bunga 20 %/ bulan.

26. Bahwa setelah **TERGUGAT** mendapat penjelasan dari **AINUL YAKIN** selaku **TERGUGAT II** yang merupakan Ahli Waris dari almarhum **HAJI JAWAWI**, maka **TERGUGAT** menyampaikan kepada **AINUL YAKIN** kalau tanah tersebut dengan sertifikat SHM.No;1217 Luas 1930 m2, SHM.No;3261 Luas 1000 m2 SHM.No;3262 Luas 660 m2 akan dibeli oleh **TERGUGAT** dan terjadilah tawar menawar sehingga terjadi kesepakatan jual-Beli tersebut antara **AINUL YAKIN** selaku **TERGUGAT II** dan **DR.Ida Bagus Putu Astina,SH.,MBA.,CLA.** selaku **TERGUGAT**.

27. Bahwa karena Notaris I Komang Sumahardika,SH.,M.Kn mengalami masalah Hukum dan kantornya tutup sehingga proses Jual-Beli tidak bisa dilakukan, maka **AINUL YAKIN** yang merupakan Ahli Waris dari almarhum **HAJI JAWAWI** memberikan Kuasa kepada . I Putu Gede Pande Indarjaya,SE.,MM.selaku **TERGUGAT I** untuk mengambil sertifikat dengan SHM.No;1217 Luas 1930 m2, SHM.No;3261 Luas 1000 m2 SHM.No;3262 Luas 660 m2 atas nama Haji Jawawi dari Kantor Notaris I Komang Sumahardika,SH., M.Kn. untuk segera di bawa ke Notaris I Putu Indrayoga Abimaniu,SH.M.Kn agar segera dibuatkan turun waris dari almarhum **HAJI JAWAWI** ke **AINUL YAKIN**.

Halaman 16 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga



28. Bahwa setelah berkas dibawa ke kantor Notaris I PUTU INDRAYOGA ABIMANIU,SH.M.Kn dan berkas diterima oleh Notaris I PUTU INDRAYOGA ABIMANIU,SH.M.Kn maka berkas tersebut diperiksa kelengkapannya untuk dilakukan proses Jual –Beli, namun setelah diperiksa ada beberapa berkas yang kurang sehingga disuruh melengkapi dan berkas itu dikembalikan lagi kepada ahli waris Haji Jawawi yaitu AINUL YAKIN. Bebrapa bulan setelah Notaris I KOMANG SUMAHARDIKA,SH.,M.Kn telah selesai menjalani proses Hukum dan Kantornya kembali buka,maka berkas tersebut kembali diproses ke kantor Notaris I KOMANG SUMAHARDIKA,SH.,M.Kn untuk diproses Jual -beli ke-3 sertifikat dengan SHM.No;1216 Luas 2180 m2, SHM.No;1217 Luas 1930 m2 SHM.No;628 Luas 660 m2 antara AINUL YAKIN,dan disana DR.IDA BAGUS PUTU ASTINA,SH.,MH.,MBA.CLA.sebagai OWNER dari PT BMS dalam hal ini selaku TERGUGAT.

29. Bahwa objek tersebut yaitu sertifikat : dengan SHM.No;1217 Luas 1930 m2, SHM.No;3261 Luas 1000 m2 SHM.No;3262 Luas 660 m2 atas Nama **AINUL YAKIN** dan sekarang ke-3 sertifikat dengan SHM.No;1217 Luas 1930 m2, SHM.No;3261 Luas 1000 m2 SHM.No;3262 Luas 660 m2 **telah dijual kepada DR.IDA BAGUS PUTU ASTINA,SH.,MH.,MBA.CLA.sebagai OWNER dari PT BMS oleh AINUL YAKIN selaku TERGUGAT II.**

30. Bahwa Saya **AINUL YAKIN selaku TERGUGAT II menolak dalil-dalil Gugatan PENGUGAT dan tidak percaya isi tulisan didalam kwitansi tertanggal 06-10-2013 dengan Nilai Rp 7.000.000,-,Kwitansi tertanggal 07-10-2013 dengan Nilai Rp 1.000.000,-Kwitansi tertanggal 13 Oktober 2013 dengan Nilai Rp 29.700.000,-,Kwitansi tertanggal 26 Juli 2014 dengan Nilai Rp 96.500.000,- dan Kwitansi tertanggal 11 Juli 2015 dengan Nilai Rp 50.000.000,-**karena Bapak Saya yaitu Almarhum HAJI JAWAWI semasih Hidup menjelaskan kepada saya AINUL YAKIN dengan memanggil Nama saya **AKIN kalau bliau disuruh menandatangani**



Kwitansi Kosong hanya tertera tanggal dan Jumlah Pinjaman tidak ada catatan maupun tulisan oleh Ibuk Kembar yaitu nama lain sebutan dari NI NYOMAN SUATRI dikenal sebagai RENTENIR selaku PENGUGAT adapun Kwitansi tersebut Yaitu : 06-10-2013 dengan Nilai Rp 7.000.000,-, Kwitansi tertanggal 07-10-2013 dengan Nilai Rp 1.000.000,-, Kwitansi tertanggal 13 Oktober 2013 dengan Nilai Rp 29.700.000,-, Kwitansi tertanggal 26 Juli 2014 dengan Nilai Rp 96.500.000,- dan Kwitansi tertanggal 11 Juli 2015 dengan Nilai Rp 50.000.000 dan beliau almarhum Bapak Saya Haji Jawawi tidak pernah menanda tangani Kwitansi selain Kwitansi yang disebutkan tersebut diatas.

31. Bahwa PENGUGAT telah merekayasa tulisan atau catatan yang tertulis atau tercatat dalam Kwitansi tertanggal 06-10-2013 dengan Nilai Rp 7.000.000,-, Kwitansi tertanggal 07-10-2013 dengan Nilai Rp 1.000.000,-, Kwitansi tertanggal 13 Oktober 2013 dengan Nilai Rp 29.700.000,-, Kwitansi tertanggal 26 Juli 2014 dengan Nilai Rp 96.500.000,- dan Kwitansi tertanggal 11 Juli 2015 dengan Nilai Rp 50.000.000 Seolah-olah kata-katanya membeli padahal tidak pernah terjadinya Jual-Beli.

32. Bahwa Kwitansi tertanggal 13 Oktober 2013 dengan Nilai Rp 29.700.000,- yang ditanda tangani oleh Ibuk saya yaitu Hajah Juleha dan adik saya yaitu Nurul sebagai tambahan Pinjaman yang penandatngannya disetujui oleh Bapak saya sama pula Kwitansinya Kosong tidak ada penjelasan Jual Beli hanya ada Nilai Pinjaman dan tanggal Pinjaman.

33. Bahwa saya I KOMANG SUMAHARDIKA, SH., MKn sebagai Notaris dalam hal ini selaku TURUT TERGUGAT 1 yang memproses Jual-Beli antara AINUL YAKIN sebagai Penjual dalam hal ini selaku TERGUGAT II dan DR IDA BAGUS PUTU ASTINA, SH., MH., MBA., CLA. Sebagai Pembeli dalam hal ini selaku TERGUGAT menolak dalil-dalil dari PENGUGAT untuk seluruhnya.

Halaman 18 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga



34. Bahwa apa yang diuraikan oleh **PENGUGAT** dalam **GUGATANYA** tidaklah berdasar dan penuh dengan rekayasa.

35. Bahwa dalam uraian gugatan pengugat yang menyatakan telah memiliki PPJB dan Kuasa penjualan dari saya selaku **TURUT TERGUGAT 1** itu tidaklah sah secara hukum karena saya selaku **TURUT TERGUGAT 1** tidak pernah memberikan asli turunan PPJB karena yang di pegang oleh **PENGUGAT** adalag **Contoh Draf yang belum ada Nomor dan tanda tangannya.**

36. Bahwa apa yang disampaikan baik yang melalui Sidang mediasi dan uraian Gugatan yang diajukan oleh **PENGUGAT** yang menjelaskan kalau saya tidak melaksanakan Proses Jual-Beli antara almarhum Haji **JAWAWI** dengan **NI NYOMAN SUATRI** selaku **PENGUGAT** tidaklah benar dan penuh dengan kebohongan karena antara almarhum **HAJI JAWAWI** dan **PENGUGAT** tidak pernah adanya Jual-Beli.

**III. Dalam Rekonpensi :**

Bahwa dengan ini Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi mengajukan Gugatan Rekonpensi dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa mohon apa yang Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi Kemukakan pada Eksepsi dan jawaban POKOK PERKARA mohon di Anggap masuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada Bagian Rekonpensi ini.
2. Bahwa **PENGUGAT ReKonpensi/TERGUGAT konpensi** awalnya Tidak Mengenal yang namanya **NI NYOMAN SUATRI** selaku **PENGUGAT Konpensi/TERGUGAT Rekonpensi**, karena adanya informasi dari seorang Makelar yang menyampaikan kepada **TERGUGAT II** kalau Objek yang ingin dibeli oleh **PENGUGAT I** Rekonpensi/**TERGUGAT I** konpensi merupakan hak milik dari **Ni Nyoman Suatri** selaku **PENGUGAT Konpensi/TERGUGAT II** Rekonpensi.
3. Bahwa **PENGUGAT Rekonpensi/TERGUGAT konpensi** merupakan Pembeli yang baik dan tidak menginginkan dalam proses jual-Beli ada Masalah hukum dikemudian hari.

*Halaman 19 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga*





4. Bahwa dengan adanya pengakuan dari **PENGGUGAT Konpensi/TERGUGAT Rekonpensi** terkait kepemilikan Objek tersebut, maka TERGUGAT I Konpensi/ PENGUGAT I Rekonpensi melakukan penawaran dan adanya kecocokan Harga antara **PENGGUGAT Konpensi/TERGUGAT Rekonpensi dengan TERGUGAT I konpensi/PENGGUGAT I Rekonpensi**.

5. Bahwa setelah adanya kecocokan harga dan disepakati PENGUGAT Konpensi/TERGUGAT Rekonpensi meminta pembayaran untuk kepastian Pembelian Objek tersebut kepada TERGUGAT I Konpensi/PENGGUGAT I Rekonpensi.

6. Bahwa dengan adanya permintaan pembayaran tanda jadi dari PENGUGAT Konpensi / TERGUGAT Rekonpensi, maka PENGUGAT I Rekonpensi/TERGUGAT I Konpensi menyanggupi permintaan tersebut dan mengatakan Pembayaran DP tersebut akan dilakukan di hadapan NOTARIS I KOMANG SUMAHARDIKA, SH., M.Kn. selaku Turut TERGUGAT I, serta disetujui oleh PENGUGAT Konpensi/TERGUGAT Rekonpensi.

7. Bahwa setelah adanya persetujuan pembayaran tersebut, maka PENGUGAT Rekonpensi/TERGUGAT konpensi menitipkan uang DP kepada TERGUGAT I Melalui transfer sejumlah Rp 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah ) untuk memenuhi permintaan PENGUGAT konpensi/TERGUGAT rekonpensi.

8. Bahwa setelah pemberian DP dari TERGUGAT Konpensi/PENGGUGAT Rekonpensi yang dititipkan Melalui TERGUGAT I kepada NI NYOMAN SUATRI selaku PENGUGAT Konpensi/TERGUGAT Rekonpensi, maka dimintalah data fisik Objek tersebut untuk dilihat oleh TERGUGAT II disana TERGUGAT II kaget melihat sertifikat dengan SHM.No;1217 Luas 1930 m2, SHM.No;3261 Luas 1000 m2 SHM. No;3262 Luas 660 m2, dan masih atas nama HAJI JAWAWI bukan H.JAMAWI.

9. Bahwa setelah mengetahui sertifikat dengan SHM.No;1217 Luas 1930 m2, SHM.No;3261 Luas 1000 m2 SHM.No;3262 Luas 660 m2

*Halaman 20 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga*





adalah bukan Milik dari NI NYOMAN SUATRI selaku PENGUGAT Konkursi/TERGUGAT Konkursi, maka TERGUGAT I menghubungi TERGUGAT Konkursi/PENGUGAT Konkursi perihal kepemilikan Objek tersebut dan meminta untuk datang serta bersama-sama mendatangi rumah Hajah Juleha menayakan terkait Objek tersebut.

**10.** Bahwa setelah TERGUGAT Konkursi/PENGUGAT Konkursi mendapat keterangan dari TERGUGAT I maka datanglah TERGUGAT Konkursi/PENGUGAT Konkursi untuk bersama – sama menemui Hajah Juleha menayakan perihal ke-3 sertifikat tanah dengan SHM.NO.1217 Luas 1930m2, SHM.NO.3261 Luas 1000m2, dan SHM.NO.3262 Luas 660m2 dan Hajah JULEHA mengatakan bahwa sertifikat dengan SHM.No;1217 Luas 1930 m2, SHM.No;3261 Luas 1000 m2 SHM.No;3262 Luas 660 m2 telah di pinjamkan uang oleh Almarhum HAJI JAWAWI kepada Rentenir yang bernama NI NYOMAN SUATRI.

