



PUTUSAN

Nomor 53 /Pdt.G/2024/PN Tab

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **I GEDE WIRA PARTHAMA**, laki-laki, lahir Rendang, 6 November 1968, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Nangka Gg IX, Br/Link Buana Sari, Desa/Kelurahan Dandin Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Nur Abidin, S.H., M.H., CTL., Edward Tomuara P.H.L. Tobing, S.H., Parningotan Siahaan, S.E., S.H., dan Raka Arya Wardhana, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **"DSA & PARTNERS LAW OFFICE"**, yang berkedudukan di Jl. Tangkuban Perahu Utara, No.126 X, Br. Tegal Buah, Padangsambian Klod, Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Januari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan di bawah register Nomor 71/SKN/PN Tab/2024 tanggal 21 Februari 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

Lawan:

1. **IR. I WAYAN WIRAWAN**, lahir di Melaya, 20 Mei 1965, laki-laki, agama Kristen, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal dahulu di Jalan Cendana No.7 Br. Dukuh, Kel/Ds Dalung, Kec. Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sekarang tidak diketahui keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I Konvensi**;

Halaman 1 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab

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)



2. I GEDE WAYAN SUKMA ARTHA, S.E., laki-laki, lahir di Tabanan, 26 April 1974, agama Hindu, pekerjaan Karyawan BUMN, bertempat tinggal di Jalan Gunung Resimuka Barat II/4 DPS, BR/LINK Buana Asri, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada I Gede Edi Budiputra, S.H., M.H., I Ketut Rekso Wijaya, S.H., dan Gita Sri Pramana, S.H., Para Advokat/Pengacara pada "Kantor Advokat I Gede Edi Budiputra, S.H., M.H., & Associates", yang berkedudukan di Jalan Hayam Wuruk No.12 A, Kota Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Februari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan di bawah register Nomor 67/SKN/PN Tab/2024 tanggal 20 Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

3. I GEDE ABDHI PRABAWA, S.H., M.Kn., dalam kapasitas dan kedudukannya sebagai Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berkedudukan di Jalan Hasanudin No.9, Kelurahan/Desa Dajan Peken, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada F. Yanuar Siregar, S.H., LL.M. dan Diah Fitriani, S.H., M.H., Advokat/Pengacara & Konsultan Hukum pada "Fahmi Yanuar Siregar & Associates" yang berkedudukan di Jalan Hayam Wuruk No.12-A, Kota Denpasar, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Februari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan di bawah register Nomor 64/SKN/PN

Halaman 2 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Tab/2024 tanggal 12 Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III Konvensi**;

4. PT BPR JAYA KERTI, berkedudukan di Jalan Raya Mengwi No. 26 Mengwitani, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Bali, diwakili oleh Ni Wayan Sriasih, S.E., M.M., sebagai Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada I Made Suande Wiratama, S.E., Karyawan pada PT BPR Jaya Kerti, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan di bawah register Nomor 130 A/SKN/PN Tab/2024 tanggal 27 Maret 2024, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi**;

5. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TABANAN (BPN KABUPATEN TABANAN) berkedudukan di Jl. P. Seribu No.16, Dauh Peken, Kec. Tabanan, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, dijabat oleh I Gede Ari Wahyudi, S.Sit., M.H., dalam hal ini memberikan kuasanya kepada I Gusti Ngurah Gede Darma Arta, S.Sit., M.H., I Made Suardika, S.H., Yolana Regga Eldika, S.E., dan I Made Ari Sanjaya, S.H., Para ASN dan PPNPN pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 662/SKu-51.02.MP.02.02/II/2024 tanggal 6 Februari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan di bawah register Nomor 54/SKN/PN Tab/2024 tanggal 12 Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 3 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 31 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan pada tanggal 1 Februari 2024 dalam Register Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa dapat Penggugat sampaikan yang menjadi obyek dalam perkara ini adalah:

- Bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5000 m2, atas nama Drs. I KETUT WARTHAMA; (Selanjutnya disebut "TANAH");

Dengan ini menyampaikan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang berhak atas sebidang tanah dengan identitas Sertipikat Hak Milik Nomor: 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m2, atas nama ayah Penggugat Drs. I KETUT WARTHAMA (alm), dimana saat itu Penggugat mempunyai niat untuk menjualnya;
2. Bahwa niat menjual tanah tersebut, pada tanggal 19 Desember 2022 di Jalan Ahmad Yani Denpasar, Penggugat melakukan pertemuan dengan IR. I WAYAN WIRAWAN (Tergugat 1) yang saat itu menyatakan sebagai pembeli dengan kesepakatan harga Rp 230.000.000,00/are sehingga total dari harga Tanah tersebut senilai Rp 11.500.000.000,00 (sebelas miliar lima ratus juta rupiah);
3. Bahwa untuk melanjutkan proses jual beli Tanah tersebut pada tanggal 21 Desember 2022 Penggugat dan IR. I WAYAN WIRAWAN (Tergugat 1) bertemu untuk transaksi tanah tersebut di Notaris I GEDE ABDI PRABAWA, S.H., M.Kn. (Tergugat III), tetap dengan harga yang

Halaman 4 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



telah disepakati sebelumnya Rp 11.500.000.000,00 (sebelas miliar lima ratus juta rupiah), sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli Tertanggal **21 Desember 2022**, yang dibuat hari yang sama di kantor Notaris yang sama juga;

4. Bahwa dihari yang sama juga tanggal **21 Desember 2022**, sebagai Notaris (Tergugat III) menyodorkan dokumen Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 dan Akta Kuasa No. 34, keduanya tertanggal **23 Desember 2022** untuk ditandatangani oleh Penggugat, yang saat itu dijelaskan bahwa dokumen tersebut sebagai pinjaman Tergugat I kepada I GEDE WAYAN SUKMA ARTHA, S.E. (Tergugat II) dengan menggunakan nama Penggugat karena SERTIPIKAT HAK MILIK masih milik Penggugat. Dijelaskan pinjaman tersebut digunakan untuk pembayaran DP pembelian tanah tersebut sebesar Rp 1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah), padahal Penggugat baru hari itu tanggal 21 Desember 2022 tersebut melihat Tergugat III yang dinyatakan oleh Tergugat I sebagai pendana yang memberi pinjaman Tergugat I untuk pembayaran DP tersebut, yang pembayaran pinjaman tersebut nantinya akan dibayar oleh Tergugat I;

5. Bahwa setelah Penggugat menandatangani dokumen dokumen tersebut, Tergugat II keluar ruangan dengan maksud untuk mentransfer sejumlah uang ke rekening istri Penggugat. Setelah Tergugat II kembali masuk ke dalam ruangan Notaris memberikan bukti transfer sejumlah Rp 1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah). Dan memberikan Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat III sebagai biaya proses, dan kemudian dari uang yang ditransfer itu juga Penggugat diminta oleh Tergugat I untuk mengirimkan kembali uang sebesar Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) kepada Tergugat I yang katanya sebagai biaya peralihan;

6. Bahwa dihari yang sama juga, setelah penandatanganan Perjanjian Jual Beli Tertanggal 21 Desember 2022, Tergugat I mengajak Penggugat menuju BRI Tabanan dan memberikan cek sejumlah total Rp 12.500.000.000,00 (dua belas miliar lima ratus juta rupiah) dan Tergugat

Halaman 5 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



1 meminta kepada Penggugat untuk uang Rp 1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) ditransfer kembali kepada Tergugat II sebagai pembayaran pinjaman Tergugat I kepada Tergugat II yang digunakan sebagai pembayaran DP diatas;

7. Bahwa setelah beberapa lama Penggugat menunggu pelunasan dan pencairan cek sejumlah total Rp 12.500.000.000,00 (dua belas miliar lima ratus juta rupiah) tersebut, sampai saat ini tidak kunjung ada pelunasan dan Cek yang diberikan tidak ada dananya (Kosong). Selanjutnya Penggugat memeriksa ke BPN Tabanan (Turut Tergugat II) yang secara lisan disampaikan bahwa SHM Penggugat sudah beralih kepada Tergugat II;

8. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 dan Akta Kuasa No. 34, keduanya tertanggal **23 Desember 2022 namun dibuat tanggal 21 Desember 2022 di Tergugat II** dijadikan dasar peralihan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5000 m2, atas nama ayah Penggugat Drs. I KETUT WARTHAMA (alm), **Padahal** yang saat itu dijelaskan dokumen tersebut sebagai pinjaman Tergugat I kepada I GEDE WAYAN SUKMA ARTHA, S.E. (Tergugat II) dengan menggunakan nama Penggugat karena SERTIPIKAT HAK MILIK masih milik Penggugat. Yang digunakan untuk pembayaran DP pembelian tanah tersebut sebesar Rp 1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah), Penggugat baru hari itu tanggal 21 Desember 2022 tersebut melihat Tergugat III di kantor notaris yang dinyatakan oleh Tergugat I sebagai pendana yang memberi pinjaman Tergugat I untuk pembayaran DP tersebut kepada Penggugat;

9. Bahwa Penggugat tidak pernah membuat kesepakatan jual beli selain dengan Tergugat I, sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 21 Desember 2022 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I dengan harga yang telah disepakati sebelumnya Rp 11.500.000.000,00 (sebelas miliar lima ratus juta rupiah), begitu juga dipertegas dan diakui oleh Tergugat I dalam setiap pembicaraan baik langsung maupun lewat WA,

Halaman 6 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan juga sesuai dengan jumlah cek yang diberikan oleh Tergugat I walaupun akhirnya cek tersebut kosong;

10. Bahwa kedudukan Tergugat II dalam perkara Aquo sejatinya bukanlah sebagai Pembeli dan/atau setidaknya bukanlah sebagai pembeli yang beritikad baik sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 tahun 2012 dalam butir ke IX “ Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)” yang ditegaskan Kembali dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI) No. 4 Tahun 2016 tentang “ Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik “ Yang mana kedudukan TERGUGAT II jelas dan nyata tidak memenuhi kualifikasi Pembeli Beritikad Baik yakni :

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
- Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat), didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
- 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;

Halaman 7 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah 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

11. Bahwa oleh karena Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 dan Akta Kuasa No. 34, keduanya tertanggal 23 Desember 2022 yang dibuat tanggal 21 Desember 2022 adalah perbuatan melawan hukum karena didasarkan pada itikad buruk baik adanya kesesatan (dwaling), paksaan (dwang), Penipuan (bedrog), dan juga penyalahgunaan keadaan baik karena keunggulan ekonomi dan kejiwaan serta didukung oleh fakta hukum, maka pengalihan Sertipikat Hak Milik Nomor: 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5000 m², atas nama ayah Penggugat Drs. I KETUT WARTHAMA (alm), tersebut cacat hukum, oleh karenanya Akta-Akta tersebut dan akta - akta atau dokumen - dokumen berikutnya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 dan Akta Kuasa No. 34, keduanya tertanggal 23 Desember 2022 menjadi batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

12. Bahwa Penggugat juga mendengar bahwa sertipikat sebidang tanah dengan identitas Sertipikat Hak Milik Nomor: 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m², atas nama ayah Penggugat Drs. I KETUT WARTHAMA (alm), yang saat ini sudah beralih kepada Tergugat II telah dijaminakan di Turut Tergugat I;

13. Bahwa dengan demikian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah terbukti dan meyakinkan beritikad tidak baik telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang sangat merugikan Penggugat;

14. Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, mengakibatkan Penggugat menderita kerugian baik materiil maupun immaterial, dengan rincian sebagai berikut:

Halaman 8 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab

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)



Kerugian Materiil :

- Kerugian telah dialihkannya sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5000 m2, atas nama ayah Penggugat Drs. I KETUT WARTHAMA (alm), senilai Rp 11.500.000.000,00 (sebelas milyar lima ratus juta rupiah);
 - Biaya yang harus dikeluarkan untuk operasional pengurusan perkara dan jasa pengacara semuanya berjumlah tidak kurang dari Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah)
- Total = Rp 11.800.000.000,00 (sebelas milyar delapan ratus juta rupiah)

Kerugian Immateriil :

Pengganti kerugian batin untuk mengembalikan rasa percara diri dan nama baik Penggugat serta keluarga, dan juga karena adanya permasalahan ini Penggugat merasa rugi waktu, tenaga dan fikiran tidak dapat berfikir tenang dan konsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktivitas menurun, yang semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

15. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum, maka adalah wajar bila semua kerugian yang diderita oleh Penggugat dibebankan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggungrenteng;

16. Bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah terbukti beritikad tidak baik dan telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka untuk menghindari dan menjamin agar putusan ini kelak tidak sia-sia serta dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, tidak illusoir, serta ada dugaan kuat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III hendak mengalihkan harta kekayaannya, sehubungan dengan adanya gugatan ini, maka bersama ini pula Penggugat mohon agar Pengadilan berkenan meletakkan sita terlebih dahulu, atas harta kekayaan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III baik barang-barang

Halaman 9 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, beserta ;

Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5000 m2, atas nama ayah Penggugat Drs. I KETUT WARTHAMA (alm), dengan batas-batas :

Utara : Tanah hak milik
Timur : Telabah
Selatan : Telabah
Barat : Jalan

17. Bahwa Turut Tergugat tetap ditarik dalam perkara ini, karena bagaimanapun juga selain sebagai jaminan dan untuk proses peralihan tanah dengan SHM tersebut diatas melalui Turut Tergugat serta untuk terpenuhinya kelengkapan para pihak dalam perkara ini, sehingga sangat beralasan Turut Tergugat ditarik dalam perkara ini agar terlibat dalam pemeriksaan perkara, serta tunduk dan patuh terhadap semua isi putusan dalam perkara ini;

18. Bahwa agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mau melaksanakan putusan perkara ini nanti, mohon agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum atau membayar uang paksa (dwangsom) secara tanggungrenteng kepada Penggugat sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari untuk setiap kelalaian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

19. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat maka Penggugat, mohon agar Pengadilan Negeri Tabanan menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan upaya hukum berupa verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

20. Bahwa segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggungrenteng.

Halaman 10 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DIATAS PENGGUGAT MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI TABANAN YANG MEMERIKSA DAN MENYIDANGKAN PERKARA INI UNTUK MENGAMBIL KEPUTUSAN YANG AMARNYA BERBUNYI SEBAGAI BERIKUT:

Dalam Tindakan Pendahuluan

Mohon terlebih dahulu Pengadilan Negeri Tabanan meletakkan sita :
atas harta kekayaan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III baik barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, beserta Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5000 m2, atas nama ayah Penggugat Drs. I KETUT WARTHAMA (alm), dengan batas-batas :

Utara : Tanah hak milik
Timur : Telabah
Selatan : Telabah
Barat : Jalan

Dalam Konvensi

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan tersebut di atas;
3. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij vooraad);
4. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
5. Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik yang sah atas Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5000 m2, atas nama ayah Penggugat Drs. I KETUT WARTHAMA (alm);
6. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena mengalihkan

Halaman 11 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik Nomor: 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5000 m2, atas nama ayah Penggugat Drs. I KETUT WARTHAMA (alm), berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 dan Akta Kuasa No. 34, keduanya tertanggal 23 Desember 2022 namun dibuat tanggal 21 Desember 2022 di Tergugat II;

7. Menyatakan hukum bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 dan Akta Kuasa No. 34, keduanya tertanggal 23 Desember 2022 namun dibuat tanggal 21 Desember 2022 di Tergugat II beserta akta-akta atau dokumen-dokumen berikutnya dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5000 m2, atas nama ayah Penggugat Drs. I KETUT WARTHAMA (alm), yang sekarang menjadi atas nama **I GEDE WAYAN SUKMA ARTHA, S.E** adalah tidak sah dan batal demi hukum;

8. Menyatakan Hukum Tergugat II adalah Pembeli yang bertitikad tidak baik ;

9. Menyatakan dan memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang sampai saat ini masih menguasai Sertipikat Hak Milik Nomor: 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5000 m2, atas nama ayah Penggugat Drs. I KETUT WARTHAMA (alm), yang sekarang menjadi atas nama **I GEDE WAYAN SUKMA ARTHA, S.E**, mengembalikan seperti semula Sertipikat Hak Milik Nomor: 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5000 m2, atas nama ayah Penggugat Drs. I KETUT WARTHAMA (alm) untuk diserahkan kepada Penggugat ;

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggungrenteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil ;

- Kerugian Materiil senilai Rp 11.800.000.000,00 (sebelas milyar delapan ratus juta rupiah)

Halaman 12 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab

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

- Kerugian Immateriil sebesar Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Total kerugian materiil dan imateriil sebesar Rp 21.800.000.000,00 (dua puluh satu milyar delapan ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari, terhitung sejak putusan ini diucapkan;

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggungrenteng membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan.