**11.** Bahwa Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi telah mengakui bahwa Objek tersebut dengan sertifikat : SHM.No;1216 Luas 2180 m2, SHM No.1217 Luas 1930 m2, dan SHM No.628 Luas 1000 m2 telah di beli Berdasarkan kwitansi tertanggal; 06-10-2013 senilai Rp.7000.000., Kwitansi Tertanggal 07-10-2013 senilai Rp.1000.000., Kwitansi tertanggal 07-10-2013 Senilai Rp.283.000.000., Kwitansi tertanggal 13-10-2013 senilai Rp.29.700.000.-, Kwitansi tertanggal 26 Juli 2014 senilai Rp.96.500.000.-, Dan Kwitansi tertanggal 11 Juli 2015 senilai Rp.50.000.000.- dan Mengatakan telah memiliki AJB, serta mengatakan semuanya akan beres, Selesai dalam sebulan untuk proses jual – beli dan balik nama.

**13.** Bahwa karena adanya pengakuan tersebut PENGUGAT Konkursi/Tergugat konkursi memenuhi permintaan PENGUGAT Konkursi/TERGUGAT Konkursi untuk memberikan pembayaran tahap I melalui transfer Senilai Rp 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) Sebanyak 5x transferan Dengan nilai total Rp 250.000.000,-

Halaman 21 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga



(Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).

14. Bahwa setelah sebulan sesuai janji dari PENGUGAT Kompensi/TERGUGAT Rekonpensi kepada TERGUGAT Kompensi/PENGUGAT Rekonpensi tidak dapat dipenuhi oleh PENGUGAT Kompensi/TERGUGAT Rekonpensi, maka TERGUGAT Kompensi/PENGUGAT Rekonpensi menayakan kembali kepastian atas janji dari PENGUGAT Kompensi/TERGUGAT Rekonpensi untuk menyelesaikannya namun justru PENGUGAT Kompensi/TERGUGAT Rekonpensi Janjinya sampai 3 tahun lamanya tidak adanya kepastian penyelesaiannya, maka TERGUGAT Kompensi/PENGUGAT Rekonpensi memberikan kuasa pengurusan kepada TERGUGAT II untuk menyelesaikan proses jual beli dan balik nama sertifikat dengan SHM.No;1217 Luas 1930 m<sup>2</sup>, SHM.No;3261 Luas 1000 m<sup>2</sup> SHM.No;3262 Luas 660 m<sup>2</sup>, karena TERGUGAT Kompensi/PENGUGAT Rekonpensi menunggu cukup lama itikad baik dari PENGUGAT Kompensi/TERGUGAT Rekonpensi untuk menyelesaikannya dan tidak adanya penyelesaian dari pihak PENGUGAT Kompensi/TERGUGAT Rekonpensi mengenai proses jual beli dan balik nama tersebut sehingga pembayaran berikutnya dihentikan oleh TERGUGAT Kompensi/PENGUGAT Rekonpensi.

15. Bahwa atas pengakuan dari PENGUGAT kompensi/TERGUGAT Rekonpensi yang mengaku sebagai pemilik Objek Tanah dengan SHM.No;1216 Luas 2180 m<sup>2</sup>, SHM.No;1217 Luas 1930 m<sup>2</sup> SHM.No;628 Luas 1000 m<sup>2</sup> yang telah dibeli dari almarhum HAJI JAWAWI dengan penuh Rekayasa dan kebohongan belaka yang ternyata Objek tersebut tidak pernah dimiliki maupun dikuasai oleh PENGUGAT Kompensi/TERGUGAT Rekonpensi telah menimbulkan kerugian Bagi TERGUGAT kompensi/PENGUGAT Rekonpensi secara MATERIIL maupun IN MATERIIL, kerugian secara MATERIIL yaitu sebanyak; Rp 260.000.000-, ( Dua Ratus Enam Puluh Juta Rupiah ). Kerugian IN MATERIIL Sebanyak Rp 2.000.000.000 ( Dua Miliar Rupiah ) karena Menyebabkan tekanan fisikis dan terhambatnya kegiatan usaha-usaha

Halaman 22 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga



Tergugat 1 konpensasi/Penggugat Rekonpensasi .

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas dengan ini PENGUGAT Rekonpensasi/Tergugat Konpensasi mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Tergugat ;
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi tidak Bisa diterima ;

**DALAM KONPENSI ;**

1. Menolak Gugatan PENGUGAT Konpensasi/TERGUGAT Rekonpensasi untuk seluruhnya.

**DALAM REKONPENSI;**

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensasi untuk seluruhnya
2. Menyatakan PENGUGAT Konpensasi/TERGUGAT Rekonpensasi telah Melakukan Perbuatan Melanggar Hukum sesuai dengan pasal 1365 KUHPer..
4. Memerintahkan TERGUGAT Rekonpensasi untuk membayar kerugian secara MATERIAL yaitu sebanyak; Rp 260.000.000-, ( Dua Ratus Enam Puluh Juta Rupiah ). Kerugian IN MATERIIL Sebanyak Rp 3.000.000.000 ( Tiga Miliar Rupiah ) Kepada PENGUGAT Rekonpensasi,dan bilamana TERGUGAT Rekonpensasi tidak bisa memenuhinya,maka PENGUGAT Rekonpensasi dapat merampas asset-aset baik bergerak maupun tidak bergerak dari TERGUGAT Rekonpensasi senilai kerugian yang timbul baik MATERIIL maupun IN MATERIIL dalam perkara ini.
5. Menghukum Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi untuk membayar perkara atau,Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil Adilnya. (ex aequa et bono ).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi**

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah error in persona karena pada

*Halaman 23 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga*



prinsipnya Turut Tergugat II tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat;

2. Bahwa gugatan Penggugat obscure libel tentang subyek dan obyek gugatan

**Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

2. Bahwa Turut Tergugat II tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat dan Turut Tergugat II tidak mengetahui persoalan Penggugat tentang hal-hal yang digugat dalam perkara ini

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan kecuali apa yang diakui secara tegas.

2. Bahwa Gugatan Penggugat terhadap Sertipikat Hak Milik No. 628/Desa Pengabengan kabur ( obscure libel ) dan tidak dapat diterima, karena terhadap Sertipikat Hak milik No. 628/Desa Pengambangan tersebut sudah tidak berlaku lagi dan telah dipecah menjadi 2 bidang yang telah terbit menjadi sertipikat Hak Milik No. 3261/Desa Pengambangan dan Sertipikat Hak Milik No. 3262/Desa Pengambangan yang keduanya atas nama Dr. Ida Bagus Putu Astina, SH., MH., MBA., CLA;

3. Bahwa Penggugat seharusnya tidak melibatkan Kantor Pertanahan Kabupaten Jembrana sebagai para pihak dalam perkara ini karena Kantor Pertanahan Kabupaten Jembrana hanya Lembaga yang bertugas sebagai Pencatat Pemeliharaan Data dan Pendaftaran Tanah.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara.

2. Bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 1216/Desa Pengambangan diterbitkan berdasarkan konversi milik adat pipil no. 9, persil no. 64, klas II yang diterbitkan tanggal 27-5-2000 atas nama Abdul Mukmin, kemudian dilakukan turun waris berdasarkan surat pernyataan pembagian tanah

*Halaman 24 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga*



warisan yang dibuat oleh para ahli waris tanggal 23-5-2022 yang diketahui oleh perbekel desa pengambengan dan camat negara dengan no reg. 283/Kec.Ngr/V/2022 menjadi atas nama Aminah, lalu dilakukan jual beli berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan I Komang Sumahardika, SH., M.Kn PPAT daerah kerja kabupaten jembrana tanggal 19-9-2023 dengan no. 1/2023 menjadi atas nama DR. Ida Bagus Putu Astina, SH., MH., MBA., CLA

3. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 1217/Desa Pengambengan diterbitkan berdasarkan konversi milik adat pipil no. 9, persil no. 65, klas I yang diterbitkan tanggal 27-5-2000 atas nama Abdul Mukmin, kemudian dilakukan turun waris berdasarkan surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris tgl 17-2-2012 yang dibuat oleh kepala desa/lurah desa pengambengan dengan no reg. 183/Ngr/2012 menjadi atas nama Jawawi, dkk. Kemudian dilakukan pembagian waris berdasarkan surat pernyataan pembagian tanah warisan yang dibuat oleh para ahli waris tgl 17-2-2012 diketahui oleh kepala desa Pengambengan dengan no reg. 184/Ngr/2012 menjadi atas nama Jawawi. Selanjutnya dilakukan turun waris lagi berdasarkan surat pernyataan pembagian tanah warisan yang dibuat oleh para ahli waris tgl 23-5-2022 yang diketahui oleh perbekel desa pengambengan dan camat negara dengan reg no. 268/kec.Ngr/2022 menjadi atas nama Ainul Yakin. Setelah itu dilakukan jual beli berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan I Komang Sumahardika, SH., M.Kn., PPAT daerah kerja kabupaten jembrana tgl 19-9-2023 dengan no. 02/2023 menjadi atas nama DR. Ida Bagus Putu Astina, SH., MH., MBA., CLA.

4. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 628/Desa Pengambengan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Bali tanggal 22 Desember 1994 dengan NO. SK 491/HM/PENG.H/BPN/P/Jbr/1994 yang terbit tanggal 10 Februari 1995 atas nama Mukmin, selanjutnya dilakukan turun waris berdasarkan surat pernyataan waris yang dibuat oleh para ahli waris tgl 17-02-2012 yang diketahui oleh kepala desa/lurah Pengambengan dengan no reg

Halaman 25 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

102/Ngr/2012 menjadi atas nama Jawawi, dkk, lalu dilakukan pembagian waris berdasarkan surat pernyataan pembagian tanah waris yang dibuat oleh para ahli waris tgl 17-02-2012 menjadi atas nama Jawawi. Bahwa saat ini Sertipikat Hak milik No. 628/Desa Pengambengan sudah tidak berlaku lagi karena telah dipecah menjadi 2 bidang dan telah terbit Sertipkat Hak Milik No. 3261/Desa Pengambengan dan Sertipikat Hak Milik No 3262/Desa Pengambengan.

5. Bahwa Sertipikat Hak Milik no. 3261/Pengambengan terbit berdasarkan pemecahan dari Sertipikat Hak Milik no. 628/Desa Pengambengan yang terbit tanggal 19 September 2014 atas nama Jawawi, lalu dilakukan turun waris berdasarkan surat pernyataan pembagian tanah warisan yang dibuat oleh para ahli waris tgl 27-05-2022 yang diketahui oleh perbekel desa Pengambengan dan Camat Negara dengan Reg No. 290/Kec.Ngr/V/2022 menjadi atas nama Ainul Yakin. Selanjutnya dilakukan jual beli berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan I Komang Sumahardika, SH., M.Kn., PPAT daerah kerja Kabupaten Jembrana tgl 19-09-2023 No. 03/2023 menjadi atas nama DR. Ida Bagus Putu Astina, SH., MH., MBA., CLA

6. Bahwa Sertipikat Hak Milik no. 3262/Pengambengan terbit berdasarkan pemecahan dari Sertipikat Hak Milik no. 628/Desa Pengambengan yang terbit tanggal 19 September 2014 atas nama Jawawi, lalu dilakukan turun waris berdasarkan surat pernyataan pembagian tanah warisan yang dibuat oleh para ahli waris tgl 23-05-2022 yang diketahui oleh perbekel desa Pengambengan dan Camat Negara dengan Reg No. 291/Kec.Ngr/V/2022 menjadi atas nama Ainul Yakin. Selanjutnya dilakukan jual beli berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan I Komang Sumahardika, SH., M.Kn., PPAT daerah kerja Kabupaten Jembrana tgl 19-09-2023 No. 04/2023 menjadi atas nama DR. Ida Bagus Putu Astina, SH., MH., MBA., CLA

7. Bahwa proses penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 1216/Desa Pengambengan, 1217/Desa Pengambengan, 628/Desa Pengambengan (yang sudah tidak berlaku lagi), 3261/Desa Pengambengan, dan

Halaman 26 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3262/Desa Pengambengan telah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahn Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

8. Selain dan selebihnya gugatan Penggugat tidak ditanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat III.

Berdasarkan hak – hal yang diuraikan diatas, Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Negara yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI :**

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat III mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III tersebut Penggugat memberikan tanggapan dalam repliknya di sidang tanggal 6 Desember 2023;

Menimbang, bahwa terhadap replik Penggugat tersebut Tergugat, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, mengajukan duplik di sidang tanggal 14 Desember 2023;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi SHM No 1216, Luas 2180 M2 an. Abdul Mukmin, yang diberi tanda P-1;
2. Fotokopi SHM No 1217, Luas 1930 M2 an. Jawawi, yang diberi tanda P-2;
3. Fotokopi SHM No 628, Luas 1660 M2 an. Jawawi, yang diberi tanda P-3;

Halaman 27 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Perjanjian Jual Beli Serta Kuasa menjual/ Memindahkan yang dibuat oleh Notaris I Komang Sumahardika, S.H., M.Kn. beralamat di Jalan Sudirman No. 5 Jembrana, tertanggal 31 Oktober 2013 dengan nilai Rp. 29.000.000,-, yang diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Kwitansi tertanggal , 06-10-2013 dengan nilai Rp. 7.000.000,- yang diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Kwitansi tertanggal, 07-10-2013 dengan nilai Rp. 1.000.000,- yang diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Kwitansi tertanggal, 13 Oktober 2013 dengan nilai Rp. 29.700.000,- yang diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Kwitansi tertanggal, 07 Oktober 2013 dengan nilai Rp. 283.000.000,- yang diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Kwitansi tertanggal, 26 Juli 2014 dengan nilai Rp. 96.500.000,- yang diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Kwitansi tertanggal, 11 Juli 2015 dengan nilai Rp. 50.000.000,- yang diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Kwitansi dari PT.BMS tertanggal 1 Nopember 2021 terbilang Rp. 50.000.000,- yang diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Kwitansi dari PT.BMS tertanggal 13 Desember 2021 terbilang Rp. 50.000.000,- yang diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Kwitansi dari PT.BMS tertanggal 10 Januari 2022 terbilang Rp. 50.000.000,- yang diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Kwitansi dari PT.BMS tertanggal 20 Agustus 2022 terbilang Rp. 50.000.000,- yang diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Kwitansi dari PT.BMS tertanggal 13 September 2022 terbilang Rp. 50.000.000,- yang diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Kwitansi Nomor 442 dengan nilai Rp. 23.000.000,- tertanggal 10-10-2013 sebagai tanda terima pembayaran proses turun waris, Pemecahan, pembayaran pajak penjualan terhadap SHM Nomor 1216, 1217, 628 M2 Desa Pengambengan, yang diberi tanda P-16;
17. Fotokopi tanda terima dari Notaris I Komang Sumahardika, SH., M.Kn., tertanggal 18-2-2020, yang diberi tanda P-17;

Halaman 28 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga

#### Disclaimer

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



18. Fotokopi tanda terima dari Notaris I Komang Sumahardika, SH., M.Kn., tertanggal 18-2-2020, yang diberi tanda P-18;
19. Fotokopi Rekening Tahapan BCA an. Ni Nyoman Suatri No. Rekonvensi 2360154945 Periode Agustus 2022, yang diberi tanda P-19;
20. Fotokopi Rekening Tahapan BCA an. Ni Nyoman Suatri No. Rekonvensi 2360154945 Periode September 2022, yang diberi tanda P-20;
21. Fotokopi Surat Perjanjian Menjual, tertanggal 26 April 2018, yang diberi tanda P-21;
22. Video rekaman dalam CD, yang diberi tanda P-22;

Menimbang, bahwa Fotocopy surat-surat bukti tersebut bermeterai cukup, yang berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, kecuali bukti Surat P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-21 berupa fotokopi yang ditunjukkan aslinya, sedangkan P-22 berupa CD berisi percakapan yang telah ditunjukkan dan diputar di persidangan dan isinya sesuai, dengan demikian surat-surat bukti tersebut dapat diterima dan dipergunakan untuk keperluan pembuktian;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan saksi, yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Saksi I Komang Suartawan**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui dan menyaksikan proses jual beli antara H. Jawawi dengan Penggugat di Notaris I Komang Sumahardika, SH., M.Kn dan selanjutnya saksi Juga mengetahui adanya transaksi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saksi menyaksikan pada saat H. Jawawi bersama dengan istrinya dan juga anaknya yang perempuan menyerahkan sertifikat tanah di depan Notaris I Komang Sumahardika, SH., M.Kn;
- Bahwa saksi melihat Penggugat menandatangani berkas jual beli antara H. Jawawi dengan Penggugat dan saya lihat Penggugat juga memberikan tanda jadi sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

*Halaman 29 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga*



- Bahwa saksi melihat Penggugat dan H.Jawawi beserta dengan istrinya ada menandatangani surat perjanjian (bukti P-4) di Notaris I Komang Sumahardika, SH., M.Kn., sedangkan masalah penomoran akta jual beli saksi kurang paham yang jelas Penggugat dan H.Jawawi beserta istrinya ada tandatangan di hadapan Notaris I Komang Sumahardika, SH., M.Kn;
- Bahwa saksi pernah melihat ada kwitansi saat transaksi jual beli antara H. Jawawi dengan Pengggugat;
- Bahwa saksi pernah melihat kwitansi sesuai dengan (bukti P5 sampai dengan P10);
- Bahwa tidak ada masalah hutang piutang antara H. Jawawi dengan Penggugat yang saya tahu antara H. Jawawi dengan Penggugat adalah transaksi jual beli tanah;
- Bahwa H.Jawawi dan penggugat menitipkan SHM No. 1216, 1217, 628 karena telah dibayar lunas oleh Penggugat dan terdapat kwitansinya, serta akan segera diproses;
- Bahwa ada Kwitansi yang diberikan oleh Notaris I Komang Sumahardika, SH., M.Kn kepada Penggugat untuk segera diproses Jual beli antara H. Jawawi dengan penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui dan melihat langsung Tergugat memberikan tanda jadi sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat;
- Bahwa saksi melihat ada transaksi antara Tergugat dengan Penggugat sebagaimana Bukti surat P11 s/d P15 berupa kwitansi;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi para pihak menanggapi dalam kesimpulan;

**2. Saksi Abdul Hamid**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi disuruh untuk menawarkan/menjualkan tanah Penggugat namun karena tanah tersebut sudah laku saksi dipanggil untuk datang ke rumah Penggugat kemudian Pengggugat

*Halaman 30 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga*



menunjukkan rekaman percakapan antara Tergugat dengan Tergugat I (bukti rekaman) yang isinya mengenai jual beli tanah;

- Bahwa saksi tidak tahu permasalahan sengketa tanah dalam perkara ini yang terjadi antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;

- Bahwa saksi pernah melihat rekaman video percakapan sesuai bukti rekaman tersebut bahwa tanah tersebut sudah laku sehingga saksi tidak jadi menawarkan/menjualkan tanah milik penggugat lagi;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi para pihak menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan ahli, yang memberikan pendapat pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Ahli Dr. I GEDE SURATA, S.H., M.Kn.**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Ahli bekerja sebagai Dosen tetap di Universitas Panji Sakti di Singaraja;

- Bahwa Ahli mengetahui adanya transaksi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat;

- Bahwa terhadap penandatanganan akta jual beli kemudian terjadi meninggalnya seorang yang menandatangani yang berhak melanjutkan melakukan proses jual beli yang telah terjadi baik jual beli dibawah tangan itu dilanjutkan oleh ahli waris yang meninggal dunia dengan pihak yang masih hidup;

- Bahwa terhadap keabsahan akta jual beli yang belum diberikan nomor oleh PPAT dan atas kelalaian PPAT atau Notaris ahli menyatakan bahwa setiap perjanjian jual beli atau akta jual beli yang dibuat didahului dengan mendengarkan kehendak dari para pihak kemudian kalau para pihak setuju dengan kehendak atau kesepakatan PPAT menuangkan kehendak dari para pihak kedalam aktanya, kemudian kalau akta itu sudah dituangkan kedalam akta PPAT, Notaris atau PPAT mempunyai kewajiban untuk membacakan perjanjian tersebut dan pada saat membacakan itu para pihak

*Halaman 31 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga*



menyatakan setuju halaman tersebut dibubuhi paraf dan pada saat itu akta diberikan nomor, sehingga akta jual beli pada saat dilanjutkan dengan penandatanganan para pihak masing masing, setelah itu dilanjutkan tanda tangan para saksi dan PPAT;

- Bahwa menurut ahli bukti P-4 (perjanjian jual beli) masing-masing halaman sudah diparaf oleh para pihak dan sudah pula ditandatangani, mestinya halaman 1,2,3 yang kosong ada garis penutup, mestinya setiap halaman kosong ada garis penutup berbentuk Z, karena fungsi dari garis penutup itu supaya setelah ditandatangani tidak ada lagi penambahan klausul;
- Bahwa Kwitansi adalah tanda bukti serah terima uang, maka dari kwitansi atara yang memberikan uang dengan yang menerima uang kalau sudah ada tandatangannya berarti ada bukti bahwa uang itu telah diserahkan;
- Bahwa mengenai keabsahan daripada kwitansi merupakan kewenangan dari majelis Hakim untuk menilai karena ahli tidak boleh memberikan jawaban yang berupa kesimpulan;
- Bahwa setelah ahli melihat bukti P-4 (perjanjian jual beli) menurut pendapat ahli bahwa ahli waris itu sudah mengetahui bahwa apa yang menjadi objek perjanjian itu sudah diperjual belikan sehingga pengertian perjanjian itu adalah masing-masing mengikatkan diri dimana pembeli punya kewajiban mengikatkan diri untuk melanjutkan pembeliannya dan kepada penjual mengikatkan diri untuk tidak lagi menjual kepada orang lain;
- Bahwa dalam perjanjian itu para pihak saling mengikatkan diri, pembeli terikat untuk melunasi sedangkan penjual terikat untuk tidak memindahkan haknya kepada orang lain, oleh karena itu apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai apa yang dituangkan dalam perjanjian maka pihak tersebut disebut dengan wanprestasi atau tidak melakukan apa yang diperjanjikan, untuk sanksi majelis hakim yang menentukan;

*Halaman 32 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga*





- Bahwa di Indonesia sistem pertanahan itu adalah sistim Vertikal, jadi segala sesuatu yang diatas tanah tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut karena itu status tanah itu tidak bisa dipisahkan dengan apa yang ada diatasnya;
- Bahwa Terhadap ahli waris yang menjual lagi kepada pihak lain padahal mereka sudah tahu bahwa tanah itu sudah dijual oleh orangtuanya kepada Penggugat, Sah atau tidaknya jual beli tersebut majelis hakim yang menentukan;
- Bahwa dalam kode etik kenotariatan bahwa Notaris bersipat independen jadi apa yang dilakukan semula itu sampai berakhir tetap pada Notaris atau PPAT itu sebagai pejabat umum tidak boleh mengalihkan pada orang lain;
- Bahwa sesuai kode etik notaris apabila telah menerima perjanjian atau akta – akta lain dari seseorang, maka objek yang diperjanjikan itu tidak boleh dialihkan kepada pihak lain, itu kode etik Notaris atau PPAT;
- Bahwa apabila sebuah perjanjian yang objeknya berupa SHM dan kemudian SHM tersebut dititipkan kepada Notaris atau PPAT, maka Notaris mempunyai kewajiban untuk membuat tanda terima penitipan dan penitipan ini dilakukan oleh kedua belah pihak, oleh karena penitipan ini oleh kedua belah pihak, maka yang boleh menagih titipan itu hanyalah keduabelah pihak itu secara bersama-sama;
- Bahwa ketika Notaris telah menerima pembayaran maka Notaris itu harus memenuhi kewajibannya;
- Bahwa menurut Ahli melihat kwitansi ini (P-16) tidak ada capnya, namun ketika Notaris menerima pembayaran kewajiban Notaris adalah memenuhi kehendak dari Para pihak, seperti contohnya proses turun waris proses pemecahan;
- Bahwa dalam perjanjian itu ada kewajibandan ada hak, kalau kewajiban itu tidak dilakukan oleh salah satu pihak maka itu yang disebut dengan wanprestasi;

Halaman 33 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap keterangan ahli masing-masing pihak akan menanggapi di dalam kesimpulan;

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

1. Fotokopi Surat Wasiat dari Alm. H. Jawawi, yang diberi tanda T, TII, TTI-1;
2. Fotokopi SHM No. 1216 Luas 2180 m2, yang diberi tanda T, TII, TTI-2;
3. Fotokopi SHM No. 1217 Luas 1930 m2, yang diberi tanda T, TII, TTI-3;
4. Fotokopi SHM No. 3261 Luas 1000 m2, yang diberi tanda T, TII, TTI-4;
5. Fotokopi SHM No. 3262 Luas 600 m2, yang diberi tanda T, TII, TTI-5;
6. Fotokopi Surat akta Jual Beli Nomor 01/2023, yang diberi Tanda T, TII, TTI-6;
7. Fotokopi Surat akta Jual Beli Nomor 02/2023, yang diberi Tanda T, TII, TTI-7;
8. Foto makam almarhum Haji Jawawi dan Ibu Juleha, yang diberi Tanda T, TII, TTI-8;