12. Memerintahkan dan menghukum Turut Tergugat II dengan dasar Putusan ini dapat tetap memulihkan hak Penggugat atas obyek Aquo atau Memerintahkan dan menghukum Turut Tergugat II untuk bilamana Sertipikat Hak Milik Nomor: 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5000 m2, atas nama ayah Penggugat Drs. I KETUT WARTHAMA (alm), telah dilakukan proses balik nama atas nama pihak lain maka atas dasar Putusan ini mengembalikan seperti semula Sertipikat Hak Milik Nomor: 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5000 m2, atas nama ayah Penggugat Drs. I KETUT WARTHAMA (alm) ;

13. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk pada putusan ini

14. Menentukan dan membebankan biaya perkara kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggungrenteng.

Atau,

Jika Pengadilan Negeri Tabanan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain agar menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hakim dan kepatutan, (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi, dan Para

Halaman 13 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab

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)



Turut Tergugat Konvensi masing-masing menghadap kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat I Konvensi tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 22 Februari 2024 dan 28 Maret 2024 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah sehingga Tergugat I Konvensi dinyatakan ditinggal dalam pemeriksaan perkara *a quo*;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Mei 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat Konvensi yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat II Konvensi memberikan jawaban sekaligus gugatan rekonvensi sebagai berikut:

I. DALAM PROVISI

1. Bahwa mengenai provisi yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatan *a-quo* haruslah berdasarkan **Sema Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Putusan Provisionil dan Sema Nomor 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta dan Provisionil** dengan memenuhi syarat-syarat:

1. *Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;*
2. *Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;*
3. *Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara;*

Halaman 14 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



2. Bahwa dalam **Sema Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Putusan Provisionil dan Sema Nomor 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta dan Provisionil** juga mengatur dan mensyaratkan:

- a. *Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;*
- b. *Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;*
- c. *Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;*
- d. *Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gonogini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;*
- e. *Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;*
- f. *Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;*
- g. *Pokok sengketa mengenai bezitsrecht;*
- h. *Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;*

3. Bahwa karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat yang dipersyaratkan dalam **Sema Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Putusan Provisionil dan Sema Nomor 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta dan Provisionil** maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa,

Halaman 15 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



mengadili dan memutus perkara *a-quo* untuk menolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima provisi yang diajukan oleh Penggugat;

II. DALAM EKSEPSI

A. Pengadilan Negeri Denpasar Tidak Berwenang Mengadili Perkara *A-Quo*

1. Bahwa jika melihat gugatan *a-quo* pada halaman 3 Penggugat mendalilkan obyek dalam perkara ini adalah Bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5000 m², atas nama Drs. I Ketut Warthama; (Selanjutnya disebut "TANAH");
2. Bahwa mengingat obyek perkara dalam gugatan *a-quo* yang didalilkan oleh Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5000 m², atas nama Drs. I Ketut Warthama merujuk pada **Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pasal 1 angka 7 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan** mendefinisikan "*keputusan tata usaha negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Ditegaskan selanjutnya bahwa "keputusan administrasi pemerintahan yang juga disebut keputusan tata usaha negara atau keputusan administrasi negara yang selanjutnya disebut keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan"*, maka yang menjadi pokok

Halaman 16 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



permasalahan dalam gugatan *a-quo* adalah Keputusan Tata Usaha Negara dan merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan kewenangan dari Pengadilan Negeri Tabanan sehingga Pengadilan Negeri Tabanan tidak berwenang untuk mengadili sengketa *a-quo*;

3. Bahwa hal ini sejalan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung berikut : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 83K/Sip/1971 tanggal November 1971.** *"menyatakan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi agraria secara sah tidak termasuk wewenang pengadilan negeri melainkan semata-mata wewenang administrasi. Pembatalan surat bukti hak milik harus dimintakan oleh pihak yang dimenangkan pengadilan kepada instansi agrarian berdasarkan putusan pengadilan yang diperolehnya"; -*

4. Bahwa karena gugatan *a-quo* diajukan kepada Pengadilan Negeri Tabanan sementara yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara mohon yang terhormat Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor 53/Pdt.G/2022/PN Tab, menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dan atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

B. Eksepsi Error in Persona

1. Bentuk *error in persona* yang mungkin terjadi adalah keliru menarik orang sebagai tergugat (*gemis aanhoeda nigheid*);
2. Bahwa Penggugat keliru dalam menarik Tergugat II menjadi pihak dalam gugatan *a-quo* karena persoalan yang terjadi adalah antara Penggugat dengan Tergugat I berkaitan cek kosong sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada angka 7 sehingga Tergugat II tidak memiliki kaitan maupun hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I;
3. Bahwa dalil posita Penggugat pada angka 2 (dua), 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima), 6 (enam), 7 (tujuh), 8 (delapan) dan 9 (sembilan)

Halaman 17 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



10 (sepuluh), 11 (sebelas), dan 12 (dua belas) gugatan *a-quo* merupakan dalil gugatan yang *diskualifikasi in person* kepada Tergugat II, oleh karena Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat sehingga Penggugat tidak memiliki hak untuk menuntut Tergugat II mengenai gugatan perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya gugatan *a-quo* ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

C. Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

1. Bahwa dalam dalil gugatannya pada angka 12 pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5000 m2, atas nama Drs. I Ketut Warthama telah beralih kepada Tergugat II dan telah dijaminakan di Turut Tergugat I;
2. Bahwa Penggugat secara nyata mengetahui Sertipikat Hak Milik Nomor 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5000 m2, atas nama Drs. I Ketut Warthama telah dijaminakan pada Turut Tergugat I, namun secara sadar juga tidak menarik Notaris/PPAT Ni Nyoman Sulinsa selaku notaris/PPAT yang menerbitkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5000 m2, atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, SE., sebagai pihak dalam perkara *a-quo*. Untuk itu semestinya Penggugat harus menarik pihak-pihak yang belum ditarik ke dalam gugatan *a-quo* agar gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;
3. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Notaris/PPAT Ni Nyoman Sulinsa maka telah terjadi kurang pihak dalam perkara *a-quo*. Hal ini sejalan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 938 K/Sip/1971, tertanggal 4**

Halaman 18 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Oktober 1972 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 938 K/Sip/1972, tertanggal 30 September 1972, maka Tergugat II mohon kepada yang terhormat majelis hakim pemeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

4. Bahwa akibat hukum adanya kurang pihak yang ditarik dalam sebuah gugatan, gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 200 K/Pdt/1988, tertanggal 27 September 1990, yang menegaskan "*dengan tidak lengkapnya pihak tergugat dalam perkara ini, maka gugatan perdata ini oleh hakim seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima*";

D. Eksepsi Gugatan Obscuur libel

1. Bahwa jika melihat gugatan *a-quo* pada halaman 3 Penggugat mendalilkan obyek dalam perkara ini adalah Bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5000 m², atas nama Drs. I Ketut Warthama; (Selanjutnya disebut "TANAH");

2. Bahwa dalam gugatan *a-quo* pada angka 11 Penggugat juga mempersoalkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 dan Akta Kuasa No. 34, keduanya tertanggal 23 Desember 2022 terdapat unsur adanya kesesatan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*) dalam pembuatannya;

3. Bahwa Penggugat juga mendalilkan pada posita angka 6 dan angka 7 terkait adanya cek kosong sehingga pembayaran jual beli bidang tanah yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5000 m², atas nama Drs. I Ketut Warthama belum terselesaikan sehingga seharusnya gugatan yang

Halaman 19 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



diajukan oleh Penggugat *a-quo* haruslah GUGATAN WANPRESTASI dan bukan perbuatan melawan hukum;

4. Bahwa terlihat ada 3 (tiga) pokok persoalan terkait yakni peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5000 m2, atas nama Drs. I Ketut Warthama yang saat ini sudah beralih menjadi atas nama Tergugat II, Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 dan Akta Kuasa No. 34, keduanya tertanggal 23 Desember 2022 terdapat unsur adanya kesesatan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*) dalam pembuatannya dan juga adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I karena memberikan cek kosong kepada Penggugat. Bahwa hal ini menimbulkan kebingungan dan kekaburan gugatan *a-quo* Penggugat karena dasar gugatan yang tidak jelas serta dalam masing-masing persoalan tersebut masing-masing Tergugat memiliki hubungan hukum yang berbeda, namun oleh Penggugat berupaya untuk dijadikan satu kesatuan gugatan;

5. Bahwa terkait peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5000 m2, yang sebelumnya atas nama Drs. I Ketut Warthama yang saat ini sudah beralih menjadi atas nama Tergugat II tersebut merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara terkait administrasi pemerintahan, sementara terkait Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 dan Akta Kuasa No. 34, keduanya tertanggal 23 Desember 2022 terdapat unsur adanya kesesatan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*) dalam pembuatannya harus dibuktikan terlebih dahulu secara hukum pidana adanya kesesatan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*), serta terdapat putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap (*incraht van gewijsde*) yang menegaskan dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 dan Akta Kuasa No. 34, keduanya tertanggal 23

Halaman 20 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Desember 2022 terdapat kesesatan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*), namun Penggugat nyatanya sampai saat ini tidak didukung dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*incraht van gewijsde*). Terkait cek kosong yang didalilkan oleh Penggugat hal tersebut merupakan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat I sementara Tergugat II tidak memiliki keterkaitan hubungan hukum terhadap persoalan yang didalilkan oleh Penggugat, sehingga penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dan *wanprestasi* terhadap obyek hukum yang berbeda menimbulkan kerancuan (*sumir*) pada gugatan *a-quo*;

6. Bahwa dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 dan Akta Kuasa No. 34, keduanya tertanggal 23 Desember 2022 dihadiri oleh Penggugat dan juga Tergugat II serta dilakukan dihadapan Tergugat III hal ini sesuai dengan ketentuan **Pasal 1457 KUH Perdata**, menegaskan bahwa *perikatan untuk menyerahkan tanah harus dilakukan dengan akta autentik yang dibuat oleh NOTARIS/PPAT dan pembayarannya harus dilakukan secara tunai*;

7. Bahwa Penggugat mendalilkan telah adanya rekayasa fakta dan peristiwa perbuatan melawan hukum karena didasarkan pada itikad tidak baik dengan adanya kesesatan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*) yang secara materiil dikatakan tidak sesuai dengan maksud dan tujuan Para Pihak, dan Penggugat menganggap hubungan hukumnya dengan Tergugat II bukanlah hubungan hukum jual beli;

8. Bahwa hal-hal tersebut justru membuktikan niat dari Penggugat untuk menutupi fakta yang sesungguhnya, yaitu bahwa walaupun sesungguhnya Penggugat menjual objek jual beli tersebut kepada Tergugat II, namun diam-diam memiliki maksud dan tujuan yang tidak baik, untuk keuntungan dirinya sendiri, dengan membuat alasan yang mengada-ada, bahwa seolah-olah Penggugat tidak pernah bertransaksi jual beli dengan Tergugat II, menuduh Tergugat

Halaman 21 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



II melakukan rekayasa fakta yang dilaksanakan dengan tindakan menggugat Pembeli yang beritikad baik yang telah memenuhi sifat jual beli dihadapan Tergugat III, sehingga jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 145/2023, tertanggal 06 Oktober 2023 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gede Abdhi Prabawa, SH., M.Kn., telah sah menurut hukum, maka sudah begitu jelas bahwa justru Penggugat memiliki itikad tidak baik, menjerat Tergugat II dengan tipu dayanya (*exceptio doli mali*) sehingga Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik, wajib mendapatkan perlindungan hukum;

9. Bahwa mengenai perbuatan melawan hukum sebagaimana pada *posita* gugatan *a-quo*, dengan tidak adanya penegasan terperinci terhadap Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum, **bagaimana bentuk kejadian atau peristiwa apa yang mendasari perbuatan melawan hukum tersebut terjadi dan kapan persisnya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II dan/atau masing-masing Tergugat baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri**, maka menurut hukum, gugatan *a-quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

10. Bahwa kekaburan lainnya nampak dalam dasar pengajuan perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat yang mendalilkan Penggugat adalah pemilik yang sah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5000 m2, atas nama Drs. I Ketut Warthama sementara Penggugat sendiri telah mengetahui sebagaimana yang didalilkan dalam gugatannya pada angka 12 yang menegaskan Sertipikat Hak Milik Nomor 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5000 m2, atas nama Drs. I Ketut Warthama telah beralih kepemilikan menjadi milik dari Tergugat II. Hal ini menunjukkan pengakuan bahwa kini obyek tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00762/Desa

Halaman 22 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5000 m2 bukanlah milik Penggugat melainkan milik dari Tergugat II sehingga dasar pengajuan gugatan terkait Penggugat sebagai pemilik yang sah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5000 m2, adalah keliru;

11. Bahwa kekaburan gugatan lainnya tampak dalam kerugian yang dialami oleh Penggugat yang dalam dalil gugatannya pada angka 14 mengalami kerugian materiil sebesar Rp 11.800.000.000,00 (sebelas miliar delapan ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) yang disebabkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah kerugian yang tidak berdasar hukum dan tanpa alasan karena nyatanya yang menyebabkan kerugian adalah Tergugat I akibat adanya *wanprestasi* dan bukan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, karena tidak tampak Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

12. Bahwa Penggugat juga tidak mampu untuk menguraikan bentuk-bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, kapan perbuatan melawan hukum tersebut dilakukan, apa bentuk kerugian yang dialami oleh Penggugat dan siapa yang melakukan perbuatan melawan hukum tersebut. Apakah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II itu berdiri sendiri ataukah perbuatan melawan hukum yang dilakukan tersebut berbarengan, tidak tampak dan tidak jelas diuraikan oleh penggugat sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*);

13. Apabila seluruh *posita* gugatan *a-quo* dicermati, TIDAK TERLIHAT DAN TERUNGKAP DENGAN JELAS bagaimana bentuk kejadian atau peristiwa apa yang mendasarinya, apakah karena

Halaman 23 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab

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)



adanya wanprestasi ataupun karena adanya perbuatan melawan hukum ataupun tidak;

14. Bahwa kekaburan atas gugatan *a-quo* nampak dalam petitum gugatan Penggugat terkait tindakan pendahuluan yang mana hal tersebut tergolong dalam petitum provisi akan tetapi isi dari petitum provisi tersebut berkaitan mengenai sita jaminan (*conservatoir beslag*), hal ini tidak sejalan dengan **Sema Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Putusan Provisionil dan Sema Nomor 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta dan Provisionil** oleh karenanya gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

15. Bahwa dasar dalil gugatan *a-quo* adalah gugatan perbuatan melawan hukum Tergugat II kepada Penggugat dan terpenting adalah mengenai besarnya nilai kerugian Penggugat yang harus dinyatakan secara jelas, terperinci dan tegas. Penyebutan nilai jumlah kerugian harus secara terperinci dan tepat, hal ini menunjuk pada ketentuan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 873 K/Sip/1975, tertanggal 6 Mei 1977**, menyatakan, "*tuntutan penggugat mengenai keuntungan perusahaan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak terperinci sebagaimana mestinya, sehingga tidak jelas berapa jumlah keuntungan yang secara tepat menjadi hak penggugat*";

16. Bahwa selanjutnya kapan terjadinya kerugian itu serta berapa nilai kerugian tersebut dan apakah kerugian Penggugat adalah akibat langsung kesalahan, kesengajaan, serta kelalaian dari Tergugat II juga tidak terungkap secara tegas dan jelas dalam posita gugatan *a-quo*;

17. Bahwa dalam suatu surat gugatan terdapat 3 (tiga) ketentuan/syarat formil yang harus dipenuhi yaitu:

- 1)** *gugatan harus jelas*, baik mengenai subyek, obyek, maupun posita dan petitumnya, misalnya, alas hak Penggugat atau alasan hukum yang menjadi dasar gugatan, identitas

Halaman 24 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Penggugat dan Tergugat serta obyeknya (ketentuan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 616 K/Sip/1973, tertanggal 5 Juni 1975**);

2) *gugatan harus lengkap*, baik mengenai subyek, obyek, *posita* dan *petitumnya*, artinya harus memuat secara lengkap fakta hukum yang menjadi dasar gugatan, serta konsekuensi logis dari fakta itu terhadap permintaan-permintaan Penggugat yang dimuat dalam *petitum*, jadi tidak ada yang terlewatkan, misalkan kurang pihak, kurang lengkap identitas subyek maupun obyeknya, serta kurang lengkap mengenai *petitumnya* (ketentuan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 195 K/Sip/1955, tertanggal 28 November 1956**);

3) *gugatan harus sempurna*, artinya selain memperhatikan syarat jelas dan lengkap, juga harus memperhatikan logika-logika hukum yang dapat menimbulkan konsekuensi, bahwa hal-hal tersebut harus diajukan dalam surat gugatan, misalnya untuk perkara perbuatan melawan hukum, harus ada *petitum* yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.

18. Bahwa dengan tidak dipenuhinya salah satu syarat formil sebagaimana tersebut, maka gugatan haruslah dinyatakan tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

19. Bahwa berdasarkan uraian dalil tersebut diatas, telah jelas dan tegas bahwa gugatan *a-quo obscur libel*, sehingga sangat beralasan hukum bagi yang terhormat majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan *a-quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM KONVENSI

- Bahwa segala sesuatu yang Tergugat II kemukakan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dengan jawaban terhadap pokok perkara;

Halaman 25 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



- Bahwa Tergugat II hanya akan membantah dalil gugatan Penggugat yang memang berimplikasi langsung terhadap Tergugat II, selain dan selebihnya Tergugat II tidak akananggapi karena tidak ada korelasinya dengan Tergugat II;
- Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatan *a-quo*, kecuali kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat II. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan **Pasal 163 HIR/Pasal 283 RBg Jo. Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)**, maka Penggugat harus membuktikan kebenaran dalil dalam gugatannya.

1. Bahwa Tergugat II membantah dalil Penggugat pada angka 1 (satu) yang pada pokoknya Penggugat menyatakan sebagai pemilik sah sebidang tanah dengan SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m2 atas nama Drs. I Ketut Warthama dengan batas-batas:

Utara : Tanah Hak Milik

Timur : Telabah

Barat : Jalan

Selatan : Telabah;

2. Bahwa pemilik yang sah atas SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m2 atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, S.E. dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah Hak Milik (I Wayan Baga)

Timur : Telabah

Barat : Jalan

Selatan : Telabah

Adalah milik Tergugat II, hal ini ditegaskan dalam **Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria** yang menegaskan "*Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi : c. pemberian surat-surat tanda bukti hak,*

Halaman 26 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat". Sertifikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban beban lain yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis dalam buku tanah diuraikan dalam bentuk daftar, sedangkan Data Fisik dalam Surat Ukur disajikan dalam Peta dan Uraian. Dalam Surat ukur dicantumkan keadaan, letak, luas dan batas tanah yang bersangkutan;

3. Bahwa **Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah** yang menegaskan "*sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan*";

4. Bahwa terkait kepemilikan bidang tanah SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, luas 5.000 m2 atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, S.E. hal ini didukung pula oleh:

a. Kwitansi tertanggal 23 Desember 2022 yang merupakan bukti **PEMBAYARAN LUNAS** jual beli SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, luas 5.000 m2 atas nama Drs. I Ketut Warthama;

b. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 23 Desember 2022 dan Akta Kuasa Nomor 34 tertanggal 23 Desember 2022 yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Abdhi Prabawa, SH., M.Kn., yang merupakan **perikatan jual beli lunas** antara Penggugat dengan Tergugat II disertai dengan akta kuasa yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari pengikatan jual beli;

c. Akta Jual Beli Nomor 145/2023 tertanggal 06 Oktober 2023 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gede Abdhi Prabawa, SH.,

Halaman 27 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



M.Kn., yang berkedudukan di Tabanan yang merupakan bukti peralihan hak dengan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II;

5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 2 sampai dengan angka 7 yang pada pokoknya menegaskan nilai jual beli obyek tanah adalah Rp 11.500.000.000,00 (sebelas miliar lima ratus juta rupiah), akta Pengikatan Jual Beli No. 33 dan Akta Kuasa No. 34 keduanya tertanggal 23 Desember 2022 adalah dokumen pinjaman uang Tergugat I kepada Tergugat II;

6. Bahwa menunjuk pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 23 Desember 2022 dan Akta Kuasa Nomor 34 tertanggal 23 Desember 2022 yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Abdhi Prabawa, SH., M.Kn., merupakan Akta Perikatan Jual Beli bidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat II terhadap SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m² atas nama Drs. I Ketut Warthama, yang telah dibayar lunas oleh Tergugat II yang mana pada saat itu Drs. I Ketut Warthama telah meninggal dunia sebagaimana dalil gugatan Penggugat dan Penggugat merupakan ahli waris dari almarhum Drs. I Ketut Warthama dengan harga yang disepakati adalah Rp 1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) untuk luas tanah keseluruhan yakni 5000 m² telah dibayar lunas oleh Tergugat II dan diterima oleh Penggugat sebelum penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 23 Desember 2022 dan telah diterima pula oleh Penggugat;

7. Bahwa Tergugat II tidak pernah mengetahui kesepakatan apapun antara Penggugat dengan Tergugat I, yang Tergugat ketahui hanya Penggugat menjual tanah kepada Tergugat II dengan harga sejumlah Rp 1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) untuk luas tanah keseluruhan yakni 5000 m² dan telah diterima oleh Penggugat sebagaimana kwitansi tertanggal 23 Desember 2022 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 23 Desember 2022

Halaman 28 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



dan Akta Kuasa Nomor 34 tertanggal 23 Desember 2022 yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Abdhi Prabawa, SH., M.Kn.;

8. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 8 yang pada pokoknya menyatakan akta Pengikatan Jual Beli No. 33 dan Akta Kuasa No. 34 yang keduanya dibuat tanggal 23 Desember 2024 merupakan dasar peralihan hak atas SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m² atas nama Drs. I Ketut Warthama dan merupakan pinjaman dari Tergugat II kepada Tergugat I serta nilai Rp 1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) merupakan DP pembelian bidang tanah. Bahwa hal tersebut tidak benar karena peralihan hak terhadap SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m² atas nama Drs. I Ketut Warthama didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 145/2023, tertanggal 6 Oktober 2023 yang dibuat oleh Tergugat III, maka telah pula beralih menurut hukum atas kepemilikan SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m² atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, S.E. melalui jual beli yang sah menurut hukum, dan nilai Rp 1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) **bukan merupakan DP** melainkan nilai harga keseluruhan obyek jual beli sebagaimana yang tertuang dalam **Pasal 3 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 23 Desember 2022** yang menegaskan "*Jual beli tanah tersebut akan dilakukan dengan harga sebesar Rp 1.650.000.000,00 (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) jumlah uang mana seluruhnya telah dibayar dengan tunai oleh pihak kedua kepada pihak pertama yang mengakui telah menerimanya dengan benar sebelum akta ini ditandatangani dan untuk tanda terimanya telah dibuatkan kwitansi tersendiri.*" dengan demikian telah terbukti bahwa hubungan hukum diantara Tergugat II dengan Penggugat telah berakhir menurut hukum;

Halaman 29 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



9. Bahwa Penggugat dan Tergugat II datang dan menghadap langsung dihadapan Tergugat III guna pelaksanaan penandatanganan pengikatan jual beli lunas peralihan hak terhadap SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m2 atas nama I Gede Wira Parthama menjadi atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, S.E. (Tergugat II) dan Tergugat III juga membacakan akta-akta tersebut dihadapan para pihak dan para pihak mengerti, menyetujui dan menyepakati atas akta-akta yang dibuat dan dibacakan oleh Tergugat III yang selanjutnya membubuhi tanda tangan pada akta-akta tersebut hal ini bersesuaian dengan **Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris** *"Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib: membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan"*;

10. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 9 yang pada pokoknya menegaskan Penggugat tidak pernah membuat kesepakatan jual beli selain dengan Tergugat I, namun faktanya mengacu pada kwitansi tertanggal 23 Desember 2022 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 23 Desember 2022 dan Akta Kuasa Nomor 34 tertanggal 23 Desember 2022 yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Abdhi Prabawa, SH., M.Kn., dan Akta Jual Beli Nomor 145/2023 tertanggal 06 Oktober 2023 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gede Abdhi Prabawa, SH., M.Kn., yang berkedudukan di Tabanan Penggugat melakukan transaksi jual beli bidang tanah SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m2 atas nama I Gede Wira Parthama beralih menjadi atas nama Tergugat II sebagaimana ketentuan hukum terkait peralihan hak melalui jual beli

Halaman 30 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



berdasarkan **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**;

11. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 10 dan angka 11 yang pada pokoknya mendalilkan Tergugat II sebagai pembeli beritikad tidak baik dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 dan Akta Kuasa Nomor 34 yang keduanya tertanggal 23 Desember 2022 adalah cacat hukum;

12. Bahwa berdasarkan fakta hukumnya dengan mengacu pada:

a. Kwitansi tertanggal 23 Desember 2022 yang merupakan bukti

PEMBAYARAN LUNAS jual beli SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, luas 5.000 m2 atas nama Drs. I Ketut Warthama;

b. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 23 Desember 2022 dan Akta Kuasa Nomor 34 tertanggal 23 Desember 2022 yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Abdhi Prabawa, SH., M.Kn., yang merupakan perikatan jual beli lunas antara Penggugat dengan Tergugat II disertai dengan akta kuasa yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari pengikatan jual beli;

c. Akta Jual Beli Nomor 145 tertanggal 06 Oktober 2023 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gede Abdhi Prabawa, SH., M.Kn., yang berkedudukan di Tabanan;

d. Dilakukan dihadapan Tergugat III dalam kapasitasnya sebagai Notaris/PPAT Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tabanan;

Maka proses peralihan hak jual beli atas tanah dari Penggugat kepada Tergugat II adalah peristiwa hukum yang sah dan berdasar hukum oleh karenanya maka Tergugat II merupakan pembeli beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang-undang hal ini sejalan dengan **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 251 K/Sip/1958**, "*Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah*";



13. Bahwa merujuk Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014, disebutkan dua kriteria pembeli beritikad baik 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 di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 24 tahun 1997 atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat).

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal 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 diperjual belikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah/objek yang diperjual belikan 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;

14. Bahwa **Pasal 531 Kitab Undang-undang Hukum Perdata** mengatur: *"Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya."*;

15. Bahwa pembeli akan dianggap beritikad baik ketika membeli bidang tanah yang telah bersertifikat di hadapan PPAT hal ini sejalan dengan **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2318**

Halaman 32 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



K/Pdt/2009, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2416 K/Pdt/2009 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 176 K/Pdt/2011 in casu Tergugat II melakukan jual beli dihadapan Tergugat III selaku Notaris/PPAT;

16. Bahwa pembeli (Tergugat II) membeli tanah yang sudah bersertifikat hak milik dari penjual (Penggugat) di hadapan PPAT. Pengertian itikad baik di sini lebih diartikan sebagai telah terpenuhinya syarat formal. Hal ini bersesuaian dengan **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 176 K/Pdt/2011;**

17. Bahwa faktanya Penggugat melakukan jual beli bidang tanah SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m2 atas nama Drs. I Ketut Warthama dilakukan proses turun waris oleh Penggugat sebagaimana catatan pada SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m2 atas nama Drs. I Ketut Warthama yang sebelumnya tercatat sebagai pemilik kemudian dilakukan penurunan waris berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris dan Surat Pembagian Harta Warisan tertanggal 16 Januari 2023 dan selanjutnya SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m2 atas nama Drs. I Ketut Warthama beralih kepemilikan menjadi milik Penggugat dan kemudian beralih menjadi milik Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 145/2023, tertanggal 6 Oktober 2023 yang dibuat oleh Tergugat III dan kemudian dicatat dan diregister oleh Turut Tergugat II;

18. Bahwa seluruh proses peralihan hak SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m2 atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, S.E., telah terpenuhi sehingga Tergugat II merupakan pembeli beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-undang;

19. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan kembali, Penggugat melakukan transaksi jual beli atas bidang tanah SHM No. 00762/Desa

Halaman 33 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m2 atas nama I Gede Wira Parthama kepada Tergugat II selaku Pembeli telah dilakukan secara sah sebagaimana sifat jual beli tersebut **Tunai** dan **Terang** dihadapan Tergugat III, oleh karenanya jual beli tersebut sah menurut hukum;

20. Bahwa maksud dari Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Hal ini bersesuaian dengan Akta Jual Beli Nomor 145 tertanggal 06 Oktober 2023 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gede Abdhi Prabawa, SH., M.Kn., yang berkedudukan di Tabanan dan Kwitansi tertanggal 23 Desember 2022 yang merupakan bukti PEMBAYARAN LUNAS jual beli SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m2 atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, S.E., luas 5.000 m2 atas nama I Gede Wira Parthama dimana Penggugat selaku penjual telah menerima sepenuhnya uang jual beli sehingga berlaku sebagai bukti penerimaan yang sah dari Tergugat II selaku pembeli;

21. Bahwa maksud Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi, asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT sebagaimana **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah** jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT dan selanjutnya telah pula didaftarkan peralihan hak tersebut pada Turut Tergugat II sebagai instansi yang berwenang untuk itu sehingga diterbitkan SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB

Halaman 34 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m2 atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, S.E.,;

22. Bahwa peralihan hak milik melalui jual beli atas barang tidak bergerak ini disebut dengan *levering*. Untuk sahnya *levering* di dalam sistem kausal terdapat dua persyaratan yang harus dipenuhi, yaitu:

a. Sahnya titel (dasar hukum) yang menjadi dasar dilakukannya *levering*;

b. *Levering* tersebut dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas (*beschikkingsbevoegd*) terhadap barang yang diserahkan itu;

23. Bahwa hal ini dapat dilihat titel perjanjian obligatoir yang menjadi dasar *levering* itu, dalam hal ini adalah jual-beli tanah. Sedangkan orang yang berbuat bebas adalah pemilik barang itu sendiri atau orang yang dikuasakan olehnya. Mengingat Tergugat II telah melakukan perikatan kredit dengan Turut Tergugat I sehingga yang paling berhak atas SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, luas 5.000 m2 atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, S.E., adalah Tergugat II;

24. Bahwa Tergugat II tidak sependapat dengan dalil gugatan Penggugat pada angka 12 bahwa karena telah sahnya jual beli serta peralihan hak atas SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m2 atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, S.E., maka Tergugat II memiliki kewenangan dan berdasar atas hukum untuk melakukan perikatan dan atau perjanjian kredit serta sudah sewajarnya apabila SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, luas 5.000 m2 atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, S.E., dibebankan hak tanggungan oleh Turut Tergugat I;

25. Bahwa proses jual beli atas sebidang tanah SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, luas 5.000 m2 atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, S.E., dari Penggugat kepada Tergugat II dilakukan secara sah dihadapan

Halaman 35 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Tergugat III selaku pejabat Notaris yang berwenang. Fakta hukum ini membuktikan bahwa proses jual beli tersebut dikehendaki dan disetujui oleh Penggugat, sehingga jelas dan tegas hal yang demikian secara hukum merupakan akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah sebagaimana dimaksud Pasal 1866, Pasal 1923, Pasal 1925 KUHPerdara jo. Pasal 164 dan Pasal 174 HIR, sehingga terhadapnya mempunyai kekuatan pembuktian yang mengikat secara hukum atas perbuatan hukum Penggugat yang telah mengalihkan haknya atas tanah kepada Tergugat II **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3459 K/Pdt/1984;**

26. Bahwa makin terang dan jelas jika gugatan *a quo* adalah didasarkan pada itikad tidak baik, senyatanya dengan telah terjadi peralihan hak atas SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, luas 5.000 m² atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, S.E., berdasarkan jual beli dihadapan Tergugat III, maka secara hukum Penggugat sudah tidak berhak lagi dan/atau sudah tidak memiliki hubungan hukum lagi dengan tanah SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, luas 5.000 m² atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, S.E., termasuk dan tidak terkecuali untuk menjaminkan tanah kepada Turut Tergugat I adalah sah secara hukum;