Menimbang, bahwa Fotocopy surat-surat bukti tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T, TII, TTI- 8 berupa fotokopi dari printout, dengan demikian surat-surat bukti tersebut dapat diterima dan dipergunakan untuk keperluan pembuktian;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Dokumen atas nama Pihak Kedua AMINAH, yang diberi Tanda TTII-1;
2. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Dokumen atas nama Pihak Kedua AINUL YAKIN, yang diberi Tanda TTII-2;

Menimbang, bahwa Fotocopy surat bukti tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan berupa fotokopi dari fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya, dengan demikian surat-surat bukti tersebut dapat diterima dan dipergunakan untuk keperluan pembuktian;

Menimbang bahwa Turut Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Halaman 34 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga

#### 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

1. Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 1216/Pengambengan tanggal 27 Mei 2000 atas nama Abdul Mukmin seluas 2180 M2 Desa Pengambengan, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, yang diberi Tanda TTIII-1;
2. Fotokopi Surat Ukur No.155/1999 tanggal 24 Desember 1999, seluas 2180 M2 Desa Pengambengan, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana yang diberi Tanda TTIII-2;
3. Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 1217/Pengambengan tanggal 27 Mei 2000 atas nama Abdul Mukmin seluas 1930 M2 Desa Pengambengan, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana yang diberi Tanda TTIII-3;
4. Fotokopi Surat Ukur No.156/1999 tanggal 24 Desember 1999, seluas 1930 M2 Desa Pengambengan, Kecamatan negara, Kabupaten Jembrana yang diberi Tanda TTIII-4;.
5. Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 628/Pengambengan tanggal 10 Februari 1995 atas nama Mukmin seluas 1660 M2 Desa Pengambengan, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, yang diberi Tanda TTIII-5;
6. Fotokopi Surat Ukur No.758/1994 tanggal 09 Mei 1994, seluas 1660 M2 Desa Pengambengan, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, yang diberi Tanda TTIII-6;
7. Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 3261/Pengambengan tanggal 19 September 2014 atas nama JAWAWI seluas 1000 M2 Desa Pengambengan, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, yang diberi Tanda TTIII-7;
8. Fotokopi Surat Ukur No.2466/2014 tanggal 01 September 2014, seluas 1000 M2 Desa Pengambengan, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, yang diberi Tanda TTIII-8;
9. Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 3262/Pengambengan tanggal 19 September 2014 atas nama JAWAWI seluas 1000 M2 Desa Pengambengan, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, yang diberi Tanda TTIII-9;

*Halaman 35 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga*

#### Disclaimer

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



10. Fotokopi Surat Ukur No.2467/2014 tanggal 01 September 2014, seluas 660 M2 Desa Pengambengan, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, yang diberi Tanda TTIII-10;

Menimbang, bahwa fotocopy surat-surat bukti tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, dengan demikian surat-surat bukti tersebut dapat diterima dan dipergunakan untuk keperluan pembuktian;

Menimbang bahwa Tergugat, Tergugat II, dan Turut Tergugat I mengajukan saksi, yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Saksi I Putu Merta**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi awalnya disuruh menjualkan tanah milik Penggugat kepada Tergugat sekitar tahun 2019;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena pernah disuruh mengerjakan tanah (Penyakap) sawah milik Penggugat;
- Bahwa ditunjukkan lokasi tanahnya yaitu di Pengambengan, diatas tanah waktu itu ada rumah dan tidak ada orang yang tinggal disana;
- Bahwa Penggugat hanya mengaku itu tanah miliknya, namun Penggugat tidak menunjukkan sertifikatnya. Yang saksi tahu pada saat itu bahwa tanah yang ditawarkan tersebut adalah tanah milik penggugat, Penggugat tidak ada menceritakan tanah tersebut diperoleh dari mana;
- Bahwa Penggugat adalah rentenir, saksi pernah melihat ada orang yang meminjam uang kepada Penggugat dengan jaminan BPKB Motor, sertifikat tanah dan sebagainya. Saksi tahu karena banyak orang yang meminjam uang kepada Penggugat dengan jaminan sertifikat tanah;
- Bahwa Pembelinya adalah Tergugat I, setuju beli dengan harga waktu itu Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) per are dengan

Halaman 36 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga



luas total 50 are, selanjutnya Penggugat menyuruh pembelinya datang;

- Bahwa Saksi tidak ikut menyaksikan waktu pembeli datang ke Penggugat, yang saksi tahu Tergugat I yang punya pembeli aslinya, saksi hanya sebatas penghubung;
- Bahwa awalnya karena saksi disuruh oleh Penggugat menawarkan tanah tersebut saksi pikir bahwa tanah itu milik Penggugat namun setelah saksi lihat sertifikatnya ternyata tanah tersebut milik H. Jawawi. Penggugat mengatakan kepada saksi bahwa tanah tersebut sudah dibeli dari H. Jawawi ternyata saksi telah dibohongi oleh Penggugat.
- Bahwa saksi pernah dihubungi untuk menjadi saksi dalam perkara ini oleh Penggugat, namun saksi tidak berani dan menolak karena saksi merasa dibohongi oleh Penggugat karena yang punya tanah tersebut bukan Penggugat;
- Bahwa H. Jawawi meninggal dunia pada tahun 2017;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

**2. Saksi Nur Efendi**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sekitar tahun 2018 saksi pernah disuruh menjualkan tanah milik Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa Penggugat bilang kepada saksi "tanah Ibu dijual carikan pembeli" namun pada waktu itu Penggugat tidak menunjukkan sertifikatnya kepada saksi;
- Bahwa Saksi tidak ditunjukan lokasi tanah tersebut oleh Penggugat namun saksi tahu tanah itu dari saksi I Putu Merta;
- Bahwa masalah harga saksi I Putu Merta yang menentukan;
- Bahwa Penggugat minta harga Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per are;
- Bahwa Saksi pernah ke lokasi tanah tersebut bersama saksi I Putu Merta;

Halaman 37 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga





- Bahwa Saksi bersama saksi I Putu Merta menawarkan tanah tersebut ke Tergugat;
- Bahwa Tergugat mau membeli tanah Penggugat tersebut dengan harga Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per are;
- Bahwa Saksi tidak ikut menyaksikan proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut;
- Bahwa Penggugat mengatakan kepada saksi bahwa tanah tersebut sudah dibeli dari H. Jawawi;
- Bahwa Penggugat memberitahu saksi bahwa Penggugat telah membeli tanah milik H. Jawawi tersebut pada tahun 2018;
- Bahwa H. Jawawi meninggal dunia pada tanggal 25 Februari 2017;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

**3. Saksi I Gede Subajawan**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi ingin menjelaskan bahwa saksi bekerja sebagai staf di Notaris yang menerangkan proses jual beli tanah antara ahli waris H. Jawawi dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi menyaksikan proses jual beli antara ahli waris H. Jawawi yaitu Ainul Yakin dengan Tergugat;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat, karena mendengar dari orang-orang bahwa Penggugat bekerja meminjam-minjamkan uang, namun bukan Bank atau koperasi melainkan meminjamkan uang secara pribadi;
- Bahwa proses transaksi jual beli antara ahli waris H. Jawawi dengan Tergugat terjadi tahun 2023;
- Bahwa Saksi pernah melihat ahli waris dari H. Jawawi yaitu Ainul Yakin dan Tergugat di kantor begitu juga ada Pak Notaris pada waktu itu, kemudian diterbitkan Akta Jual Beli dan langsung proses balik nama;

Halaman 38 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga



- Bahwa saksi mengetahui bukti T.TI.TTI-6 Akta Jual Beli Nomor 01/2023 dan T.TI.TTI-7 Akta Jual beli Nomor 02/2023 merupakan akta jual beli antara ahli waris H. Jawawi yaitu Ainul Yakin dengan Tergugat, dan telah diparaf disetiap halaman oleh Para Pihak yang melakukan perjanjian dan saksi beserta Notaris, kemudian terakhir ditandatangani pula oleh Para Pihak yang melakukan perjanjian dan saksi beserta Notaris;
- Bahwa saksi mengetahui bukti tersebut merupakan akta jual beli antara ahli waris H. Jawawi yaitu Ainul Yakin dengan Tergugat, dan telah diparaf disetiap halaman oleh Para Pihak yang melakukan perjanjian dan saksi beserta Notaris, kemudian terakhir ditandatangani pula oleh Para Pihak yang melakukan perjanjian dan saksi beserta Notaris;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa Penggugat beserta H.Jawawi menitipkan sertifikat di Notaris I Komang Sumahardika, SH., M.Kn., yang saksi tahu hanya proses transaksi jual beli antara ahli waris H. Jawawi dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

**4. Saksi I Wayan Sariyasa**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengetahui proses jual beli antara ahli waris H. Jawawi yaitu Ainul Yakin dengan Tergugat, karena saksi yang mengantarkan Tergugat saat proses transaksi jual beli tersebut;
- Bahwa pada saat saksi ke Notaris dengan Tergugat saksi melihat 4 SHM, 3 SHM an Ainul Yakin, yang 1 atas nama Aminah;
- Bahwa Tergugat melakukan proses jual beli dengan Ainul Yakin sekitar bulan September dan Oktober tahun 2023;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas objek sengketa sehingga gugatan tidak ilusoir, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat

*Halaman 39 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga*



atas permohonan dari para pihak yang dilaksanakan pada hari Selasa, tanggal 22 Januari 2023, yang untuk selengkapnya hasil pemeriksaan setempat tersebut dimuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat, Tergugat II, dan Turut Tergugat I masing-masing telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM KONVENSI.**

###### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I mengajukan Eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang Kabur;
- Gugatan Penggugat salah Objek;
- Gugatan Penggugat tidak memenuhi Pasal 1365 KUHPer;
- Bahwa Petitum Gugatan Penggugat tidak jelas;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II mengajukan Eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat adalah error in persona karena pada prinsipnya Turut Tergugat II tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat;
- Bahwa gugatan Penggugat obscure libel tentang subyek dan obyek gugatan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III mengajukan Eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Gugatan Penggugat terhadap Sertipikat Hak Milik No. 628/Desa Pengambangan kabur (obscuur libel) dan tidak dapat diterima, karena terhadap Sertipikat Hak milik No. 628/Desa Pengambangan

*Halaman 40 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga*



tersebut sudah tidak berlaku lagi dan telah dipecah menjadi 2 bidang yang telah terbit menjadi sertipikat Hak Milik No. 3261/Desa Pengambangan dan Sertipikat Hak Milik No. 3262/Desa Pengambangan yang keduanya atas nama Dr. Ida Bagus Putu Astina, SH., MH., MBA., CLA

- Bahwa Penggugat seharusnya tidak melibatkan Kantor Pertanahan Kabupaten Jembrana sebagai para pihak dalam perkara ini karena Kantor Pertanahan Kabupaten Jembrana hanya Lembaga yang bertugas sebagai Pencatat Pemeliharaan Data dan Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat dalam repliknya menanggapi bahwa dalil-dalil jawaban Tergugat, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III terdapat kekeliruan yang sangat fatal dan substansi, sehingga jawaban Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut cacat formil, karena penggugat telah mencantumkan dengan jelas hal-hal apa saja yang menjadi dasar gugatan dan telah dicantumkannya objek gugatan serta alasan-alasan dan perbuatan mana yang dimaksud oleh Penggugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sehingga Penggugat merasa eksepsi dari turut Tergugat, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III tersebut tidak beralasan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati materi eksepsi Tergugat, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku bahwa Penggugat adalah orang yang merasa haknya dilanggar atau kepentingannya dirugikan oleh orang lain yang kemudian menuntut agar hak-haknya yang dilanggar atau kepentingannya yang dirugikan oleh orang lain tersebut dipulihkan oleh pengadilan. Dalam perkara *a quo* Penggugat adalah orang yang merasa kepentingannya dirugikan atau orang yang merasa akan mengalami kerugian dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh



Tergugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III tersebut;

Menimbang, bahwa eksepsi tentang Gugatan Penggugat terhadap Sertipikat Hak Milik No. 628/Desa Pengambengan kabur (obscur libel) dan tidak dapat diterima, karena terhadap Sertipikat Hak milik No. 628/Desa Pengambengan tersebut sudah tidak berlaku lagi dan telah dipecah menjadi 2 (dua) bidang yang telah terbit menjadi sertipikat Hak Milik No. 3261/Desa Pengambengan dan Sertipikat Hak Milik No. 3262/Desa Pengambengan yang keduanya atas nama Dr. Ida Bagus Putu Astina, SH., MH., MBA., CLA, (Tergugat) hal tersebut sudah masuk ke ranah pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka menurut Majelis Hakim seluruh eksepsi-eksepsi tersebut tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak.

#### **Dalam Pokok Perkara.**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah berkaitan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat II dan III telah mengalihkan kekuasaan atas benda/objek berupa tanah SHM No : 1216, Luas : 2180 M2, atas nama Abdul Mukmin, SHM No : 1217, Luas : 1930 M2, atas nama H. Jawawi, dan SHM No : 628, Luas : 1660 M2, yang telah terjadi pemecahan dalam GS Tgl.09-05-1994 atas nama Jawawi dengan hak milik No : 3261, Luas : 1000 M2, yang mengakibatkan beralihnya kekuasaan atas benda/objek ke dalam kekuasaan Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat, sehingga oleh Tergugat di atas objek tersebut dilakukan pembangunan gudang padahal benda/objek tersebut masih dalam kekuasaan Tergugat, sehingga Tergugat ada kurang bayar sejumlah Rp1.003.380.000,00 (satu milyar tiga juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dari pemeriksaan dipersidangan atas jawab-jawab dari para pihak serta pembuktian para pihak telah terungkap fakta hukum yang tidak dibantah oleh kedua belah pihak berperkara yang pada pokoknya sebagai berikut :

*Halaman 42 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga*





- Bahwa benar pada tahun 2021 Tergugat akan membeli tanah obyek sengketa dari Penggugat dan sudah memberikan uang DP tanda jadi pembelian tanah obyek sengketa melalui transfer sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I untuk nantinya mewakili Tergugat memberikan Deposit/DP kepada Penggugat karena mengira Penggugat adalah pemilik tanah tersebut, dan uang tersebut telah diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat dan telah diterima oleh Penggugat selanjutnya pihak Tergugat telah membayar kepada Penggugat sejumlah total Rp260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah), namun ternyata SHM No : 1216, Luas : 2180 M2, SHM No : 1217, Luas : 1930 M2 dan SHM No : 628, Luas : 1660 M2 yang telah terjadi pemecahan No : 3261, Luas : 1000 M2, semuanya bukanlah atas nama Penggugat, melainkan atas nama orang lain, sehingga Tergugat Konvensi tidak melanjutkan jual beli tersebut karena merasa Penggugat Konvensi bukan pemilik tanah obyek sengketa sehingga Tergugat Konvensi ada kurang bayar kepada Penggugat Konvensi sejumlah Rp. 1.003.380.000,00 (satu milyar tiga juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah) kepada Penggugat Konvensi;
- Bahwa pada tahun 2023 Tergugat telah membeli tanah obyek sengketa dari ahli waris alm H. Jawawi yang mana alm. H. Jawawi merupakan anak dari alm. Abdul Mukmin, kemudian Sertipikat Hak Milik No : 1216, Luas : 2180 M2, atas nama Abdul Mukmin /Desa Pengambangan, beralih menjadi atas nama (Tergugat) DR. Ida Bagus Putu Astina, SH., MH., MBA., CLA, Sertipikat Hak Milik No : 1217, Luas : 1930 M2, atas nama H. Jawawi /Desa Pengambangan beralih menjadi atas nama (Tergugat) DR. Ida Bagus Putu Astina, SH., MH., MBA., CLA, dan Sertipikat Hak milik No. 628, Luas : 1660 M2/Desa Pengambangan tersebut sudah dipecah menjadi 2 bidang yang telah terbit menjadi sertipikat Hak Milik No. 3261/Desa Pengambangan dan Sertipikat Hak Milik No. 3262/Desa Pengambangan yang keduanya beralih menjadi atas nama (Tergugat) Dr. Ida Bagus Putu Astina, SH., MH., MBA., CLA;

Halaman 43 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di atas tanah obyek sengketa telah didirikan pabrik dan kantor yang dibangun oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dengan Alm H. Jawawi dan alm. Hajah Juleha telah terjadinya peristiwa pengikatan jual beli tanah dimana keduanya sepakat menandatangani perjanjian jual beli tanah serta kuasa menjual / memindahkan yang dibuat oleh Turut Tergugat I tertanggal, 31 Oktober 2013, serta menitipkan 3 lembar sertifikat dengan SHM No : 1216, Luas : 2180 M2, SHM No : 1217, Luas : 1930 M2 dan SHM No : 628, Luas : 1660 M2 yang telah terjadi pemecahan dalam GS Tgl.09-05-1994 atas nama Jawawi dengan hak milik No : 3261, Luas : 1000 M2 atas nama H. Jawawi;
- Bahwa berdasarkan kwitansi-kwitansi pembayaran yang ada, tanah tersebut telah dibeli Penggugat, sedangkan Tergugat II dan Tergugat III telah mengetahui terjadi proses jual beli antara Penggugat dengan orang tua Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa di tahun 2018 Penggugat bermaksud akan menjual tanah kepada Tergugat dengan perantara Tergugat I dan telah sepakat dengan harga sebesar Rp.25.000.000,-/are dari luas 5110 sehingga jumlah Rp. 1.253.380.000,-;
- Bahwa dari harga tersebut, Penggugat baru menerima DP sejumlah Rp. 260.000.000,- dari Tergugat, sehingga ada kekurangan bayar sejumlah Rp. 1.003.380.000,-;
- Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, pihak Tergugat II dan Tergugat III telah memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk kepentingan Tergugat mengambil 3 lembar SHM No : 1216, Luas : 2180 M2, SHM No : 1217, Luas : 1930 M2 dan SHM No : 628, Luas : 1660 M2 yang berada pada Turut Tergugat I, sehingga SHM tersebut telah beralih menjadi atas nama Tergugat;

Halaman 44 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga



- Bahwa dengan demikian Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat II dan III telah mengalihkan kekuasaan atas benda/objek berupa tanah SHM No : 1216, Luas : 2180 M2, atas nama Abdul Mukmin, SHM No : 1217, Luas : 1930 M2, atas nama H. Jawawi, dan SHM No : 628, Luas : 1660 M2, yang telah terjadi pemecahan dalam GS Tgl.09-05-1994 atas nama Jawawi dengan hak milik No : 3261, Luas : 1000 M2, yang mengakibatkan beralihnya kekuasaan atas benda/objek ke dalam kekuasaan Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat, Tergugat II, dan Turut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Objek SHM No: 1216 dengan Luas Tanah 2180 merupakan Objek yang dibeli oleh Tergugat langsung dari ahli waris Abdul Mukmin yaitu dari Aminah bukan dari Ainul Yakin dan tidak pernah dititipkan pada Turut Tergugat I;
- Bahwa oleh karena sudah menunggu terlalu lama serta tidak ada kepastian dan disamping itu Tergugat telah mentransfer uang sejumlah Rp260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah) kepada Penggugat melalui Tergugat I, maka Tergugat menemui menemui Tergugat II selaku ahli waris dari Haji Jawawi mengatakan kalau almarhum Bapaknya yaitu Haji Jawawi tidak pernah melakukan Jual Beli, melainkan ke-3 Sertifikat dengan SHM.No;1217 Luas 1930 m2, SHM.No;3261 Luas 1000 m2 dan SHM.No;3262 Luas 660 m2 atas nama Haji Jawawi dipinjamkan uang kepada Penggugat;
- Bahwa Tergugat pernah menemui Hajah Juleha guna menayakan prihal sertifikat tanah dengan SHM.No.1217 Luas 1930m2, SHM.No.3261 Luas 1000m2,dan SHM.NO.3262 Luas 660m2, dan Hajah Juleha mengatakan bahw sertifikat dengan SHM.No;1217 Luas 1930 m2, SHM.No;3261 Luas 1000 m2 SHM.No.3262 Luas 660 m2 telah di pinjamkan uang oleh Almarhum Haji Jawawi kepada Rentenir in casu Penggugat;

*Halaman 45 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga*



- Bahwa Turut Tergugat I selaku Notaris menyampaikan kepada Tergugat jika antara Penggugat dengan almarhum Haji Jawawi tidak pernah terjadi jual beli, melainkan hanya pinjam meminjam dengan jaminan sertifikat tersebut, sedangkan PPJB dan Kuasa Penjualan yang di pegang oleh Penggugat merupakan contoh Draf PPJB dan Kuasa Penjualan jikalau terjadi jual beli antara PENJUAL dan PEMBELI, serta akan diberikan penomoran secara resmi dalam PPJB dan Kuasa Penjualan tersebut. Selain itu Kwitansi yang menjadi dasar Penggugat telah melakukan jual beli tersebut hanya di tulis tanpa adanya penyerahan uang dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris
- Bahwa Turut Tergugat I selaku Notaris terkena masalah hukum, sehingga untuk sementara waktu berkas-berkas dilimpahkan kepada Notaris I Putu Indrayoga Abimaniu, S.H. M.Kn maka berkas tersebut diperiksa kelengkapannya untuk dilakukan proses Jual-Beli, namun setelah diperiksa ada beberapa berkas yang kurang sehingga berkas itu dikembalikan lagi kepada Tergugat II. Beberapa bulan setelah Turut Tergugat I selesai menjalani proses Hukum, Kantornya kembali buka, maka berkas tersebut kembali diproses di kantor Turut Tergugat I untuk diproses Jual -beli ke-3 sertifikat dengan SHM.No;1216 Luas 2180 m2, SHM.No;1217 Luas 1930 m2 SHM.No;628 Luas 660 m2 antara Tergugat II dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Turut Tergugat II tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat dan Turut Tergugat II tidak mengetahui persoalan Penggugat tentang hal-hal yang digugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1216/Desa Pengambengan diterbitkan berdasarkan konversi milik adat pipil no. 9, persil no. 64, klas II yang diterbitkan tanggal 27-5-2000 atas nama Abdul Mukmin, kemudian dilakukan turun waris berdasarkan surat pernyataan pembagian tanah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

warisan yang dibuat oleh para ahli waris tanggal 23-5-2022 yang diketahui oleh perbekel desa pengambengan dan camat negara dengan no reg. 283/Kec.Ngr/V/2022 menjadi atas nama Aminah, lalu dilakukan jual beli berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan I Komang Sumahardika, SH., M.Kn PPAT daerah kerja kabupaten jembrana tanggal 19-9-2023 dengan no. 1/2023 menjadi atas nama DR. Ida Bagus Putu Astina, SH., MH., MBA., CLA;

- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1217/Desa Pengambengan diterbitkan berdasarkan konversi milik adat pipil no. 9, persil no. 65, klas I yang diterbitkan tanggal 27-5-2000 atas nama Abdul Mukmin, kemudian dilakukan turun waris berdasarkan surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris tgl 17-2-2012 yang dibuat oleh kepala desa/lurah desa pengambengan dengan no reg. 183/Ngr/2012 menjadi atas nama Jawawi, dkk. Kemudian dilakukan pembagian waris berdasarkan surat pernyataan pembagian tanah warisan yang dibuat oleh para ahli waris tgl 17-2-2012 diketahui oleh kepala desa Pengambengan dengan no reg. 184/Ngr/2012 menjadi atas nama Jawawi. Selanjutnya dilakukan turun waris lagi berdasarkan surat pernyataan pembagian tanah warisan yang dibuat oleh para ahli waris tgl 23-5-2022 yang diketahui oleh perbekel desa pengambengan dan camat negara dengan reg no. 268/kec.Ngr/2022 menjadi atas nama Ainul Yakin. Setelah itu dilakukan jual beli berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan I Komang Sumahardika, SH., M.Kn., PPAT daerah kerja kabupaten jembrana tgl 19-9-2023 dengan no. 02/2023 menjadi atas nama DR. Ida Bagus Putu Astina, SH., MH., MBA., CLA;

- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 628/Desa Pengambengan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Bali tanggal 22 Desember 1994 dengan NO. SK 491/HM/PENG.H/BPN/P/Jbr/1994 yang terbit tanggal 10 Februari 1995 atas nama Mukmin, selanjutnya dilakukan turun waris berdasarkan surat pernyataan waris yang dibuat oleh para ahli waris tgl 17-02-2012 yang diketahui oleh kepala desa/lurah Pengambengan dengan no reg

Halaman 47 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga

### 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

102/Ngr/2012 menjadi atas nama Jawawi, dkk, lalu dilakukan pembagian waris berdasarkan surat pernyataan pembagian tanah waris yang dibuat ole para ahli waris tgl 17-02-2012 menjadi atas nama Jawawi. Bahwa saat ini Sertipikat Hak milik No. 628/Desa Pengambengan sudah tidak berlaku lagi karena telah dipecah menjadi 2 bidang dan telah terbit Sertipkat Hak Milik No. 3261/Desa Pengambengan dan Sertipikat Hak Milik No 3262/Desa Pengambengan;