27. Bahwa dalam hukum tidak dikenal adanya jual beli secara "*profoma*". Tentunya pada saat akan terjadi penandatanganan Pengikatan Jual Beli di Notaris akan menanyakan kebenaran dari akad jual beli yang dilakukan para pihak. Fakta hukumnya atas Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 23 Desember 2023 dan Akta Kuasa Nomor 34 tertanggal 23 Desember 2023 antara Penggugat dengan Tergugat II ditandatangani oleh kedua belah pihak dengan penuh kesadaran tanpa ada paksaan/tekanan dari pihak manapun dengan terlebih dahulu dibacakan isinya oleh Tergugat III selaku Notaris, dengan demikian telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara sehingga berlaku sebagai undang-undang bagi yang

Halaman 36 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



membuatnya (*vide* Pasal 1338 KUHPerdara), karenanya tidak beralasan apabila Penggugat meningkari dan tidak mematuhi akta yang telah ditandatanganinya. Penggugat tentunya mengetahui konsekwensi dari tindakan hukum yang dilakukannya, karena Penggugat merupakan subjek hukum yang cakap bertindak di depan hukum, oleh karenanya Penggugat tidak dapat menuntut pembatalan jual beli yang telah termuat dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 23 Desember 2023 dan Akta Kuasa Nomor 34 tertanggal 23 Desember 2023 secara sepihak, karena jual beli merupakan perikatan yang bersifat timbal balik, apalagi objek jual beli tersebut telah dalam penguasaan pihak ketiga selaku pemegang Hak Tanggungan;

28. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 13 yang menegaskan Tergugat II telah melakukan perbuatan melwan hukum. Perlu Tergugat II tegaskan kembali dengan mengacu pada seluruh dalil posita Penggugat, tidak terungkap secara terperinci **bagaimana bentuk kejadian atau peristiwa apa yang mendasari perbuatan melawan hukum tersebut terjadi dan kapan persisnya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II dan/atau masing-masing Tergugat baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri.** Tergugat II dalam hal ini tidak memiliki korelasi hukum dengan Penggugat, justru yang terlihat adalah adanya persoalan antara Penggugat dan Tergugat I akan tetapi Tergugat II diikutsertakan dalam persoalan tersebut;

29. Bahwa terhadap suatu perbuatan dikategorikan perbuatan melawan hukum harus terpenuhi unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum, yaitu:

- melanggar hukum;
- melanggar hak subyektif orang lain yang telah diatur undang-undang;
- bertentangan dengan kesusilaan;
- bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan ketidak hati-hatian;

Halaman 37 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



30. Bahwa dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori perbuatan melawan hukum (*vide*: Munir Fuady, 2002:3), yaitu:

- a. perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;
- b. perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian);
- c. perbuatan melawan hukum karena kelalaian;

31. Bahwa apabila dicermati secara seksama keseluruhan dalil *posita* gugatan *a-quo*, tidak ada satupun tindakan yang termasuk dalam perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan Tergugat II karena dalil *posita* gugatan *a-quo* yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak benar adanya dan tidak dapat dibuktikan karena Tergugat II merupakan pembeli beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-undang;

32. Bahwa Tergugat II membantah dalil Penggugat pada angka 14 (empat belas) dan 15 (lima belas) *posita* gugatan *a-quo* yang pada pokoknya mengenai kerugian Penggugat sebesar Rp 11.800.000.000- (*sebelas milyar delapan ratus juta rupiah*). Bahwa permohonan Penggugat mengenai kerugian tersebut adalah tidak berdasar hukum untuk dikabulkan oleh karena Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, selanjutnya, kapan terjadinya kerugian itu? dan berapa nilai kerugian tersebut? Serta apakah kerugian Penggugat adalah akibat langsung atas kesalahan, kesengajaan, serta kelalaian dari Tergugat II? Ataukah Tergugat I, ataukah Tergugat III, ataukah Para Turut Tergugat? juga tidak terungkap dengan jelas dan terperinci dalam uraian dalil *posita* gugatannya;

33. Bahwa terkait dalil gugatan Penggugat pada angka 14 yang meminta biaya jasa pengacara dengan menunjuk ketentuan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 983 K/Sip/1973, tertanggal 11 September 1975**, menegaskan, "*karena HIR tidak mengharuskan adanya penguasaan kepada advokat (asas procureur stelling), tuntutan tentang upah pengacara, ditambah 10%*

Halaman 38 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



incasso komisi, ditambah pajak penjualan incasso komisi, tidak dikabulkan”;

34. Bahwa oleh karena Penggugat dalam dalilnya tidak mampu menguraikan tuntutan ganti rugi dengan jelas dan terperinci, maka berdasar hukum tuntutan ganti rugi tersebut semata-mata didasarkan oleh kekecewaan Penggugat sehingga permohonan ganti rugi yang hanya didasarkan rasa kecewa dan putus asa harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima sebagaimana ditegaskan dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3138 K/Pdt/1994, tertanggal 29 April 1997**, menyatakan, “*ganti rugi yang didasarkan pada kekecewaan tidak dapat dikabulkan*”;

35. Bahwa oleh karena tidak satupun bukti atas pelanggaran dan/atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II serta mengacu pada **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 842 K/Pdt/1986, tertanggal 23 Desember 1987**, dengan demikian, sepatutnya permohonan ganti rugi yang dimohonkan Penggugat ditolak;

36. Bahwa Tergugat II membantah dalil Penggugat pada angka 16 (enam belas) *posita* gugatan *a-quo* yang pada prinsipnya mengenai permohonan sita jaminan (“*conservatoir beslag*”). Bahwa Penggugat mengada-ada dalam meminta sita jaminan, karena obyek dan pemilikan barang yang diminta untuk diletakan sita jaminan tidak jelas dan tidak didukung dengan bukti-bukti yang kuat, maka sepatutnya permohonan sita jaminan tersebut ditolak sebagaimana ditegaskan pada **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1121 K/Sip/1971, tertanggal 15 April 1972 j.o. ketentuan** **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 597 K/Sip/1983, tertanggal 8 Mei 1984**, menegaskan, “*penggugat yang tidak memiliki bukti-bukti yang kuat, maka permohonan penggugat untuk sita jaminan (conservatoir beslag) tidak dapat dikabulkan dan tidak dapat disahkan*” dan “*sita jaminan yang akan diadakan bukan atas dasar alasan-alasan yang diisyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1)*”

Halaman 39 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



HIR tidak dibenarkan". Selain itu, permohonan Penggugat tentang sita jaminan bertentangan pula dengan **Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan**;

37. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 17 yang pada pokoknya menegaskan menarik turut tergugat sebagai Pihak adalah kabur dan tidak lengkap, kekaburan dan tidak lengkap pihak dalam gugatan *a-quo* terlihat siapa yang dimaksud dengan turut tergugat karena dalam gugatannya Turut Tergugat ada 2 (dua) yakni PT BPR Jaya Kerti sebagai Turut Tergugat I dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan (BPN Kabupaten Tabanan) sebagai Turut Tergugat II sehingga Turut Tergugat siapa yang dimaksud oleh Penggugat serta terdapatnya pihak lain yang TIDAK DITARIK sebagai Pihak dalam gugatan yakni Notaris/PPAT Ni Nyoman Sulinsa sebagai Notaris/PPAT yang menerbitkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 169/2023, tertanggal 01 Desember 2023 terhadap obyek tanah SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, luas 5.000 m2 atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, S.E.,;

38. Bahwa mengenai dalil gugatan Penggugat berkenaan dengan uang paksa *dwangsom* Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) pada gugatan angka 18. Bahwa kerugian dari Penggugat sendiri belum terjadi sehingga hal ini sudah sepantasnya untuk ditolak;

39. Bahwa dengan demikian, berdasarkan keseluruhan dalil-dalil yang TERGUGAT II uraikan dalam pokok perkara ini adalah tepat dan berdasarkan hukum, sehingga demi tegaknya kepastian hukum bagi yang terhormat majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a-quo* untuk menolak gugatan *a-quo* atau setidaknya menyatakan menurut hukum bahwa gugatan *a-quo* *niet ontvankelijk verklaard*;

IV. DALAM REKONVENSİ

- Bahwa dalam rekonvensi ini, mohon Tergugat II Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, selanjutnya Penggugat Konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi I, Tergugat I konvensi disebut sebagai

Halaman 40 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Tergugat Rekonvensi II, Tergugat III konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi III, Turut Tergugat I konvensi disebut sebagai Turut Tergugat Rekonvensi I dan Turut Tergugat II konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi II;

- Bahwa dalil-dalil yang termuat dalam konvensi dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam rekonvensi ini (*mutatis mutandis*);
- Bahwa pada pokoknya Penggugat Rekonvensi menolak dalil-dalil yang diajukan Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II, Tergugat Rekonvensi III, Tergugat Rekonvensi IV, Tergugat Rekonvensi V, Tergugat Rekonvensi VI, Turut Tergugat Rekonvensi I dan Turut Tergugat Rekonvensi II sebagaimana yang terdapat dalam eksepsi dan jawaban dalam pokok perkara, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat rekonvensi;
- Bahwa semua alasan dan dalil-dalil yang diajukan Penggugat Rekonvensi pada eksepsi dan jawaban dalam konvensi, mohon menjadi bantahan dalam rekonvensi ini;

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi merupakan pemilik yang sah terhadap bidang tanah SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m2 atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, S.E. dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah Hak Milik (I Wayan Baga)

Timur : Telabah

Barat : Jalan

Selatan : Telabah

hal ini didukung oleh:

- a. Kwitansi tertanggal 23 Desember 2022 yang merupakan bukti PEMBAYARAN LUNAS jual beli SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, luas 5.000 m2 atas nama Drs. I Ketut Warthama;
- b. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 23 Desember 2022 dan Akta Kuasa Nomor 34 tertanggal 23 Desember 2022 yang

Halaman 41 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



dibuat dihadapan Notaris I Gede Abdhi Prabawa, SH., M.Kn., yang merupakan **perikatan jual beli lunas** antara Penggugat dengan Tergugat II disertai dengan akta kuasa yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari pengikatan jual beli;

c. Akta Jual Beli Nomor 145 tertanggal 06 Oktober 2023 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gede Abdhi Prabawa, SH., M.Kn., yang berkedudukan di Tabanan yang merupakan bukti peralihan hak dengan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II;

2. Bahwa sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam **Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria** yang menegaskan "*Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi : c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat*". Sertifikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban beban lain yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis dalam buku tanah diuraikan dalam bentuk daftar, sedangkan Data Fisik dalam Surat Ukur disajikan dalam Peta dan Uraian. Dalam Surat ukur dicantumkan keadaan, letak, luas dan batas tanah yang bersangkutan;

3. Bahwa hal ini juga bersesuaian dengan **Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**

a. **Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat** mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

b. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya,

Halaman 42 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

4. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah menerapkan prinsip-prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan proses peralihan hak dari Tergugat Rekonvensi I menjadi Penggugat Rekonvensi dan kehati-hatian meneliti riwayat hubungan hukum Tergugat Rekonvensi I terhadap obyek tanah SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m² atas nama I Gede Wira Parthama;

5. Bahwa dalam proses jual beli bidang tanah SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m² atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, S.E. dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah Hak Milik (I Wayan Baga)

Timur : Telabah

Barat : Jalan

Selatan : Telabah

Penggugat Rekonvensi merupakan pembeli yang beritikad baik karena merujuk Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014, disebutkan dua kriteria pembeli beritikad baik 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 di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 24 tahun 1997 atau;



- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat).
 - b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal 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 diperjual belikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah/objek yang diperjual belikan 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;
6. Bahwa seluruh proses peralihan hak SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, luas 5.000 m2 atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, S.E., telah terpenuhi sehingga Tergugat II merupakan pembeli beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-undang hal ini sejalan dengan **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 251 K/Sip/1958**, "*Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah*";
7. Bahwa sebagai pemilik yang sah Penggugat Rekonvensi selanjutnya melakukan hubungan hukum pembebanan hak tanggungan dengan Turut Tergugat I Rekonvensi berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 169/2023, tertanggal 01 Desember 2023 terhadap obyek tanah SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, luas 5.000 m2 atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, S.E., yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ni Nyoman Sulinsa;

Halaman 44 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



8. Bahwa kemudian Tergugat Rekonvensi I mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat Rekonvensi terhadap SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, luas 5.000 m2 atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, S.E., atas gugatan tersebut mengakibatkan bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi menjadi status *quo* dimana Penggugat Rekonvensi selaku pemilik yang sah merasa sangat dirugikan oleh karena terhadap tanah tersebut yang semulanya dapat secara leluasa dimanfaatkan oleh Penggugat Rekonvensi, hal ini dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 1365 KUH Perdata** yang menegaskan, "*tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*";

9. Bahwa menurut **Mariam Darus Badruzaman** (*vide*: KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasannya), seperti yang dikutip oleh **Rosa Agustina** (*vide*: Perbuatan Melawan Hukum: 36) menjabarkan:

- a. harus ada perbuatan (positif maupun negatif);
- b. perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. ada kerugian;
- d. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e. ada kesalahan;

10. Bahwa selanjutnya, yang termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum itu sendiri adalah *perbuatan-perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subjektif orang lain, melanggar kaidah tata susila, bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain*;

11. Bahwa menurut **Moegni Djojodihardjo** (*vide*: Perbuatan Melawan Hukum), untuk dapat dipertanggungjawabkan orang yang



melakukan perbuatan melawan hukum dalam ketentuan **Pasal 1365**

KUH Perdata menentukan 4 (empat) syarat, yaitu:

- a. adanya pelanggaran hukum;
- b. adanya kesalahan;
- c. terjadinya kerugian;
- d. adanya hubungan *kausalitas*;

12. Bahwa menurut **Wirjono Prodjodikoro** memberikan istilah perbuatan melawan hukum dalam pengertian tidak sempit, yaitu *perbuatan melanggar hukum tidak hanya perbuatan secara langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar peraturan lain dari pada hukum, akan tetapi dapat dikatakan secara tidak langsung juga melanggar hukum, yang dimaksud peraturan lain yaitu peraturan di lapangan kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun*;

13. Bahwa atas dasar hal tersebut maka adapun unsur-unsur Tergugat Rekonvensi I melakukan perbuatan melawan hukum antara lain:

- 1) adanya pelanggaran hukum;

Bahwa Tergugat Rekonvensi I merupakan subjek hukum yang pada prinsipnya mengetahui mengenai tertib hukum ("***presumption iures de iure***") sehingga dianggap tahu hukum dan mampu bertanggungjawab dihadapan hukum. Namun fakta hukumnya Tergugat Rekonvensi I telah melakukan pelanggaran hukum berupa perbuatan dan/atau tindakan dengan itikad tidak baik melakukan pengingkaran terhadap peralihan SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m² atas nama I Gede Wira Parthama melalui jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 145/2023, tertanggal 6 Oktober 2023, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gede Abdhi Prabahawa, SH., M.Kn.;

- 2) terdapat kesalahan;

Bahwa Tergugat Rekonvensi I mengingkari Akta Jual Beli Nomor 145/2023, tertanggal 6 Oktober 2023, yang dibuat dihadapan

Halaman 46 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Notaris/PPAT I Gede Abdhi Prabahawa, SH., M.Kn. tersebut sebagai dasar peralihan kepemilikan SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m² atas nama I Gede Wira Parthama, sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi I telah terbukti melawan hukum dan secara nyata merugikan reputasi bisnis dan nama baik Penggugat Rekonvensi, maka terdapat fakta hukum **kesalahan** mutlak yang menurut **R. Wirjono Prodjodikoro** dalam ketentuan **Pasal 1365 KUH Perdata** tidak membedakan antara kesalahan dalam bentuk kesengajaan ("**opzet dolus**") dan kesalahan dalam bentuk kurang hati-hatian ("**culpa**");

3) terjadi kerugian;

Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi I telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi karena nyata-nyata telah merugikan reputasi bisnis dan nama baik Penggugat Rekonvensi pada pihak lain sampai dengan saat ini. Kerugian Penggugat Rekonvensi ini antara lain adanya kerugian moral, kerugian ideal, kerugian yang tidak dapat dihitung dengan uang, dan kerugian *non* ekonomis.