- Bahwa Sertipikat Hak milik No. 628/Desa Pengambengan tersebut sudah tidak berlaku lagi dan telah dipecah menjadi 2 bidang yang telah terbit menjadi sertipikat Hak Milik No. 3261/Desa Pengambengan dan Sertipkat Hak Milik No. 3262/Desa Pengambengan yang keduanya atas nama Dr. Ida Bagus Putu Astina, SH., MH., MBA., CLA (Tergugat);

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari pertimbangan ketentuan Pasal 163 HIR/283RBg dan Pasal 1865 BW, Majelis Hakim menetapkan beban pembuktian kepada para pihak yang berperkara, dan terhadap dalil gugatan Penggugat yang tidak dibantah bahkan diakui secara tegas oleh Pihak Tergugat melalui jawabannya maka hal-hal yang tidak dibantah tersebut tidak perlu dibuktikan lagi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-21, dan 1 buah bukti elektronik berupa CD yang berisi rekaman percakapan diberi tanda bukti P-22, serta Penggugat juga mengajukan saksi - saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan yaitu Saksi I Komang Suartawan dan Saksi Abdul Hamid, serta satu orang ahli yaitu Saksi Dr. I Gede Surata, S.H., M.Kn.;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat, Tergugat II, dan Turut Tergugat I telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda T,TII,TTI- 1 sampai dengan T,TII,TTI-8 serta telah menghadirkan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan yaitu saksi I Putu Merta, Saksi Nur Efendi, Saksi I Gede Subajawan, dan Saksi I Wayan Sariyasa;

Halaman 48 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga

### Disclaimer

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





Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat II telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda TTII-1 sampai dengan TTII-2;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat III telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda TTIII-1 sampai dengan TTIII-10;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil-dalil gugatan, jawaban, replik, dan duplik hal yang menjadi pokok sengketa adalah

“Apakah perbuatan Tergugat, Tergugat II dan III yang telah mengalihkan kekuasaan atas benda/objek berupa tanah SHM No : 1216, Luas : 2180 M2, atas nama Abdul Mukmin, SHM No : 1217, Luas : 1930 M2, atas nama H. Jawawi, dan SHM No : 628, Luas : 1660 M2, yang telah terjadi pemecahan dalam GS Tgl.09-05-1994 atas nama Jawawi dengan hak milik No : 3261, Luas : 1000 M2, yang mengakibatkan beralihnya kekuasaan atas benda/objek ke dalam kekuasaan Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum?;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1868 BW Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Sebuah akta dikatakan autentik apabila memenuhi dua kriteria, yaitu dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan undang-undang dan dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang memiliki wewenang;

Menimbang, bahwa Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs*) karena memiliki 3(tiga) unsur pembuktian, yaitu :

1. Kekuatan pembuktian formil, yang berarti membuktikan antara para pihak bahwa mereka telah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.
2. Kekuatan pembuktian materil, yang berarti membuktikan antar para pihak, bahwa benar peristiwa yang tersebut dalam akta telah terjadi.
3. Kekuatan pembuktian mengikat, yang berarti di samping sebagai pembuktian antara mereka juga terdapat pihak ketiga Di mana pada

*Halaman 49 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga*



tanggal, bulan, dan tahun yang tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap kepada pegawai umum dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.

Menimbang, bahwa syarat formil sebuah akta didasarkan pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris di antaranya yaitu:

1. Setiap akta terdiri atas:
  - a. awal akta atau kepala akta;
  - b. badan akta; dan
  - c. akhir atau penutup akta.
2. Awal akta atau kepala akta memuat:
  - a. judul akta;
  - b. nomor akta;
  - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
  - d. nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.
3. Badan akta memuat:
  - a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
  - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
  - c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
  - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
4. Akhir atau penutup akta memuat:
  - a. uraian tentang pembacaan akta;
  - b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta jika ada;



- c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
- d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

5. Akta notaris pengganti dan pejabat sementara notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada nomor 2, 3, dan 4 di atas juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1874 BW Akta di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga, dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum;

Menimbang, bahwa Akta di bawah tangan kekuatan pembuktiannya hanya antara para pihak tersebut. Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan yang sempurna apabila para pihak tersebut tidak menyangkal dan mengakui tanda tangannya di dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan Pasal 1888 BW Kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada akta aslinya. Bila akta yang asli ada, maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan;

Menimbang, bahwa dalam jual beli tanah, Majelis Hakim juga akan berpedoman pada ketentuan SEMA 4 Tahun 2016 tentang pembeli beritikad baik yang pada prinsipnya mengatur bahwa :

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

Halaman 51 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga



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

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

- Pembelian Tanah melalui pelelangan umum, atau
- Pembelian Tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) atau
- Pembelian terhadap Tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu:
- Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
- Didahului dengan penelitian mengenai status Tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek Tanah yang diperjanjikan, antara lain:

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

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 berupa Fotokopi SHM No 1216, Luas 2180 M2 an. Abdul Mukmin dengan dihubungkan dengan bukti surat T, TII, TTI-2 dan TTIII-1 berupa Fotokopi SHM No 1216,

*Halaman 52 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luas 2180 M2 an. Abdul Mukmin yang saling bersesuaian, setelah Majelis Hakim mencermati menunjukkan bahwa atas objek sengketa Sertipikat Hak Milik No. 1216/Desa Pengambengan diterbitkan berdasarkan konversi milik adat pipil no. 9, persil no. 64, klas II yang diterbitkan tanggal 27-5-2000 atas nama Abdul Mukmin, kemudian dilakukan turun waris berdasarkan surat pernyataan pembagian tanah warisan yang dibuat oleh para ahli waris tanggal 23-5-2022 yang diketahui oleh perbekel desa pengambengan dan camat negara dengan no reg. 283/Kec.Ngr/V/2022 menjadi atas nama Aminah, lalu dilakukan jual beli berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan I Komang Sumahardika, SH., M.Kn PPAT daerah kerja kabupaten Jembrana tanggal 19-9-2023 dengan no. 1/2023 menjadi atas nama DR. Ida Bagus Putu Astina, SH., MH., MBA., CLA (Tergugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-2 berupa Fotokopi SHM No 1217, Luas 1930 M2 an. Jawawi, dihubungkan dengan surat bukti T, TII, TTI-3 dan TTIII-3 berupa Fotokopi S SHM No 1217, Luas 1930 M2 yang saling bersesuaian, setelah Majelis Hakim mencermati, ternyata menunjukkan bahwa atas objek sengketa Sertipikat Hak Milik No. 1217/Desa Pengambengan diterbitkan berdasarkan konversi milik adat pipil no. 9, persil no. 65, klas I yang diterbitkan tanggal 27-5-2000 atas nama Abdul Mukmin, kemudian dilakukan turun waris berdasarkan surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris tgl 17-2-2012 yang dibuat oleh kepala desa/lurah desa pengambengan dengan no reg. 183/Ngr/2012 menjadi atas nama Jawawi, dkk. Kemudian dilakukan pembagian waris berdasarkan surat pernyataan pembagian tanah warisan yang dibuat oleh para ahli waris tgl 17-2-2012 diketahui oleh kepala desa Pengambengan dengan no reg. 184/Ngr/2012 menjadi atas nama Jawawi. Selanjutnya dilakukan turun waris lagi berdasarkan surat pernyataan pembagian tanah warisan yang dibuat oleh para ahli waris tgl 23-5-2022 yang diketahui oleh perbekel desa pengambengan dan camat negara dengan reg no. 268/kec.Ngr/2022 menjadi atas nama Ainul Yakin. Setelah itu dilakukan jual beli berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan I Komang Sumahardika, SH., M.Kn., PPAT daerah kerja kabupaten jembrana tgl 19-9-2023 dengan no.

Halaman 53 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga

#### 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

02/2023 menjadi atas nama DR. Ida Bagus Putu Astina, SH., MH., MBA., CLA (Tergugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-3 berupa SHM No 628, Luas 1660 M2 an. Jawawi, dihubungkan dengan surat bukti TTIII-5 berupa Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 628/Pengembangan tanggal 10 Februari 1995 atas nama Mukmin seluas 1660 M2 Desa Pengembangan, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana dan TTIII-6 berupa Fotokopi Surat Ukur No.758/1994 tanggal 09 Mei 1994, seluas 1660 M2 Desa Pengembangan, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, yang saling bersesuaian, setelah Majelis Hakim mencermati, ternyata menunjukkan bahwa atas objek sengketa Sertipikat Hak Milik No. 628/Desa Pengembangan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Bali tanggal 22 Desember 1994 dengan NO. SK 491/HM/PENG.H/BPN/P/Jbr/1994 yang terbit tanggal 10 Februari 1995 atas nama Mukmin, selanjutnya dilakukan turun waris berdasarkan surat pernyataan waris yang dibuat oleh para ahli waris tgl 17-02-2012 yang diketahui oleh kepala desa/lurah Pengembangan dengan no reg 102/Ngr/2012 menjadi atas nama Jawawi, dkk, lalu dilakukan pembagian waris berdasarkan surat pernyataan pembagian tanah waris yang dibuat oleh para ahli waris tgl 17-02-2012 menjadi atas nama Jawawi. Bahwa Sertipikat Hak milik No. 628/Desa Pengembangan sudah tidak berlaku lagi karena telah dipecah menjadi 2 bidang dan telah terbit Sertipkat Hak Milik No. 3261/Desa Pengembangan dan Sertipikat Hak Milik No 3262/Desa Pengembangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-3 berupa SHM No 628, Luas 1660 M2 an. Jawawi dengan dihubungkan dengan surat bukti T,TII,TTI-4 berupa Fotokopi SHM No. 3261 Luas 1000 m2, T,TII,TTI-5 berupa Fotokopi SHM No. 3262 Luas 600 m2, serta alat bukti TTIII-5 berupa Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 628/Pengembangan tanggal 10 Februari 1995 atas nama Mukmin seluas 1660 M2 Desa Pengembangan, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, TTIII-6 berupa Fotokopi Surat Ukur No.758/1994 tanggal 09 Mei 1994, seluas 1660 M2 Desa

Halaman 54 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengambengan, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, TTIII-7 berupa Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 3261/Pengambengan tanggal 19 September 2014 atas nama JAWAWI seluas 1000 M2 Desa Pengambengan, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, TTIII-8 berupa Fotokopi Surat Ukur No.2466/2014 tanggal 01 September 2014, seluas 1000 M2 Desa Pengambengan, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, TTIII-9 berupa Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 3262/Pengambengan tanggal 19 September 2014 atas nama JAWAWI seluas 1000 M2 Desa Pengambengan, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, dan TTIII-10 berupa Fotokopi Surat Ukur No.2467/2014 tanggal 01 September 2014, seluas 660 M2 Desa Pengambengan, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana yang saling berkaitan satu sama lain, setelah Majelis Hakim mencermati, ternyata menunjukkan bahwa atas objek sengketa Sertipikat Hak milik No. 628/Desa Pengambengan tersebut sudah dipecah menjadi 2 bidang yang telah terbit menjadi sertipikat Hak Milik No. 3261/Desa Pengambengan dan Sertipikat Hak Milik No. 3262/Desa Pengambengan yang keduanya atas nama Dr. Ida Bagus Putu Astina, SH., MH., MBA., CLA (Tergugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat bukti bertanda P-4 berupa Fotokopi Perjanjian Jual Beli Serta Kuasa menjual/ Memindahkan yang dibuat oleh Notaris I Komang Sumahardika, S.H., M.Kn. beralamat di Jalan Sudirman No. 5 Jembrana, tertanggal 31 Oktober 2013 yang didukung oleh keterangan saksi I Komang Suartawan yang menerangkan bahwa Saksi melihat Penggugat dan H. Jawawi beserta dengan istrinya ada menandatangani surat perjanjian, serta keterangan saksi ahli Dr. I Gede Surata, S.H., M.Kn yang menerangkan bahwa dalam perjanjian jual beli tersebut masing-masing halaman sudah diparaf oleh para pihak dan sudah pula ditandatangani, mestinya halaman 1,2,3 yang kosong ada garis penutup, mestinya setiap halaman kosong ada garis penutup berbentuk Z, karena fungsi dari garis penutup itu supaya setelah ditandatangani tidak ada lagi penambahan klausul, setelah Majelis Hakim mencermati ternyata bukti yang dimaksud Penggugat tidaklah memenuhi ketentuan formil sebagai

*Halaman 55 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga*



sebuah akta karena tidak mencantumkan Nomor Akta dan Waktu Akta, serta tanda tangan dan cap Notaris, sehingga bukti tersebut tidak dapat melumpuhkan bukti surat T,TII,TTI-2 berupa SHM No 1216, Luas 2180 M2 an. Tergugat, bukti surat T,TII,TTI-3 Sertipikat Hak Milik No. 1217/Desa Pengembangan atas nama Tergugat, yang diterbitkan berdasarkan konversi milik adat pipil no. 9, persil no. 65, klas I yang diterbitkan tanggal 27-5-2000, bukti surat T,TII,TTI-4 sertipikat Hak Milik No. 3261/Desa Pengembangan dan bukti surat T,TII,TTI-5 Sertipikat Hak Milik No. 3262/Desa Pengembangan yang keduanya atas nama Dr. Ida Bagus Putu Astina, SH., MH., MBA., CLA (Tergugat), yang merupakan hasil pemecahan dari Sertipikat Hak milik No. 628/Desa Pengembangan, dengan demikian menurut Majelis Hakim Surat bukti bertanda P-4 haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti P-5 berupa Fotokopi Kwitansi tertanggal, 06-10-2013 dengan nilai Rp. 7.000.000,-, bukti P-6 berupa Fotokopi Kwitansi tertanggal, 07-10-2013 dengan nilai Rp. 1.000.000,-, bukti P-7 berupa Fotokopi Kwitansi tertanggal, 13 Oktober 2013 dengan nilai Rp. 29.700.000,-, bukti P-8 berupa Fotokopi Kwitansi tertanggal, 07 Oktober 2013 dengan nilai Rp. 283.000.000,-, bukti P-9 berupa Fotokopi Kwitansi tertanggal, 26 Juli 2014 dengan nilai Rp. 96.500.000,-, dan bukti P-10 berupa Fotokopi Kwitansi tertanggal, 11 Juli 2015 dengan nilai Rp. 50.000.000,-, setelah Majelis Hakim mencermati ternyata bukti tersebut adalah tanda bukti serah terima uang yang ditandatangani oleh Jawawi (P-5,P-6,P-8,P-9,P-10) dan Zulaiha dan Nurul (P-7) yang mana kebenaran materiil dari kwitansi tersebut haruslah didukung dengan alat bukti lainnya, sedangkan dalam pembuktian, Penggugat tidak mengajukan bukti dukung lainnya yang dapat melumpuhkan bukti surat SHM yang diajukan oleh Tergugat (T,TII,TTI-2, T,TII,TTI-3, T,TII,TTI-4, T,TII,TTI-5);

Menimbang, bahwa kemudian terhadap bukti P-16 berupa Fotokopi Kwitansi Nomor 442 dengan nilai Rp. 23.000.000,- tertanggal 10-10-2013 sebagai tanda terima pembayaran proses turun waris, Pemecahan, pembayaran pajak penjualan terhadap SHM Nomor 1216, 1217, 628 M2 Desa Pengembangan, setelah Majelis Hakim mencermati ternyata bukti



tersebut merupakan Kwitansi yang masuk ke dalam alat bukti tertulis karena ia berbentuk tulisan yang menerangkan suatu perbuatan hukum. Kwitansi dapat dijadikan alat bukti terhadap sengketa jual beli tanah apabila tidak ada alat bukti lain yang menyangkal seperti tidak ada saksi-saksi yang membantah keberadaan kwitansi tersebut.

Menimbang, bahwa merujuk pada konsep alat bukti, kedudukan kwitansi termasuk ke dalam alat bukti tulisan sebagaimana Pasal 164 HIR/284 R.Bg dan Pasal 1866 BW, yang berupa surat dibawah tangan yang dibuat dengan sengaja untuk suatu pernyataan maksud. Surat dibawah tangan memiliki kekuatan pembuktian apabila tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hadirnya bukti P-16 berupa kwitansi saja tidak cukup / tidak dapat memenuhi syarat formal jual beli tanah, karena pada jual beli tanah, kwitansi merupakan surat bukti penerimaan uang yang artinya hanya sekedar bukti telah membayar dan menyerahkan barang. Pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan hanya dengan kwitansi jual beli ataupun kwitansi kepengurusan administrasi diterbitkan PPAT saja, sehingga pendaftaran tanah harus dilakukan sebagaimana syarat jual beli tanah menurut hukum pertanahan nasional yang berlaku. Menurut Majelis Hakim kwitansi-kwitansi tersebut tidaklah cukup untuk membuktikan adanya jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan alm. Haji Jawawi.

Menimbang, bahwa alat bukti P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, dan P-16 berupa kwitansi-kwitansi pembayaran tersebut ternyata dibantah oleh Penggugat dengan menggunakan alat bukti T, TII, TTI-1 berupa Fotokopi Surat Wasiat dari Alm. H. Jawawi, bukti T, TII, TTI-6 berupa Fotokopi Surat akta Jual Beli Nomor 01/2023, dan bukti T, TII, TTI-7 berupa Fotokopi Surat akta Jual Beli Nomor 02/2023, yang setelah Majelis Hakim mencermati ternyata bukti T, TII, TTI-6 dan T, TII, TTI-7 tersebut berupa Akta Jual Beli terhadap SHM No 1216, Luas 2180 M2 dan SHM No 1217, Luas 1930 M2;



Menimbang, bahwa selanjutnya menurut DR. Lilik Mulyadi, S.H., M.H. dalam bukunya berjudul Putusan Hakim Dalam Hukum Acara Perdata Indonesia, hal. 111 menerangkan bahwa *"Suatu Akta Autentik pada hakikatnya mempunyai tiga macam pembuktian. Pertama sebagai pembuktian formal dalam artian bahwa antara para pihak telah membuktikan apa yang ditulis adalah benar dalam akta tersebut. Kedua sebagai pembuktian material dimana para pihak yang bersangkutan membuktikan bahwa antara mereka telah melakukan peristiwa-peristiwa sebagaimana disebutkan dalam akta tersebut memang sungguh terjadi. Ketiga sebagai pembuktian "lahir/keluar" atau lazimnya disebut dengan istilah pembuktian dari segi wujudnya dimana di samping sebagai pembuktian antara mereka, juga terhadap pihak ketiga dimana pada tanggal, bulan dan tahun sebagaimana tertulis dalam akta tersebut, kedua belah pihak memang menghadap di muka pegawai umum dan menerangkan apa yang terdapat di dalam akta tersebut";*

Menimbang, bahwa di dalam disiplin ilmu hukum pertanahan, jual beli sah jika dilakukan dengan prinsip tunai, terang, dan riil. Bahwa penyerahan harus dilakukan secara seketika dan jual beli wajib dilakukan dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli dihadapan pejabat tanah yang berwenang untuk itu. Agar penyerahan tersebut mengikat, jual beli seketika itu juga harus dilunasi, dilunasi disini harus dimaknai bahwa pihak pembeli telah membayar lunas harga tanah secara nyata dan telah dianggap lunas oleh pihak penjual;

Menimbang, bahwa kedudukan Akta Jual Beli merupakan akta otentik, memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Dari Akta Jual Beli tersebut diketahui bahwa Jual Beli Tanah telah terjadi antara Aminah dengan Tergugat, dan antara Tergugat II dengan Tergugat, dimana Jual beli dilaksanakan dihadapan Turut Tergugat I dalam kedudukannya selaku PPAT, sehingga dapat dinyatakan bahwa Tergugat merupakan pembeli beriktikad baik;

Menimbang, bahwa oleh karena surat bukti P-4 berupa Fotokopi Perjanjian Jual Beli Serta Kuasa menjual/ Memindahkan yang dibuat oleh

Halaman 58 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris I Komang Sumahardika, S.H., M.Kn. beralamat di Jalan Sudirman No. 5 Jembrana, tertanggal 31 Oktober 2013, bukti P-5 berupa Fotokopi Kwitansi tertanggal, 06-10-2013 dengan nilai Rp. 7.000.000,-, bukti P-6 berupa Fotokopi Kwitansi tertanggal, 07-10-2013 dengan nilai Rp. 1.000.000,-, bukti P-7 berupa Fotokopi Kwitansi tertanggal, 13 Oktober 2013 dengan nilai Rp. 29.700.000,-, bukti P-8 berupa Fotokopi Kwitansi tertanggal, 07 Oktober 2013 dengan nilai Rp. 283.000.000,-, bukti P-9 berupa Fotokopi Kwitansi tertanggal, 26 Juli 2014 dengan nilai Rp. 96.500.000,-, dan bukti P-10 berupa Fotokopi Kwitansi tertanggal, 11 Juli 2015 dengan nilai Rp. 50.000.000,-, yang menurut dalil Penggugat adalah sebagai bukti adanya Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Haji Jawawi yang mana bukti tersebut telah dibantah oleh Tergugat, Tergugat II, dan Turut Tergugat I melalui bukti T,TII,TTI-6 berupa Fotokopi Surat akta Jual Beli Nomor 01/202 dan bukti T,TII,TTI-7 berupa Fotokopi Surat Akta Jual Beli Nomor 02/2023 serta dengan dikuatkan oleh keterangan saksi I Gede Subajawan, Majelis Hakim berpendapat bahwa di dalam hukum acara perdata yang dicari dan diwujudkan adalah kebenaran formil (*formeel waarheid*), dengan berpedoman pada alat bukti formil yang telah dihadirkan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan sura-surat bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, dan P-16 serta keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat sebagaimana pertimbangan diatas menurut hemat Majelis Hakim tidaklah cukup membuktikan bahwa antara Penggugat dengan alm. Haji Jawawi telah terjadi peristiwa Jual Beli Tanah, karena sebagaimana ketentuan SEMA 4 Tahun 2016, Majelis Hakim menilai pembuktian dari penggugat belum cukup untuk dapat dinyatakan sebagai pembeli beriktikad baik, justru malah sebaliknya Tergugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, bersama dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III berhasil melumpuhkan dalil-dalil gugatan Penggugat khususnya dengan bukti surat SHM atas nama Tergugat masing-masing diberi tanda T,TII,TTI-2, T,TII,TTI-3, T,TII,TTI-4, T,TII,TTI-5, serta bukti T,TII,TTI-6 berupa Fotokopi Surat akta Jual Beli Nomor 01/202 dan bukti

Halaman 59 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga

#### 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

T, TII, TTI-7 berupa Fotokopi Surat Akta Jual Beli Nomor 02/2023 yang dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi dari Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan Tergugat II dan III yang telah mengalihkan kekuasaan atas benda/objek berupa tanah SHM No : 1216, Luas : 2180 M2, atas nama Abdul Mukmin, SHM No : 1217, Luas : 1930 M2, atas nama H. Jawawi, dan SHM No : 628, Luas : 1660 M2, yang telah terjadi pemecahan dalam GS Tgl.09-05-1994 atas nama Jawawi dengan hak milik No : 3261, Luas : 1000 M2, yang mengakibatkan beralihnya kekuasaan atas benda/objek ke dalam kekuasaan Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum ?

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil-dalil Penggugat yang mengemukakan bahwa "perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang telah mengalihkan kekuasaan atas benda/objek berupa tanah SHM No : 1216, Luas : 2180 M2, atas nama Abdul Mukmin, SHM No : 1217, Luas : 1930 M2, atas nama H. Jawawi, dan SHM No : 628, Luas : 1660 M2, yang telah terjadi pemecahan dalam GS Tgl.09-05-1994 atas nama Jawawi dengan hak milik No : 3261, Luas : 1000 M2, yang mengakibatkan beralihnya kekuasaan atas benda/objek ke dalam kekuasaan Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat" tidak didasari dengan bukti yang cukup, sehingga tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena inti pokok persengketaan sebagaimana tuntutan Penggugat ditolak maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai petitum-petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum diatas terhadap semua surat-surat bukti maupun saksi-saksi yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat mendukung dalil-dalil gugatannya sehingga menurut hemat Majelis Hakim terhadap surat-surat bukti maupun saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat patut untuk ditolak;

### DALAM REKONVENSI.

Halaman 60 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan reconvensi pada pokoknya adalah agar Majelis Hakim menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena akibat Perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi yang mengaku sebagai pemilik hak dari objek SHM No. 1216 Luas 2180 m2, SHM No. 1217 Luas 1930 m2, SHM No. 3261 Luas 1000 m2, dan SHM No. 3262 Luas 600 m2 menyebabkan Penggugat Reconvensi / Tergugat Konvensi mengalami kerugian sejumlah Rp 260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah) karena telah melakukan pembayaran kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi;

Menimbang, bahwa untuk meningkatkan uraian putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam konvensi sepanjang relevan maka secara *mutatis mutandis* dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan putusan dalam reconvensi ini;