4) adanya hubungan *kausalitas*;

Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan mempunyai hubungan **kausalitas** antara perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonvensi I dengan kerugian Penggugat Rekonvensi;

14. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat Rekonvensi I telah menyebabkan kerugian materiil bagi Penggugat Rekonvensi maka sudah sewajarnya apabila Tergugat Rekonvensi I dihukum untuk membayar kerugian pada Penggugat Rekonvensi sebesar **Rp 9.150.000.000,00 (sembilan miliar seratus lima puluh juta rupiah)** dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian materiil Penggugat Rekonvensi akibat terhambatnya investasi pada obyek tanah SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari

Halaman 47 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



2001, luas 5.000 m² atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, S.E., sebesar Rp 1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian kewajiban pembayaran kredit pada Turut Tergugat I Rekonvensi sebesar Rp 2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);

b. Kerugian immateriil Penggugat Rekonvensi akibat adanya gugatan yang diajukan Tergugat Rekonvensi I menjadikan nama baik Penggugat Rekonvensi menjadi tercemar sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

15. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi I apabila tidak segera dihentikan dan diselesaikan perkaranya maka dikhawatirkan menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi bagi Penggugat Rekonvensi;

16. Bahwa dikarenakan gugatan rekonvensi ini diajukan cukup beralasan dan disertai dengan bukti-bukti otentik (*vide*: Akta Jual Beli Nomor 145/2023, tertanggal 6 Oktober 2023, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gede Abdhi Prabahwa, SH., M.Kn.) maka sesuai dengan ketentuan **Pasal 180 HIR/191 Rbg**, segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan lebih dahulu ("*uitvoerbaar bij vooraad*") meskipun ada upaya hukum (*verzet*, banding maupun kasasi) dari Tergugat Rekonvensi I;

17. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan, maka sesuai dengan ketentuan **Pasal 196 HIR/Pasal 208 RBg** dan **Pasal 1131 KUH Perdata**, perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan Tergugat Rekonvensi I, baik yang berupa barang tetap dan barang bergerak, yang jenis dan jumlahnya akan kami ajukan dalam permohonan tersendiri;

18. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi I mau melaksanakan putusan perkara ini nantinya, maka sesuai dengan ketentuan **Pasal 606 a** dan **606 b Rv**, kami mohon agar Tergugat Rekonvensi I dihukum untuk membayar uang paksa ("*dwangsom*") kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 1.000.000,00 (*satu juta rupiah*), setiap harinya, setiap

Halaman 48 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonvensi I lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan dibacakan sampai dengan dilaksanakan;

19. Bahwa demi keadilan, kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak Penggugat Rekonvensi, maka tiada jalan lain kecuali menyerahkan perkara ini kepada Pengadilan Negeri Tabanan untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini.

Berdasarkan keseluruhan dalil hukum tersebut diatas, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mohon agar yang terhormat majelis hakim pemeriksa perkara ini berkenan memberikan putusannya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Dalam Provisi

Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima seluruhnya (*niet onvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSI

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 23 Desember 2022 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gede Abdhi Prabawa, SH., M.Kn.,

Halaman 49 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab

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

3. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat Akta Kuasa Nomor 34 tertanggal 23 Desember 2022 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gede Abdhi Prabawa, SH., M.Kn.,

4. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat Akta Jual Beli Nomor 145 tertanggal 06 Oktober 2023 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gede Abdhi Prabawa, SH., M.Kn.,

5. Menyatakan secara hukum Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah yang telah bersertifikat yakni :

SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m2 atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, S.E., dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Hak Milik (I Wayan Baga)

Timur : Telabah

Barat : Jalan

Selatan : Telabah

6. Menyatakan Tergugat Rekonvensi I telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Rekonvensi yang menimbulkan kerugian pada Penggugat rekonvensi;

7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi I untuk membayar segala kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi I secara tunai dan sekaligus sebesar **Rp 9.150.000.000,00 (sembilan miliar seratus lima puluh juta rupiah)** dengan perincian sebagai berikut :

- a. Kerugian materiil Penggugat Rekonvensi akibat terhambatnya investasi pada obyek tanah SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m2 atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, S.E., sebesar Rp 1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian kewajiban pembayaran kredit pada Turut Tergugat I Rekonvensi sebesar Rp 2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);

Halaman 50 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab

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)



b. Kerugian immateriil Penggugat Rekonvensi akibat adanya gugatan yang diajukan Tergugat Rekonvensi I menjadikan nama baik Penggugat Rekonvensi menjadi tercemar sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

8. Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi I dan Turut Tergugat Rekonvensi II untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan;

9. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi I untuk membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan undang-undang;

Apabila yang terhormat majelis hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya demi tegaknya hukum (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat III Konvensi memberikan jawaban sebagai berikut:

- Bahwa TERGUGAT III terlebih dahulu menyatakan menolak dengan tegas seluruh uraian dasar dalil PENGUGAT dalam gugatan a-quo, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT III;
- Bahwa TERGUGAT III menegaskan dengan mencermati dan menunjuk pada uraian dasar dalil posita atau fundamentum petendi dan terutamanya pada bagian petitum gugatan a-quo tersebut bahwa gugatan a-quo BERTENTANGAN dengan kewenangan pengadilan negeri sehingga berdasar hukum apabila PENGADILAN NEGERI TABANAN MENYATAKAN DIRI SECARA ABSOLUT TIDAK BERWENANG memeriksa dan mengadili perkara a-quo ("absolute competentie"). Hal ini TERBUKTI dengan adanya fakta hukum dan adanya pengakuan ("bekentenis, confession") PENGUGAT yaitu PENILAIAN dan PERNYATAAN tegas maksud tujuan tuntutan dari gugatan a-quo

Halaman 51 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah MEMBATALKAN sertifikat hak milik nomor 00762/Desa Nyambu, Nomor Induk Bidang ("NIB") 22.02.02.10.00114, surat ukur nomor 106/2001, tertanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m², terletak di Desa Nyambu, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, atas nama pemegang hak I GEDE WAYAN SUKMA ARTHA, SE. ("TERGUGAT II") ("SHM Nomor 00762/Desa Nyambu") sebagaimana tertulis dengan jelas dan tegas pada bagian petitum gugatan a-quo butir ke-7 (tujuh) yang dikutip oleh TERGUGAT III sebagai berikut:

butir ke-7 (tujuh) petitum gugatan a-quo:

"menyatakan hukum bahwa ... dan sertifikat hak milik nomor 00762/desa nyambu ... atas nama i gede wayan sukma artha adalah tidak sah dan batal demi hukum";

Bahwa oleh karena SHM Nomor 00762/Desa Nyambu merupakan keputusan tata usaha negara yang bersifat konkrit, individual dan final ("beschikking") yang merupakan produk dari tindakan hukum dalam ranah hukum publik maka berdasarkan pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU 51/2009") j.o. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU 9/2004") j.o. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU 5/1986") menegaskan, "orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi". Dengan demikian, gugatan a-quo bertentangan dengan kewenangan pengadilan negeri sehingga berdasar hukum apabila PENGADILAN NEGERI TABANAN MENYATAKAN DIRI secara absolut TIDAK BERWENANG memeriksa dan mengadili perkara a-quo;

Halaman 52 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab

Disclaimer

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



- Bahwa TERGUGAT III menegaskan dengan mencermati dan menunjuk pada uraian dasar dalil posita gugatan a-quo dan dihubungkan dengan substansi pada bagian petitum gugatan a-quo maka gugatan a-quo merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas (*"obscuur libel"*), gugatan a-quo mengandung kecacatan baik formil maupun materiil dan/atau tidak memenuhi persyaratan formil dan materiil sesuai ketentuan Pasal 8 Nomor 3 Reglement of de Rechtsvordering (*"Rv"*) sehingga berdasar hukum apabila gugatan a-quo ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima (*"niet ontvankelijk verklaard"*). Hal ini TERBUKTI dengan adanya fakta hukum pada bagian posita dan dihubungkan dengan substansi pada bagian petitum gugatan a-quo yang TIDAK TERDAPAT HUBUNGAN YANG SINKRON ANTARA DALIL-DALIL GUGATAN DENGAN TUNTUTAN PENGGUGAT. Bahwa pada uraian dasar dalil posita gugatan a-quo telah menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT, namun baik pada uraian dasar dalil posita gugatan a-quo maupun pada dalam tuntutan (petitumnya) TIDAK ADA kejelasan yang tegas tentang PERBUATAN TERGUGAT SIAPAKAH YANG MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM? atau PERBUATAN TERGUGAT MANAKAH YANG MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM? apakah TERGUGAT I atau TERGUGAT II ataukah TERGUGAT III secara sendiri-sendiri ataukah secara bersama-sama? juga TIDAK TERUNGKAP DENGAN JELAS DAN TEGAS, dan bahkan TIDAK ADA kejelasan yang tegas terutamanya tentang kedudukan hukum TERGUGAT III, apakah dalam kapasitas dan kedudukan TERGUGAT III sebagai notaris yang merupakan perbuatan melawan hukum? ataukah dalam kapasitas dan kedudukan TERGUGAT III sebagai PPAT yang merupakan perbuatan melawan hukum? dan/atau dalam uraian dasar dalil posita gugatan a-quo dihubungkan dengan tuntutan (petitumnya) TIDAK ADA kejelasan yang tegas tentang PERBUATAN TERGUGAT SIAPAKAH DAN YANG BAGAIMANAKAH YANG MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM? sebagaimana tertulis dengan jelas

Halaman 53 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



pada uraian dasar dalil bagian posita gugatan a-quo pada butir ke-13 (tiga belas) dan butir ke-15 (lima belas) serta bagian petitum gugatan a-quo pada butir ke-6 (enam) yang dikutip oleh TERGUGAT III sebagai berikut:

butir ke-13 (tiga belas) posita gugatan a-quo:

“bahwa dengan demikian tergugat I, tergugat II dan tergugat III telah terbukti dan menyakinkan beritikad tidak baik telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang sangat merugikan penggugat”;

butir ke-15 (lima belas) posita gugatan a-quo:

“bahwa perbuatan tergugat I, tergugat II dan tergugat III adalah perbuatan melawan hukum, maka ... secara tanggung renteng”;

butir ke-6 (enam) petitum gugatan a-quo:

“menyatakan hukum bahwa tergugat I, tergugat II dan tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena mengalihkan sertifikat ... berdasarkan akta ...”;

Bahwa dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 8 Nomor 3 Rv maka telah patut menurut hukum untuk menyatakan bahwa gugatan a-quo untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan niet ontvankelijk verklaard. Hal ini sejalan pula dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/Sip/1970 tertanggal 16 Desember 1970, menyatakan, “tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut”;

- Bahwa kemudian, dengan tetap MERESERVIR hak-hak dan kepentingan hukum kedudukan TERGUGAT III sebagai notaris/PPAT dan agar yang terhormat majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo memahami dan mengetahui duduk persoalan yang sebenarnya serta tidak terpengaruh dengan dalil-dalil PENGGUGAT maka TERGUGAT III perlu menjelaskan keadaan yang sebenarnya sebagaimana diuraikan dibawah ini:

I. EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT (“absolute competentie”)

Pengadilan Negeri Tabanan Tidak Berwenang Secara Absolut Untuk Memeriksa Dan Mengadili Perkara A-quo

Halaman 54 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



1. Bahwa PENGGUGAT pada uraian dasar dalil posita gugatan a-quo dan terutamanya pada bagian petitum gugatan a-quo pada prinsipnya telah mendalilkan bahwa akibat perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang melawan hukum menyebabkan PENGGUGAT mengalami kerugian TANPA menjelaskan dan merinci akibat dari perbuatan TERGUGAT SIAPAKAH dan perbuatan TERGUGAT YANG MANAKAH yang telah menyebabkan kerugian PENGGUGAT tersebut? apakah TERGUGAT I atau TERGUGAT II, ataukah TERGUGAT III secara sendiri-sendiri ataukah secara bersama-sama? atau apakah perbuatan TERGUGAT III dalam kapasitas dan kedudukannya sebagai notaris yang melawan hukum menyebabkan PENGGUGAT mengalami kerugian? ataukah perbuatan TERGUGAT III dalam kapasitas dan kedudukannya sebagai PPAT menyebabkan PENGGUGAT mengalami kerugian? dan/atau apabila seluruh bagian posita gugatan a-quo dicermati maka TIDAK TERLIHAT dan TIDAK TERUNGKAP DENGAN JELAS bagaimana bentuk kejadian atau peristiwa apa yang mendasari TERGUGAT I atau TERGUGAT II atau TERGUGAT III melakukan perbuatan melawan hukum tersebut terjadi dan kapan persisnya TERGUGAT I atau TERGUGAT II atau TERGUGAT III melakukan perbuatan melawan hukum? sehingga menyebabkan PENGGUGAT mengalami kerugian. Bersamaan dengan itu, PENGGUGAT juga telah mendalilkan sebagai bekentenis, confession PENGGUGAT maksud tujuan tuntutan dari gugatan a-quo adalah MEMBATALKAN SHM Nomor 00762/Desa Nyambu;
2. Bahwa fakta hukum bekentenis, confession PENGGUGAT atas maksud tujuan tuntutan dari gugatan a-quo adalah MEMBATALKAN SHM Nomor 00762/Desa Nyambu terbukti pada bagian petitum gugatan a-quo butir ke-7 (tujuh) yang dikutip oleh TERGUGAT III sebagai berikut:
butir ke-7 (tujuh) petitum gugatan a-quo:

Halaman 55 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



“menyatakan hukum bahwa ... dan sertifikat hak milik nomor 00762/desa nyambu ... atas nama i gede wayan sukma artha adalah tidak sah dan batal demi hukum”;

3. Bahwa mencermati dan menunjuk pada fakta hukum bekentenis, confession PENGGUGAT atas maksud tujuan tuntutan dari gugatan a-quo adalah MEMBATALKAN SHM Nomor 00762/Desa Nyambu maka telah jelas dan tegas adanya fakta hukum PENGGUGAT yang MENILAI dan MENYATAKAN maksud tujuan tuntutan dari gugatan a-quo adalah MEMBATALKAN SHM Nomor 00762/Desa Nyambu akibat perbuatan melawan hukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III dan PENGGUGAT pun pada uraian dasar dalil posita dan substansi pada bagian petitum gugatan a-quo telah juga mengikutsertakan Dinas Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan (“ATR/BPN KANTAH KABUPATEN TABANAN”) sebagai salah satu tergugat (“TURUT TERGUGAT II”);

4. Bahwa walaupun PENGGUGAT tidak mendalilkan kualitas perbuatan yang dilakukan TURUT TERGUGAT II, tentunya perbuatan yang dimaksudkan oleh PENGGUGAT yang dimaksud pada uraian dasar dalil posita dan substansi pada bagian petitum gugatan a-quo adalah perbuatan TURUT TERGUGAT II dalam proses peralihan hak dan MENERBITKAN SHM Nomor 00762/Desa Nyambu yang awalnya atas nama pemegang hak Drs. I KETUT WARTHAMA (vide: almarhum) menjadi SHM Nomor 00762/Desa Nyambu atas nama pemegang hak I GEDE WAYAN SUKMA ARTHA, SE. (“TERGUGAT II”);

5. Bahwa terhadap proses peralihan hak dan penerbitan SHM Nomor 00762/Desa Nyambu oleh TURUT TERGUGAT II tersebut merupakan keputusan tata usaha negara yang bersifat beschikking yang merupakan produk dari tindakan hukum TURUT TERGUGAT II dalam ranah hukum publik;

Halaman 56 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



6. Bahwa oleh karena itu, mencermati maksud tujuan tuntutan dari gugatan a-quo adalah MEMBATALKAN SHM Nomor 00762/Desa Nyambu akibat perbuatan melawan hukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III dan adanya uraian dasar dalil posita dan substansi pada bagian petitum gugatan a-quo yang mengikutsertakan ATR/BPN KANTAH KABUPATEN TABANAN sebagai TURUT TERGUGAT II maka menurut hukum seharusnya gugatan a-quo diajukan pada wilayah hukum peradilan tata usaha negara untuk menyatakan apakah TURUT TERGUGAT II melakukan perbuatan melawan hukum ataukah tidak atas tindakan hukumnya menerbitkan SHM Nomor 00762/Desa Nyambu atas nama pemegang hak I GEDE WAYAN SUKMA ARTHA, SE. ("TERGUGAT II") tersebut?;

7. Bahwa dengan menunjuk pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU 51/2009 j.o. UU 9/2004 j.o. UU 5/1986, menegaskan, "orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi";

8. Bahwa berdasarkan uraian dasar hukum dan fakta hukum di atas maka telah jelas dan tegas bahwa gugatan a-quo bertentangan dengan kewenangan pengadilan negeri sehingga berdasar hukum apabila Pengadilan Negeri Tabanan menyatakan diri secara absolut tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a-quo;

9. Bahwa sehubungan dengan absolute competentie yang diajukan oleh TERGUGAT III maka dengan menunjuk pula pada ketentuan Pasal 134 j.o. Pasal 125 ayat (2) Herziene Inlandsch Reglement ("HIR")/Pasal 160 j.o. Pasal 149 ayat (2) Rechtreglement voor de Buitengewesten ("RBg") maka Tergugat III dengan ini memohon kepada yang terhormat majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo untuk terlebih dahulu memeriksa dan

Halaman 57 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



memutus eksepsi kompetensi absolut ini dan mengeluarkan putusan sela atas eksepsi ini.

Sehubungan dengan uraian uraian dasar dalil hukum dan fakta hukum tersebut, TERGUGAT III dengan ini memohon kepada yang terhormat majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan PUTUSAN SELA yang amar putusannya sebagai berikut:

MENGADILI

1. menyatakan menerima eksepsi kompetensi absolut dari TERGUGAT III;
2. menyatakan secara hukum PENGADILAN NEGERI TABANAN tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan memutus perkara ini;
3. menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan undang-undang.

Namun demikian, apabila ternyata permohonan putusan sela mengenai absolute competentie ini tidak dikabulkan maka TERGUGAT III dengan ini tetap MERESERVIR hak-hak dan kepentingannya untuk mengajukan eksepsi-eksepsi selain eksepsi mengenai kompetensi absolut dan jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut:

II. EKSEPSI KEWENANGAN RELATIF ("relative competentie")

Gugatan A-quo Adalah Gugatan Yang Kabur Dan Tidak Jelas ("*obscur libel*")

1. Bahwa selanjutnya, pada uraian dasar dalil posita gugatan a-quo dan dihubungkan dengan substansi pada bagian petitum gugatan a-quo maka gugatan a-quo merupakan gugatan yang *obscur libel*. Bahwa pada uraian dasar dalil posita gugatan a-quo telah menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT, namun baik pada uraian dasar dalil posita gugatan a-quo maupun pada dalam tuntutan (petitumnya) TIDAK ADA kejelasan yang tegas tentang PERBUATAN TERGUGAT SIAPAKAH YANG MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM? atau

Halaman 58 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



PERBUATAN TERGUGAT MANAKAH YANG MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM? apakah TERGUGAT I atau TERGUGAT II atautkah TERGUGAT III secara sendiri-sendiri atautkah secara bersama-sama? juga TIDAK TERUNGKAP DENGAN JELAS DAN TEGAS, dan bahkan TIDAK ADA kejelasan yang tegas terutamanya tentang kedudukan hukum TERGUGAT III, apakah dalam kapasitas dan kedudukan TERGUGAT III sebagai notaris yang merupakan perbuatan melawan hukum? atautkah dalam kapasitas dan kedudukan TERGUGAT III sebagai PPAT yang merupakan perbuatan melawan hukum? dan/atau dalam uraian dasar dalil posita gugatan a-quo dihubungkan dengan tuntutan (petitumnya) TIDAK ADA kejelasan yang tegas tentang PERBUATAN TERGUGAT SIAPAKAH DAN YANG BAGAIMANAKAH YANG MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM? sebagaimana tertulis dengan jelas pada uraian dasar dalil bagian posita gugatan a-quo pada butir ke-13 (tiga belas) dan butir ke-15 (lima belas) serta bagian petitum gugatan a-quo pada butir ke-6 (enam) yang dikutip oleh TERGUGAT III sebagai berikut:

butir ke-13 (tiga belas) posita gugatan a-quo:

“bahwa dengan demikian tergugat I, tergugat II dan tergugat III telah terbukti dan menyakinkan beritikad tidak baik telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang sangat merugikan penggugat”;

butir ke-15 (lima belas) posita gugatan a-quo:

“bahwa perbuatan tergugat I, tergugat II dan tergugat III adalah perbuatan melawan hukum, maka ... secara tanggung renteng”;

butir ke-6 (enam) petitum gugatan a-quo:

“menyatakan hukum bahwa tergugat I, tergugat II dan tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena mengalihkan sertifikat ... berdasarkan akta ...”;

2. Bahwa dengan mendasarkan fakta hukum bekentenis, confession PENGUGAT pada bagian posita dan dihubungkan dengan substansi pada bagian petitum gugatan a-quo telah jelas dan tegas TERBUKTI TIDAK TERDAPAT HUBUNGAN YANG SINKRON

Halaman 59 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



ANTARA DALIL-DALIL GUGATAN DENGAN TUNTUTAN PENGGUGAT. Hal ini membuktikan bahwa gugatan a-quo merupakan gugatan yang *obscur libel* karena gugatan a-quo mengandung kecacatan baik formil maupun materiil dan/atau tidak memenuhi persyaratan formil dan materiil sesuai ketentuan Pasal 8 Nomor 3 Rv. Hal ini sejalan pula dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/Sip/1970 tertanggal 16 Desember 1970 menyatakan, "tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut" sehingga berdasar hukum bagi yang terhormat majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo menyatakan gugatan a-quo ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan *niet ontvankelijk verklaard*;

3. Bahwa TERGUGAT III mengulang dan menegaskan kembali apabila dicermati uraian keseluruhan posita gugatan a-quo maka TIDAK TERLIHAT dan TERUNGKAP DENGAN JELAS bagaimana bentuk kejadian atau peristiwa apa yang mendasari perbuatan melawan hukum TERGUGAT I ataupun TERGUGAT II ataupun TERGUGAT III tersebut terjadi dan kapan persisnya perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I ataupun TERGUGAT II ataupun TERGUGAT III dan/atau masing-masing TERGUGAT baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri;

4. Bahwa kemudian, kapan terjadinya kerugian itu serta berapa nilai kerugian tersebut dan apakah kerugian PENGGUGAT adalah akibat langsung kesalahan, kesengajaan, serta kelalaian dari TERGUGAT I atau TERGUGAT II atau TERGUGAT III juga tidak terungkap secara tegas dan jelas baik dalam posita maupun dalam petitum gugatan a-quo;

5. Bahwa PENGGUGAT bahkan tidak dapat menunjukkan apa yang menjadi alas hak yang disengketakan dalam perkara a-quo;

6. Bahwa dengan demikian, telah jelas dan tegas TERBUKTI pada uraian dasar dalil posita dan dihubungkan dengan substansi pada bagian petitum gugatan a-quo tidak jelas dan kabur dan/atau

Halaman 60 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



terdapatnya FAKTA HUKUM terhadap uraian dasar dalil posita gugatan a-quo mengenai perbuatan melawan hukum, namun dalam petitumnya TIDAK ADA kejelasan yang tegas tentang PERBUATAN TERGUGAT SIAPAKAH YANG MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM? atau PERBUATAN TERGUGAT MANAKAH YANG MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM? apakah TERGUGAT I atau TERGUGAT II atautkah TERGUGAT III secara sendiri-sendiri atautkah secara bersama-sama? juga TIDAK TERUNGKAP DENGAN JELAS DAN TEGAS, dan bahkan TIDAK ADA kejelasan yang tegas terutamanya tentang kedudukan hukum TERGUGAT III, apakah dalam kapasitas dan kedudukan TERGUGAT III sebagai notaris yang merupakan perbuatan melawan hukum? atautkah dalam kapasitas dan kedudukan TERGUGAT III sebagai PPAT yang merupakan perbuatan melawan hukum? dan/atau dalam uraian dasar dalil posita gugatan a-quo dihubungkan dengan tuntutan (petitumnya) TIDAK ADA kejelasan yang tegas tentang PERBUATAN TERGUGAT SIAPAKAH DAN YANG BAGAIMANAKAH YANG MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM? MELAINKAN HANYA menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III tanpa diperinci maka merupakan faktor utama gugatan a-quo TIDAK DITERIMA sehingga tepat dan berdasarkan hukum bagi yang terhormat majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo menyatakan gugatan a-quo ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan niet ontvankelijk verklaard.

III. JAWABAN POKOK PERKARA

- Bahwa segala sesuatu yang TERGUGAT III kemukakan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dengan jawaban terhadap pokok perkara;
- Bahwa TERGUGAT III dengan tegas menolak seluruh dalil yang diajukan PENGUGAT dalam gugatan a-quo, kecuali kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT III. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR/283 RBg j.o. Pasal 1365

Halaman 61 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUH Perdata") maka PENGGUGAT harus membuktikan kebenaran dalil dalam gugatannya.

1. Bahwa TERGUGAT III menanggapi terhadap uraian dasar dalil PENGGUGAT pada butir ke-1 (satu) posita gugatan a-quo yang pada prinsipnya SHM Nomor 00762/Desa Nyambu dikehendaki dengan sadar oleh PENGGUGAT untuk dilakukan peralihan hak dan karenanya dengan menunjuk pada ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ("UU 2/2014") j.o. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ("UU 30/2004") maka TERGUGAT III dalam kapasitas dan kedudukan hukumnya sebagai notaris dan selanjutnya menunjuk pada ketentuan Pasal 95 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PKBPN 16/2021") maka TERGUGAT III dalam kapasitas dan kedudukan hukumnya sebagai PPAT telah menjalankan wewenang, tugas pokok dan fungsi ("bevoegd") sebagaimana diamanatkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk memberikan kepastian hukum;

2. Bahwa TERGUGAT III menanggapi, keberatan, dan membantah dengan tegas terhadap uraian dasar dalil PENGGUGAT pada butir ke-2 (dua), butir ke-3 (tiga), butir ke-6 (enam), butir ke-7 (tujuh), dan butir ke-9 (sembilan) posita gugatan a-quo yang pada prinsipnya menyatakan mengenai kepentingan dan hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I maupun mengenai kepentingan dan hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II dan karenanya menunjuk pada ketentuan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 9 Tahun 2017 tentang Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Notaris ("PERMENKUMHAM

Halaman 62 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



9/2017") maka TERGUGAT III dalam kapasitas dan kedudukan hukumnya sebagai notaris dan selanjutnya TERGUGAT III dalam kapasitas dan kedudukan hukumnya sebagai PPAT telah menjalankan prinsip-prinsip mengidentifikasi dan memverifikasi maupun mengaplikasikan kehati-hatian dan ketelitian dengan tujuan untuk menekan potensi terjadinya sengketa diantara para pihak yang berkepentingan;

3. Bahwa TERGUGAT III menanggapi, keberatan, dan membantah dengan tegas terhadap uraian dasar dalil PENGGUGAT pada butir ke-4 (empat) dan butir ke-8 (delapan) posita gugatan a-quo yang pada prinsipnya mengenai peristiwa atau hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I maupun antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II karena TERGUGAT III tidak mempunyai kepentingan hukum atas uraian dalil peristiwa tersebut, sedangkan mengenai Akta Nomor 33 tertanggal 23 Desember 2023 dan Akta Nomor 34 tertanggal 23 Desember 2023 maka TERGUGAT III dalam kapasitas dan kedudukan hukumnya sebagai notaris dan selanjutnya TERGUGAT III dalam kapasitas dan kedudukan hukumnya sebagai PPAT telah menjalankan wewenang, tugas pokok dan fungsi sesuai yang diamanatkan oleh ketentuan UU 2/2014 j.o. UU 30/2004 dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak baik PENGGUGAT sebagai penjual maupun TERGUGAT II sebagai pembeli atas SHM Nomor 00762/Desa Nyambu serta telah bersesuaian dengan ketentuan dan mekanisme peraturan yang berlaku tentang pertanahan dan pendaftaran tanah serta kepemilikan tanah;

4. Bahwa TERGUGAT III hanya menanggapi terhadap uraian dasar dalil PENGGUGAT pada butir ke-5 (lima) posita gugatan a-quo yang pada prinsipnya mengenai hak honorarium dan karenanya TERGUGAT III dalam kapasitas dan kedudukan hukumnya sebagai notaris dan selanjutnya TERGUGAT III dalam kapasitas dan

Halaman 63 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



kedudukan hukumnya sebagai PPAT telah bersesuaian dengan ketentuan Pasal 36 UU 2/2014 j.o. UU 30/2004 atas pelayanan yang diberikan sesuai kewenangan yang dimiliki oleh TERGUGAT III;

5. Bahwa TERGUGAT III menanggapi, keberatan, dan membantah dengan tegas terhadap uraian dasar dalil PENGGUGAT pada butir ke-10 (sepuluh) posita gugatan a-quo yang pada prinsipnya mengenai kepentingan dan hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II dan karenanya dengan menunjuk pada ketentuan Pasal 15 UU 2/2014 j.o. UU 30/2004 maka TERGUGAT III dalam kapasitas dan kedudukan hukumnya sebagai notaris dan selanjutnya menunjuk pada ketentuan Pasal 95 PKBPN 16/2021 maka TERGUGAT III dalam kapasitas dan kedudukan hukumnya sebagai PPAT telah menjalankan wewenang, tugas pokok dan fungsi sebagaimana diamanatkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk memberikan kepastian hukum;

6. Bahwa TERGUGAT III menanggapi, keberatan, dan membantah dengan tegas terhadap uraian dasar dalil PENGGUGAT pada butir ke-11 (sebelas) posita gugatan a-quo yang pada prinsipnya mengenai Akta Nomor 33 tertanggal 23 Desember 2023 dan Akta Nomor 34 tertanggal 23 Desember 2023 adalah perbuatan melawan hukum karena didasarkan pada itikad buruk adanya kesesatan ("dwaling"), paksaan ("dwang"), penipuan ("bedrog"), dan penyalahgunaan keadaan (ekonomi dan kejiwaan). Hal ini adalah tidak berdasar dan sangat kontradiktif dengan uraian dasar dalil PENGGUGAT pada butir ke 13 (tiga belas) dan butir ke-15 (lima belas) posita gugatan a-quo yang pada prinsipnya menyatakan bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum;

7. Bahwa dengan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik Akta Nomor 33 tertanggal 23 Desember 2023 dan Akta Nomor 34 tertanggal 23 Desember 2023 merupakan suatu

Halaman 64 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



dokumen hukum resmi yang diterbitkan sesuai kewenangan yang dimiliki oleh TERGUGAT III dan hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1870 KUH PERDATA dan Pasal 165 HIR/Pasal 285 RBg sehingga mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat (*vide*: selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan) dan telah pula sejalan dengan ketentuan Pasal 1 Angka 7 UU 2/2014 j.o. UU 30/2004 sehingga menurut hukum Akta Nomor 33 tertanggal 23 Desember 2023 dan Akta Nomor 34 tertanggal 23 Desember 2023 TIDAK DAPAT MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

8. Bahwa disamping itu, uraian dasar dalil PENGGUGAT pada butir ke-11 (sebelas) posita gugatan a-quo justru semakin menegaskan dan membuktikan bahwa gugatan a-quo merupakan gugatan yang *obscuur libel* karena gugatan a-quo mengandung kecacatan baik formil maupun materiil dan/atau tidak memenuhi persyaratan formil dan materiil sesuai ketentuan Pasal 8 Nomor 3 Rv. Hal ini sejalan pula dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/Sip/1970 tertanggal 16 Desember 1970 menyatakan, "tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut";

9. Bahwa terhadap suatu perbuatan (*vide*: dilakukan oleh subyek hukum dan bukan oleh suatu dokumen hukum) dikategorikan perbuatan melawan hukum harus terpenuhi unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum, yaitu:

- melanggar hukum;
- melanggar hak subyektif orang lain yang telah diatur undang-undang;
- bertentangan dengan kesusilaan;
- bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan ketidak hati-hatian.