Menimbang, bahwa di dalam Repliknya, Para Tergugat Reconvensi / Para Penggugat Konvensi dengan tegas telah membantah seluruh dalil-galil dalam gugatan reconvensi, dan menyatakan bahwa dalil Penggugat Reconvensi tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan tersebut, Penggugat Reconvensi / Tergugat Konvensi di dalam dupliknya mendalilkan bahwa adanya pengakuan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi terhadap adanya kepemilikan Perjanjian Akta Jual-Beli tertanggal 31 Oktober 2013 sesuai dengan pengakuannya kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Reconvensi bahwa yang bersangkutan telah memiliki AJB itu yang menyebabkan menyakinkan Penggugat Reconvensi / Tergugat Konvensi untuk mau membayar dan Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi telah membayar sejumlah Rp260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi melalui Tergugat I Konvensi, maka Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi menemui Tergugat II Konvensi selaku ahli waris dari Haji Jawawi mengatakan kalau almarhum Bapaknya yaitu Haji Jawawi tidak pernah melakukan Jual Beli,

Halaman 61 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melainkan ke-3 Sertifikat dengan SHM No. 1216 Luas 2180 m2, SHM.No.1217 Luas 1930 m2, SHM.No.3261 Luas 1000 m2, dan SHM.No.3262 Luas 660 m2 atas nama Haji Jawawi dipinjamkan uang kepada Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil gugatan, jawaban konvensi dan reconvensi, replik, duplik, serta kesimpulan, ternyata hal yang menjadi permasalahan pokok dalam reconvensi ini adalah adanya pembayaran uang sejumlah Rp 260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah) dari Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi kepada Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi atas dasar pembelian tanah objek sengketa SHM No. 1216 Luas 2180 m2, SHM No. 1217 Luas 1930 m2 SHM No. 3261 Luas 1000 m2, dan SHM No. 3262 Luas 600 m2 padahal Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi bukanlah pemilik yang sah sebenarnya dari objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa meskipun di dalam posita gugatan reconvensi Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum, namun oleh karena posita gugatan reconvensi telah menguraikan secara jelas asal mula hubungan hukum para pihak yaitu bersumber dari Surat Perjanjian Menjual antara Penggugat Reconvensi / Tergugat Konvensi dengan Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi (vide bukti P-11), Majelis Hakim berpendapat bahwa peristiwa hukum yang sebenarnya terjadi adalah terkait adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi yang mengaku sebagai pemilik *in casu* objek sengketa, oleh sebab itu meskipun di dalam posita gugatan reconvensi sengketa dalam perkara *a quo* akar permasalahannya bersumber dari perjanjian, bukan berarti gugatan reconvensi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena mengandung cacat *obscuur libel* dan oleh sebab itu Majelis Hakim dapat meluruskannya sesuai dengan maksud dan tujuan dari posita gugatan reconvensi itu;

Menimbang, bahwa selaras dengan asas peradilan cepat, sederhana, dan biaya ringan dengan dihubungkan teori tujuan hukum yaitu untuk

Halaman 62 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terwujudnya keadilan, kepastian dan kemanfaatan, maka menurut hemat Majelis Hakim hal yang demikian ini bukanlah *ultra petita* karena sebagaimana lazimnya dalam suatu perkara gugatan jika Majelis Hakim memiliki pendapat lain maka dapatlah dijatuhkan putusan dengan pertimbangan – pertimbangan hukum yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa oleh karena pokok sengketa dalam perkara gugatan rekonsensi ini adalah terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum dan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konvensi mendalilkan adanya Jual Beli atas *in casu* objek sengketa, maka haruslah terlebih dahulu dipertimbangkan terkait dengan keabsahan Jual-Beli serta proses peralihan hak terhadap *in casu* objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam konvensi sepanjang relevan maka secara *mutatis mutandis* dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan putusan dalam rekonsensi ini, maka Majelis Hakim selanjutnya akan mengambil alih pertimbangan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa dalam konvensi dan dalam pokok perkara telah dipertimbangkan bahwa dalil-dalil Penggugat yang mengemukakan bahwa “perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang telah mengalihkan kekuasaan atas benda/objek berupa tanah SHM No : 1216, Luas : 2180 M2, atas nama Abdul Mukmin, SHM No : 1217, Luas : 1930 M2, atas nama H. Jawawi, dan SHM No : 628, Luas : 1660 M2, yang telah terjadi pemecahan dalam GS Tgl.09-05-1994 atas nama Jawawi dengan hak milik No : 3261, Luas : 1000 M2, yang mengakibatkan beralihnya kekuasaan atas benda/objek ke dalam kekuasaan Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat” telah dinyatakan tidaklah beralasan hukum dan harus ditolak, maka secara otomatis jual beli tanah yang terjadi antara Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi dengan Alm. Haji Jawawi sebagaimana dalil gugatan Penggugat Konvensi tidak pernah terjadi, dan hal tersebut telah diketahui secara nyata bahwa Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi adalah orang yang tidak berhak untuk

Halaman 63 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga

### Disclaimer

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



menjual tanah tersebut, namun secara sadar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah secara sengaja menjual tanah objek *a quo* kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, Surat Perjanjian Menjual antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (vide bukti P-11) mengandung ketidaksesuaian isi, dimana isi surat tersebut mengatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai penjual atas objek perkara *a quo*, padahal Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bukanlah pemilik sebenarnya. Kemudian berdasarkan perjanjian tersebut, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melakukan pembayaran melalui Tergugat I, hal ini justru dibuktikan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melalui Bukti P-11 berupa Fotokopi Kwitansi dari PT.BMS tertanggal 1 Nopember 2021 terbilang Rp. 50.000.000,-, bukti P-12 berupa Fotokopi Kwitansi dari PT.BMS tertanggal 13 Desember 2021 terbilang Rp. 50.000.000,-, bukti P-13 berupa Fotokopi Kwitansi dari PT.BMS tertanggal 10 Januari 2022 terbilang Rp. 50.000.000,- bukti P-14 berupa Fotokopi Kwitansi dari PT.BMS tertanggal 20 Agustus 2022 terbilang Rp. 50.000.000,-, bukti P-15 berupa Fotokopi Kwitansi dari PT.BMS tertanggal 13 September 2022 terbilang Rp. 50.000.000,-, bukti P-19 berupa Fotokopi Rekening Tahapan BCA an. Ni Nyoman Suatri No. Rekonvensi 2360154945 Periode Agustus 2022, dan bukti P-20 Fotokopi Rekening Tahapan BCA an. Ni Nyoman Suatri No. Rekonvensi 2360154945 Periode September 2022;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut ternyata selaras dan bersesuaian dengan pengakuan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ada pernah memberikan uang DP tanda jadi pembelian tanah melalui transfer sejumlah Rp50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Tergugat I Konvensi untuk mewakili Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memberikan Deposit/DP kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi karena mengira Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah pemilik yang sah dari tanah *a quo* dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi

Halaman 64 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga



pernah sampai dengan berjumlah Rp260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai tanda jadi/DP pembelian objek a quo;

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam pokok perkara tidak dapat membuktikan pokok gugatan mengenai keabsahan jual beli/ adanya jual beli tanah yang terjadi antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan alm. Haji Jawawi justru malah sebaliknya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi, bersama dengan Turut Tergugat I Konvensi, Turut Tergugat II Konvensi, dan Turut Tergugat III Konvensi yang dapat melumpuhkan dalil-dalil gugatan pokok Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menjual tanah milik alm. Haji Jawawi kepada Penggugat Rekonvensi merupakan Perbuatan Melawan Hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 BW tiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang melakukan perbuatan tersebut untuk mengganti kerugian;

Menimbang, bahwa dalam perjanjian jual beli yang dilakukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah melakukan kewajibannya dengan menyerahkan uang muka, sedangkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak menyerahkan hak atas barang yang diperjualbelikan;

Menimbang, bahwa dalam setiap perbuatan keperdataan haruslah dilandasi dengan prinsip itikad baik. Prinsip itikad baik dapat dilihat dari itikad baik penjual yang seharusnya sebelum perjanjian dibuat penjual mempunyai kewajiban hukum menerangkan atau menjelaskan perihal keabsahan dan keaslian dokumen atas objek a quo tersebut kepada pembeli. Sehubungan dengan hal ini putusan-putusan *Hoge Raad* menyatakan bahwa para pihak yang bernegosiasi masing-masing memiliki

*Halaman 65 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga*





kewajiban itikad baik, yakni kewajiban untuk meneliti (*onderzoekplicht*), dan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan (*mededelingsplicht*). Hakim harus mempertimbangkan kewajiban-kewajiban itu satu dengan yang lainnya dengan ukuran itikad baik;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil jawab-jawab serta kesimpulan para pihak, diperoleh persesuaian bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengakui telah menerima dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, uang sejumlah Rp260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah) untuk pembayaran DP tanah sengketa, namun berdasarkan pertimbangan di atas, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak mempunyai alas hak maupun kedudukan hukum untuk menjual tanah sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berupa uang pembelian tanah sengketa sejumlah Rp260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah) dibuktikan sendiri oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan mengajukan bukti surat kwitansi-kwitansi pembayaran dari pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melalui Tergugat I Konvensi (bukti P-11 s.d. bukti P.15), sehingga sangkalan-sangkalan Tergugat Rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan lagi dan patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas, Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi telah dapat membuktikan dalil pokok gugatan rekonvensinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 1 oleh karena berkaitan dengan pertimbangan atas petitum angka lainnya, maka akan ditentukan setelah pertimbangan terhadap petitum angka lainnya tersebut;

Bahwa terhadap Petitum angka 2 yang menyatakan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan

*Halaman 66 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga*





Hukum, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena di dalam pertimbangan hukum telah dikuailifisir bahwa permasalahan pokok yang terjadi di dalam sengketa *a quo* adalah terkait adanya Perbuatan Melawan Hukum begitu juga telah dikonstituir bahwa Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dengan demikian petitum angka 2 dapat dikabulkan sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 3 yang menyatakan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian secara material yaitu sejumlah Rp260.000.000,00, (dua ratus enam puluh juta rupiah). Kerugian in materiil sebanyak Rp3.000.000.000,00 ( Tiga Miliar Rupiah) Kepada Penggugat Rekonvensi, dan bilamana Tergugat Rekonvensi tidak bisa memenuhinya, maka PENGUGAT Rekonvensi dapat merampas asset-aset baik bergerak maupun tidak bergerak dari TERGUGAT Rekonvensi senilai kerugian yang timbul baik MATERIIL maupun IN MATERIIL dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena terhadap dalil mengenai ganti rugi immaterial sepanjang pemeriksaan persidangan tidak dibuktikan, dan sebagaimana kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 yang menyatakan bahwa: *"Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar "uang ganti rugi" kepada Penggugat, Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut"*. Oleh karena itu petitum angka 3 terkait ganti rugi materiil dan imateril tersebut dikabulkan untuk sebagian sebatas pada jumlah kerugian yang nyata-nyata ditimbulkan yaitu sejumlah Rp260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah);

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi ditolak untuk seluruhnya maka menurut Majelis Hakim sangatlah beralasan hukum apabila Penggugat Konvensi/Tergugat

*Halaman 67 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang jumlahnya disebutkan di dalam amar putusan di bawah ini, dengan demikian petitum angka 5 gugatan rekonvensi beralasan hukum untuk dikabulkan,;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 1 terkait pernyataan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya, oleh karena sebagian petitum dinyatakan ditolak, maka patut dinyatakan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi selain dan selebihnya;

Mengingat dan memperhatikan pasal-pasal dalam *Rechtsreglement Buitengewesten* (R.Bg.), Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang No. 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

### DALAM KONVENSI

#### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Tergugat, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III;

#### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

### DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk mengembalikan uang sejumlah Rp 260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi;

Halaman 68 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga



4. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.132.000,00 (satu juta seratus tiga puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Negara, pada hari Senin, tanggal 12 Februari 2024, oleh kami, Ni Gusti Made Utami, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Gde Putu Oka Yoga Bharata, S.H., M.Kn., dan Nanda Riwanto, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Negara Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga tanggal 26 September 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 15 Februari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, I Kadek Mertadana, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Gde Putu Oka Yoga Bharata, S.H., M.Kn.    Ni Gusti Made Utami, S.H., M.H.

Nanda Riwanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

*Halaman 69 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga*



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

I Kadek Mertadana, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp30,000,00;
2. ATK .....	:	Rp50,000,00;
3.....P	:	Rp192,000,00;
anggilan .....	:	
4.....S	:	Rp50.000,00;
umpah.....	:	
5.....P	:	Rp90.000,00;
NBP.....	:	
6.....M	:	Rp10,000,00;
aterai .....	:	
7.....R	:	Rp10,000,00;
edaksi .....	:	
8. Pemeriksaan Setempat.....	:	Rp700.000,00;
Jumlah .....	:	Rp1.132.000,00;

(satu juta seratus tiga puluh dua ribu rupiah)

Halaman 70 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 201/Pdt.G/2023/PN Nga