10. Bahwa dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori perbuatan melawan hukum (*vide*: Munir Fuady, 2002), yaitu:

- a. perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;

Halaman 65 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



b. perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian);

c. perbuatan melawan hukum karena kelalaian;

11. Bahwa apabila keseluruhan uraian dasar dalil posita gugatan a-quo dicermati secara seksama, tidak ada satu pun tindakan yang dilakukan baik oleh Akta Nomor 33 tertanggal 23 Desember 2023 maupun tindakan oleh Akta Nomor 34 tertanggal 23 Desember 2023 dari yang termasuk dalam perbuatan yang melawan hukum karena uraian dasar dalil posita gugatan a-quo yang menyatakan Akta Nomor 33 tertanggal 23 Desember 2023 dan Akta Nomor 34 tertanggal 23 Desember 2023 telah melakukan perbuatan melawan hukum sangat kabur dan tidak jelas;

12. Bahwa TERGUGAT III menanggapi, keberatan, dan membantah dengan tegas terhadap uraian dasar dalil PENGGUGAT pada butir ke-12 (dua belas) dan butir ke-17 (tujuh belas) posita gugatan a-quo yang pada prinsipnya mengenai kepentingan dan hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I maupun mengenai kepentingan dan hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT II dan karenanya dengan menunjuk pada ketentuan Pasal 15 UU 2/2014 j.o. UU 30/2004 maka TERGUGAT III dalam kapasitas dan kedudukan hukumnya sebagai notaris dan selanjutnya menunjuk pada ketentuan Pasal 95 PKBPN 16/2021 maka TERGUGAT III dalam kapasitas dan kedudukan hukumnya sebagai PPAT telah menjalankan wewenang, tugas pokok dan fungsi sebagaimana diamanatkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk memberikan kepastian hukum;

13. Bahwa TERGUGAT III menanggapi, keberatan, dan membantah dengan tegas terhadap uraian dasar dalil PENGGUGAT pada butir ke-13 (tiga belas) dan butir ke-15 (lima belas) posita gugatan a-quo yang pada prinsipnya mengenai TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan

Halaman 66 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



PENGUGAT. Hal ini sangat tidak berdasar karena TIDAK ADA kejelasan yang tegas tentang PERBUATAN TERGUGAT III MANAKAH YANG MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM? dan/atau TIDAK ADA tentang PERBUATAN TERGUGAT III YANG BAGAIMANAKAH YANG MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM? apakah kapasitas dan kedudukan hukum TERGUGAT III sebagai notaris yang merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian PENGUGAT? ataukah kapasitas dan kedudukan hukum TERGUGAT III sebagai PPAT yang merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian PENGUGAT?;

14. Bahwa selanjutnya, TERGUGAT III mengulang dan menegaskan kembali apabila dicermati keseluruhan uraian dasar dalil PENGUGAT pada butir ke-13 (tiga belas) dan butir ke-15 (lima belas) posita gugatan a-quo maka TIDAK TERLIHAT dan TERUNGKAP DENGAN JELAS bagaimana bentuk kejadian atau peristiwa apa yang mendasari perbuatan melawan hukum TERGUGAT I ataukah TERGUGAT II ataukah TERGUGAT III tersebut terjadi dan kapan persisnya perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I ataukah TERGUGAT II ataukah TERGUGAT III dan/atau masing-masing TERGUGAT baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri?;

15. Bahwa kemudian, kapan terjadinya kerugian itu serta berapa nilai kerugian tersebut dan apakah kerugian PENGUGAT adalah akibat langsung kesalahan, kesengajaan, serta kelalaian dari TERGUGAT I atau TERGUGAT II atau TERGUGAT III juga tidak terungkap secara tegas dan jelas baik dalam uraian dasar dalil PENGUGAT pada butir ke-13 (tiga belas) dan butir ke-15 (lima belas) posita gugatan a-quo tersebut. Bahkan uraian dasar dalil PENGUGAT ini sangat kontradiktif dengan uraian dasar dalil PENGUGAT pada butir ke-11 (sebelas) posita gugatan a-quo yang pada prinsipnya mengenai Akta Nomor 33 tertanggal 23 Desember

Halaman 67 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



2023 dan Akta Nomor 34 tertanggal 23 Desember 2023 adalah perbuatan melawan hukum;

16. Bahwa TERGUGAT III menanggapi, keberatan, dan membantah dengan tegas terhadap uraian dasar dalil PENGGUGAT pada butir ke-14 (empat belas) posita gugatan a-quo yang pada prinsipnya mengenai kerugian PENGGUGAT dengan total sebesar IDR. 21,800,000,000,00 (dua puluh satu milyar delapan ratus juta rupiah) termasuk didalamnya kerugian PENGGUGAT atas jasa pengurusan perkara a-quo menggunakan pengacara. Bahwa permohonan PENGGUGAT mengenai kerugian tersebut adalah tidak berdasar hukum untuk dikabulkan dan fakta hukumnya bahwa TERGUGAT III tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT;

17. Bahwa selanjutnya, KAPAN TERJADINYA KERUGIAN ITU serta BERAPA NILAI KERUGIAN TERSEBUT dan APAKAH KERUGIAN PENGGUGAT ADALAH AKIBAT LANGSUNG KESALAHAN, KESENGAJAAN, serta KELALAIAN DARI TERGUGAT III atau TERGUGAT I atau TERGUGAT II atau PARA TURUT TERGUGAT juga tidak terungkap secara tegas dan jelas dalam posita gugatan a-quo;

18. Bahwa apabila dicermati mengenai tuntutan ganti rugi PENGGUGAT tersebut adalah semata-mata didasarkan oleh kekecewaan PENGGUGAT sehingga permohonan ganti rugi yang hanya didasarkan rasa kecewa dan putus asa harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima. Hal ini sejalan dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3138 K/Pdt/1994 tertanggal 29 April 1997, menyatakan, "ganti rugi yang didasarkan pada kekecewaan tidak dapat dikabulkan", dan bahkan dengan menunjuk pada ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 983 K/Sip/1973 tertanggal 11 September 1975, karena HIR tidak mengharuskan adanya penguasaan kepada advokat maka kerugian PENGGUGAT untuk

Halaman 68 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



membayar jasa biaya menggunakan pengacara tidak relevan dan menurut hukum harus ditolak. Hal ini sejalan pula dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3557 K/Pdt/2025 tertanggal 29 Maret 2016 pada prinsipnya menegaskan bahwa biaya advokat adalah tanggungjawab dan kewajiban yang sudah disepakati PENGGUGAT sendiri sehingga tidak berdasar dan tidak tepat bila dibebankan kepada tergugat (*vide*: sebagai kerugian PENGGUGAT), lagi pula tidak ada keharusan bagi PENGGUGAT untuk menggunakan jasa advokat karena PENGGUGAT dapat mengajukan gugatan sendiri ke pengadilan;

19. Bahwa merupakan fakta hukum mengenai TIDAK ADA pelanggaran maupun TIDAK ADA perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT III. Dengan demikian, sepatutnya permohonan ganti rugi yang dimohonkan PENGGUGAT ditolak, dengan menunjuk pada ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 842 K/Pdt/1986 tertanggal 23 Desember 1987 menyatakan, "dalam hal perbuatan melawan hukum, hendaknya diperhatikan bahwa kerugian merupakan unsur dari perbuatan melawan hukum, kalau kerugian tidak terbukti, maka tidak ada perbuatan melawan hukum";

20. Bahwa TERGUGAT III menanggapi, keberatan, dan membantah dengan tegas terhadap uraian dasar dalil PENGGUGAT pada butir ke-16 (enam belas) posita gugatan a-quo yang pada prinsipnya mengenai mengenai permohonan sita jaminan ("conservatoir beslag"). Bahwa PENGGUGAT mengada-ada dalam meminta sita jaminan, karena obyek dan pemilikan barang yang diminta untuk diletakan sita jaminan TIDAK JELAS dan TIDAK DIDUKUNG dengan bukti-bukti yang kuat maka sepatutnya permohonan sita jaminan tersebut DITOLAK. Hal ini sejalan dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1121 K/Sip/1971 tertanggal 15 April 1972 j.o. ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 597 K/Sip/1983

Halaman 69 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



tertanggal 8 Mei 1984, menegaskan, “penggugat yang tidak memiliki bukti-bukti yang kuat, maka permohonan penggugat untuk sita jaminan (conservatoir beslag) tidak dapat dikabulkan dan tidak dapat disahkan” dan “sita jaminan yang akan diadakan bukan atas dasar alasan-alasan yang diisyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan”. Selain itu, permohonan PENGGUGAT tentang sita jaminan bertentangan pula dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan (“SEMA 5/1975”);

21. Bahwa TERGUGAT III menanggapi, keberatan dan menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada butir ke-18 (delapan belas) posita gugatan a-quo mengenai tuntutan dwangsom. Hal ini karena perkara a-quo berupa sebidang tanah maka pelaksanaannya merupakan eksekusi riil yang berada ditangan juru sita sehingga uang paksa tidak dapat dikabulkan. Hal ini sejalan dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 307 K/Sip/1976 tertanggal 7 Desember 1976 menyatakan, “tuntutan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan yang pasti”;

22. Bahwa TERGUGAT III menanggapi, keberatan dan menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada butir ke-19 (sembilan belas) posita gugatan a-quo yang pada prinsipnya mengenai uitoerbaar bij vooraad. Hal ini tidak berdasar hukum dan bahkan mengada-ada, karena pelaksanaan putusan serta merta atau dapat dilaksanakan lebih dulu harus berpedoman pada syarat-syarat yang dimaksud dalam ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 (“SEMA 3/2000”) dan ketentuan Pasal 191 ayat (1) RBg dan Pasal 332 Rv;

23. Bahwa TERGUGAT III menanggapi, keberatan dan menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada butir ke-20 (dua puluh) posita gugatan a-quo mengenai pembebanan biaya perkara a-quo kepada TERGUGAT III secara tanggung renteng dengan TERGUGAT I dan

Halaman 70 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



TERGUGAT II. Hal ini merupakan uraian dasar dalil yang berlebihan karena uraian dalil PENGGUGAT ini sangat kontradiktif dengan uraian dasar dalil PENGGUGAT pada butir ke-11 (sebelas), butir ke-13 (tiga belas), dan butir ke-15 (lima belas) posita gugatan a-quo yang pada prinsipnya gugatan a-quo merupakan gugatan yang *obscur libel* karena gugatan a-quo mengandung kecacatan baik formil maupun materiil dan/atau tidak memenuhi persyaratan formil dan materiil sesuai ketentuan Pasal 8 Nomor 3 Rv. Hal ini sejalan pula dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/Sip/1970 tertanggal 16 Desember 1970 menyatakan, "tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut";

24. Bahwa dengan demikian, berdasarkan keseluruhan uraian dalil-dalil dan fakta hukum maupun bekentenis, confession PENGGUGAT yang dikemukakan oleh TERGUGAT III dalam pokok perkara ini adalah tepat dan berdasarkan hukum bagi yang terhormat majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo untuk menolak gugatan a-quo atau setidaknya-tidaknya menyatakan menurut hukum bahwa gugatan a-quo niet ontvankelijk verklaard.

Berdasarkan uraian dan fakta hukum di atas, TERBUKTI fakta hukum atas dalil TERGUGAT III bahwa maksud tujuan tuntutannya dari gugatan a-quo adalah MEMBATALKAN SHM Nomor 00762/Desa Nyambu maka seharusnya gugatan a-quo diajukan pada wilayah hukum peradilan tata usaha negara bukan pada PENGADILAN NEGERI TABANAN.

Selanjutnya, berdasarkan keseluruhan uraian dasar dan dalil hukum serta fakta hukum di atas, TERBUKTI dengan adanya fakta hukum pada bagian posita dan dihubungkan dengan substansi pada bagian petitum gugatan a-quo yang TIDAK TERDAPAT HUBUNGAN YANG SINKRON ANTARA DALIL-DALIL GUGATAN DENGAN TUNTUTAN PENGGUGAT. Bahwa pada uraian dasar dalil posita gugatan a-quo telah menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT, namun baik pada uraian dasar dalil

Halaman 71 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



posita gugatan a-quo maupun pada dalam tuntutan (petitumnya) TIDAK ADA kejelasan yang tegas tentang PERBUATAN TERGUGAT SIAPAKAH YANG MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM? atau PERBUATAN TERGUGAT MANAKAH YANG MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM? apakah TERGUGAT I atau TERGUGAT II ataukah TERGUGAT III secara sendiri-sendiri ataukah secara bersama-sama? juga TIDAK TERUNGKAP DENGAN JELAS DAN TEGAS, dan bahkan TIDAK ADA kejelasan yang tegas terutamanya tentang kedudukan hukum TERGUGAT III, apakah dalam kapasitas dan kedudukan TERGUGAT III sebagai notaris yang merupakan perbuatan melawan hukum? ataukah dalam kapasitas dan kedudukan TERGUGAT III sebagai PPAT yang merupakan perbuatan melawan hukum? dan/atau dalam uraian dasar dalil posita gugatan a-quo dihubungkan dengan tuntutan (petitumnya) TIDAK ADA kejelasan yang tegas tentang PERBUATAN TERGUGAT SIAPAKAH DAN YANG BAGAIMANAKAH YANG MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM? melainkan hanya menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III tanpa diperinci maka merupakan faktor utama gugatan a-quo ditolak atau setidaknya harus dinyatakan niet ontvankelijk verklaard.

Atas keseluruhan uraian dasar dan dalil hukum serta fakta hukum tersebut maka TERGUGAT III mohon agar yang terhormat majelis hakim memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusannya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT III untuk seluruhnya;
2. menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak diterima untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak diterima seluruhnya.
2. menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan undang-undang.

Halaman 72 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Atau apabila yang terhormat majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ("ex aequo et bono")

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Turut Tergugat II Konvensi telah memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa gugatan Penggugat dalam Perkara ini adalah KABUR (*Obscuur libels*), karena pada posita dan petitum gugatan tidak ada hubungan dan tuntutan yang jelas dengan atau kepada Turut Tergugat sehingga **gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima**;
3. Bahwa pada gugatan Penggugat adalah salah Pihak (**ERROR IN PERSONA**) Karena semata-mata mengenai persoalan antara Penggugat dengan Para Tergugat, dan Turut Tergugat II hanya melaksanakan tugas Pendaftaran Tanah berdasarkan atas ketentuan yang berlaku dan menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat khususnya kepada Turut Tergugat II sehingga Gugatan Penggugat patut ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Turut Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa gugatan Penggugat adalah semata-mata mengenai persoalan antara Penggugat dan Para Tergugat dan Turut Tergugat II hanya melaksanakan tugas pendaftaran tanah berdasarkan atas ketentuan yang berlaku dan menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat khususnya kepada Turut Tergugat II;
3. Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan:

Halaman 73 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik No. 00762/Desa Nyambu, Surat Ukur No. 106/2001, tgl 15/02/2001 Luas 5000 M2, atas nama I GEDE WAYAN SUKMA ARTHA, S.E yang terletak di Desa Nyambu, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan. Peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 145/2023 Tanggal 06/10/2023 yang dibuat oleh I GEDE ABDHI PRABAWA, S.H., M.Kn selaku PPAT.

4. Bahwa dalil – dalil Gugatan Penggugat selain dan selebihnya hanya merupakan dalil – dalil Penggugat semata yang sepenuhnya menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikannya dipersidangan dan oleh karenanya bukan menjadi ranah atau kewenangan Turut Tergugat II untuk menanggapi dan juga Turut Tergugat II tidak membenarkan.

BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DI ATAS, TURUT TERGUGAT II MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENGABULKAN DAN MENERIMA EKSEPSI TURUT TERGUGAT II DAN MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA, DENGAN AMARNYA SEBAGAI BERIKUT:

DALAM EKSEPSI

Menerima Eksepsi Turut Tergugat II

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I Konvensi tidak mengajukan jawaban atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi, walaupun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim, oleh karenanya Majelis Hakim beranggapan Turut Tergugat I telah melepaskan haknya tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik sekaligus Jawaban atas Gugatan Rekonvensi, dan selanjutnya Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan duplik dalam gugatan konvensi serta replik dalam rekonvensi, sedangkan Tergugat III Konvensi dan Turut Tergugat II Konvensi masing-masing telah

Halaman 74 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab

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

mengajukan duplik dalam gugatan konvensi, yang kesemuanya sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk, Nomor : 5171040610680001 atas nama I Gede Wira Prathama, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik No:762, Desa Nyambu, atas nama Drs. I Ketut Warthama, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Silsilah Keluarga, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli, tanggal 21 Desember 2022, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor:33, tanggal 23 Desember 2022, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari fotokopi Akta Kuasa Nomor:34, tanggal 23 Desember 2022, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dari printout Rekening BNI Taplus, Nomor:0322406711, atas nama Ibu Made Dwi Meiyastuti, diberi tanda P-7A;
8. Fotokopi kwitansi sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tanggal 21 Desember 2022, diberi tanda P-7B;
9. Fotokopi cek Nomor:219701 sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) tanggal 21 Maret 2023, diberi tanda P-8A;
10. Fotokopi cek Nomor:219702 sejumlah Rp3.500.000.000,00 (tiga milyar lima ratus juta rupiah) tanggal 21 Maret 2023, diberi tanda P-8B;
11. Fotokopi cek Nomor:219703 sejumlah Rp3.500.000.000,00 (tiga milyar lima ratus juta rupiah) tanggal 20 Juni 2023, diberi tanda P-8C;
12. Fotokopi cek Nomor:219704 sejumlah Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) tanggal 20 September 2023, diberi tanda P-8D;
13. Fotokopi Surat Keterangan Penolakan (SKP), tanggal 28 Desember 2023 sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah), diberi tanda P-9A;

Halaman 75 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Fotokopi Surat Keterangan Penolakan (SKP), tanggal 28 Desember 2023 sejumlah Rp3.500.000.000,00 (tiga milyar lima ratus juta rupiah), diberi tanda P-9B;
15. Fotokopi Surat Keterangan Penolakan (SKP), tanggal 28 Desember 2023 sejumlah Rp3.500.000.000,00 (tiga milyar lima ratus juta rupiah), diberi tanda P-9C;
16. Fotokopi Surat Keterangan Penolakan (SKP), tanggal 28 Desember 2023 sejumlah Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah), diberi tanda P-9D;
17. Fotokopi Kutipan Akta Kematian, Nomor:20/KM/2007, tanggal 14 Pebruari 2007, diberi tanda P-10;
18. Fotokopi dari printout percakapan di WhatsApp diberi tanda P-11A;
19. Fotokopi dari printout percakapan di WhatsApp diberi tanda P-11B;
20. Fotokopi dari printout percakapan di WhatsApp diberi tanda P-11C;
21. Fotokopi dari printout percakapan di WhatsApp diberi tanda P-12A;
22. Fotokopi dari printout percakapan di WhatsApp diberi tanda P-12B;
23. Fotokopi dari printout percakapan di WhatsApp diberi tanda P-12C;
24. Fotokopi dari printout percakapan di WhatsApp diberi tanda P-12D;
25. Fotokopi dari printout percakapan di WhatsApp diberi tanda P-12E;
26. Fotokopi dari printout percakapan di WhatsApp diberi tanda P-12F;
27. Fotokopi dari printout percakapan di WhatsApp diberi tanda P-12G;

Halaman 76 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab

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)



28. Fotokopi dari printout percakapan di WhatsApp diberi tanda P-12H;
29. Fotokopi dari printout percakapan di WhatsApp diberi tanda P-12 I;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan bukti aslinya, kecuali bukti P-1, P-2, P-3, P-5, P-6 merupakan fotokopi dari fotokopi, dan P-7A, P-11 A sampai dengan P-12 I merupakan fotokopi dari printout;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi I Gusti Made Dira Duarsa

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan di depan persidangan ini sehubungan dengan perkara yang diajukan oleh Penggugat Konvensi tentang pembayaran jual beli tanah;
- Bahwa tanah yang dijual adalah tanah milik Penggugat Konvensi;
- Bahwa tanah tersebut adalah tanah Sertifikat dengan No SHM 762/Desa Nyambu, luas 5000 M2, atas nama Drs. I Ketut Warthama;
- Bahwa Saksi ikut menjadi perantara dalam jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah ke lokasi tanah tersebut, luasnya \pm 50 are, terletak di Desa Kaba- kaba, batas – batasnya yaitu sebelah utara berbatasan dengan sawah, sebelah timur berbatasan dengan sawah, sebelah selatan berbatasan dengan rumah/tanah milik, dan sebelah barat berbatasan dengan jalan;
- Bahwa Pada tanggal 19 Desember 2022 malam hari, saksi menghubungi Penggugat Konvensi dan istrinya, lalu kami bertemu di Cofee Shop di Jalan Ahmad Yani, dimana yang hadir saat pertemuan di Jl. A Yani saat itu adalah Penggugat Konvensi (Pak I Gede Wira Parthama), istrinya ibu Meiyastuti), Tergugat I Konvensi (pak Wayan Wirawan), Pak Surya dan saksi;

Halaman 77 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu tentang bukti surat P-4 tersebut yang dikeluarkan oleh Perbekel Desa Rejasa (I Gede Wayan Wihastra) dan diketahui oleh Camat Penebel (I Putu Agus Hendra Manik Mastawa);
- Bahwa pertemuan di Jl. A Yani membicarakan masalah harga tanah yang akan dijual;
- Bahwa pada saat itu disepakati harga Rp 230.000.000,00- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) per are, jadi harga keseluruhan adalah Rp 11.500.000.000,00 (sebelas miliar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa selanjutnya tanggal 21 Desember 2022 mereka melanjutkan pertemuan di Notaris I Gede Abdhi Prabawa, Notaris di Tabanan;
- Bahwa yang hadir di kantor Notaris saat itu adalah Penggugat Konvensi dan istrinya, Tergugat I Konvensi, pak Surya dan saksi;
- Bahwa setahu saksi awalnya selaku pembeli adalah Pak Wayan Wirawan, tapi saat di Notaris yang menandatangani adalah pak Surya yang saat itu datang dengan menggunakan pakaian adat;
- Bahwa saat di Notaris saksi tidak ada melihat penyerahan sejumlah uang, tapi saksi mendengar pak Wirawan mengajak Penggugat Konvensi ke Bank untuk metransfer uang;
- Bahwa Saksi tidak ikut ke bank saat itu;
- Bahwa saksi memang berprofesi sebagai makelar jual beli tanah;
- Bahwa harga tanah di lokasi obyek perkara saat itu sesuai harga pasaran adalah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta) per are;
- Bahwa awalnya saksi dihubungi oleh pak Surya (orangnya Pak Wirawan) untuk membeli tanah;
- Bahwa pertemuan di Jl A Yani sekitar jam 7 malam;
- Bahwa pertemuan di Notaris sekitar jam 11 siang tanggal 21 Desember;
- Bahwa yang pertama sampai di kantor Notaris adalah Pak Wirawan, lalu saksi kemudian Penggugat Konvensi dan istrinya, yang

Halaman 78 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



terakhir datang adalah pak Surya yang saat itu langsung masuk ke ruang Notaris;

- Bahwa saat itu Pak Surya disuruh menunggu oleh staf Notaris untuk dibuatkan draft BPJB;
- Bahwa Saksi sempat melihat saat penandatanganan dan sempat mengambil foto tapi Saksi tidak tahu pasti dokumen apa yang ditandatangani;
- Bahwa yang menunjuk untuk dilakukan prosesnya di Notaris Gede AbdhiPrabawa adalah Penggugat Konvensi saat pertemuan di Jl A Yani;
- Bahwa Saksi tidak ada melihat fisik uang saat di Notaris tapi saksi mendengar pak Wirawan mengajak ke Bank BRI untuk mencairkan cek;
- Bahwa Pak Wirawan juga ada mengatakan meminjam dana untuk biaya operasional;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Ir. I Nyoman Suardiana

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan di depan persidangan ini sehubungan dengan perkara yang diajukan oleh Penggugat Konvensi tentang jual beli tanah;
- Bahwa Saksi sebagai Wiraswasta dan juga sebagai makelar tanah;
- Bahwa Saksi sebagai makelar tanah kurang lebih sudah 3 tahun yaitu sejak tahun 2021 sampai dengan tahun 2023;
- Bahwa Saksi tahu lokasi obyek tanah perkara ini yaitu terletak di desa Nyambu (Kaba- Kaba), sebelah Timur jalan menghadap ke Barat;
- Bahwa ada teman saksi yaitu Ketut Wijaya yang menyampaikan bahwa tanah tersebut akan dijual, lalu Saksi bersama teman berbekal fotocopy sertifikat atas nama Drs. I Ketut Warthama mengecek ke Lokasi;

Halaman 79 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



- Bahwa saksi bersama Ketut Wijaya selanjutnya ke rumah pemilik tanah Drs.I Ketut Warthama (almarhum) di Jalan Nangka Denpasar. Disana saksi bertemu dengan istri almarhum lalu diteiponkan menantunya (istri Penggugat Konvensi yang bernama Kadek Mei) dan dikatakan bahwa benar tanah tersebut akan dijual dengan harga 230 juta per are dengan fee 2,5 %. Kemudian saksi komunikasikan ke buyer dan buyer saksi setuju;
- Bahwa saksi tidak ada melakukan pembayaran sebagai tanda jadi dikarenakan beberapa hari kemudian saksi menelpon lagi bu Mei dan dikatakan bahwa tanah tersebut sudah terjual, setelah itu saksi tidak ada komunikasi lagi;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut sebelah utara berbatasan dengan tanah milik, sebelah timur berbatasan dengan telabah, sebelah selatan berbatasan dengan warung babi guling, dan sebelah barat berbatasan dengan jalan;
- Bahwa harga tanah di sekitar Lokasi tersebut pada tahun 2022 di kisaran 250 juta per are;
- Bahwa saat itu istri Penggugat Konvensi menyampaikan harganya 250 juta per are;
- Bahwa Saksi menginformasikan kepada buyer pada tahun 2022;
- Bahwa *landscape* bentuk tanah tersebut memanjang;
- Bahwa saksi tahu tentang ketentuan kalau tanah di desa Nyambu tidak boleh peruntukannya untuk perumahan;
- Bahwa Saksi tidak tahu perkembangan proses jual beli tanah dan tidak tahu siap yang membeli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan pemilik tanah tersebut, Saksi hanya pernah bertemu dengan istrinya;
- Bahwa aspek tanah tersebut adalah pertanian;
- Bahwa Saksi tidak tahu makelar lain dari tanah tersebut;
- Bahwa Saksi terakhir ke lokasi tanah pada bulan Januari 2022;

Halaman 80 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



- Bahwa pada saat saksi terakhir ke lokasi tanah tersebut sudah terjual;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak menanggapinya dalam kesimpulan;

3. Saksi I Nyoman Alit Sukantara

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat Konvensi sudah lama karena saksi dan Penggugat Konvensi adalah warga satu banjar;
- Bahwa sekitar 6 bulan yang lalu saksi pernah bertemu dengan Penggugat Konvensi dan saat itu saksi bercerita bahwa tanahnya yang berlokasi di desa Nyambu Kaba -kaba sudah laku dan pembayarannya dengan cek tapi ternyata ceknya kosong;
- Bahwa karena saksi merasa sebagai teman Penggugat Konvensi lalu saksi menanyakan ke Notaris Abdhi tempat dilakukannya transaksi;
- Bahwa Saksi sudah 3 kali datang ke kantor Notaris Abdhi, tapi tidak pernah bertemu dengan Notaris;
- Bahwa Saksi pernah ditunjukkan cek kosong sebanyak 4 lembar yang jumlahnya total 12,5 Milyar sebagaimana bukti P-8a dan P-8b;
- Bahwa Penggugat Konvensi menyampaikan tanahnya laku dengan harga 235 juta per are;
- Bahwa luas tanah Penggugat Konvensi adalah 50 are;
- Bahwa menurut Penggugat Konvensi yang membeli tanahnya adalah Pak Wayan Wirawan;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan pak Wayan Wirawan, tapi saksi pernah diperlihatkan fotonya;
- Bahwa Penggugat Konvensi pernah menceritakan tentang PPJB;
- Bahwa Saksi pernah ke lokasi tanah milik Penggugat Konvensi;
- Bahwa di tanah tersebut, saksi ada melihat patok-patok tapi tidak tahu siapa yang memasang patok tersebut;
- Bahwa bentuk tanah tersebut memanjang ke belakang;

Halaman 81 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu dengan orang yang bernama I Gede Wayan Sukma Artha;
- Bahwa Saksi sempat bertanya kepada Penggugat Konvensi bahwa perjanjian jual beli dilakukan di Notaris I Gede Abdhi Prabawa;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana dilakukan penadatangan cek;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalan dan gugatan rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik No:762, Desa Nyambu, atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, SE , diberi tanda TII-1;
2. Fotokopi kwitansi tanggal 23 Desember 2022 sebesar Rp 1.650.000.000,00 (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah), diberi tanda TII-2;
3. Fotokopi Pengikatan Jual Beli Nomor:33, tanggal 23 Desember 2022, diberi tanda TII-3;
4. Fotokopi Akta Kuasa Nomor:34, tanggal 23 Desember 2022, diberi tanda TII-4;
5. Fotokopi Pengecekan Sertipikat ,diberi tanda TII-5;
6. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor:145/2023, diberi tanda TII-6;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah pula dicocokkan sesuai dengan bukti aslinya, kecuali bukti T.II-2 berupa fotokopi dari fotokopi;

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

1. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik No:762, Desa Nyambu, atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, SE , diberi tanda TIII-1;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah pula dicocokkan sesuai dengan bukti aslinya;

Halaman 82 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab

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)



Menimbang, bahwa walaupun tidak mengajukan jawabannya di persidangan, Turut Tergugat I Konvensi telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No:762, Desa Nyambu, atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, SE , diberi tanda TTI-1;
2. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Kredit No 8, Tanggal 27 Nopember 2023 , diberi tanda TTI-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 04627/2023 , diberi tanda TTI-3;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah pula dicocokkan sesuai dengan bukti aslinya;

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

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No:762, Desa Nyambu, atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, SE , diberi tanda TTII-1;
2. Fotokopi Surat Ukur Nomor:106/2001, tanggal 15 Pebruari 2001 , diberi tanda TTII-2;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah pula dicocokkan sesuai dengan bukti aslinya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 7 Agustus 2024 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI:

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi di dalam tuntutan provisinya meminta kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita atas harta kekayaan

Halaman 83 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III baik barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, beserta Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5000 m2, atas nama ayah Penggugat Drs. I KETUT WARTHAMA (alm);

Menimbang, bahwa terhadap permohonan provisi yang diuraikan tersebut di atas apakah dapat dikabulkan atau tidak, maka Majelis Hakim mengambil rujukan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Putusan Provisionil, dimana Hakim dapat menjatuhkan putusan serta merta dan provisionil dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti
- b. Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
- g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*;

Menimbang, bahwa dikarenakan materi pokok gugatan dalam perkara aquo tidak memenuhi kriteria gugatan yang dimaksud dalam SEMA Nomor 3

Halaman 84 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab

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

Tahun 2000, maka terhadap tuntutan provisionil Penggugat Konvensi haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah tangkisan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah dan oleh karenanya gugatan menjadi tidak dapat diterima. Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*), (M Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, 2005: 418);

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi, selanjutnya Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi, dan Turut Tergugat II Konvensi masing-masing dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa eksepsi yang disampaikan tersebut, Penggugat Konvensi dalam repliknya pada pokoknya tetap mempertahankan alasan atau dalil-dalil gugatan seluruhnya dan menolak alasan atau dalil-dalil eksepsi yang diajukan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh eksepsi tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi masing-masing sebagai berikut;

A. Eksepsi Tergugat II Konvensi

Menimbang, bahwa dalam point eksepsi pertamanya, Tergugat I Konvensi mengajukan eksepsi terkait kompetensi absolut/kewenangan mengadili dikarenakan kewenangan mengadili atas perkara yang diajukan melalui gugatan Penggugat merupakan kompetensi dari Peradilan Tata Usaha Negara oleh karena obyek perkara dalam perkara *a quo* yang didalilkan oleh Penggugat adalah sebuah sertifikat hak milik, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah Keputusan Tata

Halaman 85 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara dan bukan kewenangan dari Pengadilan Negeri Tabanan untuk mengadili sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi terkait kompetensi tersebut, telah Majelis Hakim putusan melalui Putusan Sela pada tanggal 3 Juli 2024 yang amarnya pada pokoknya adalah menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Konvensi, dan karenanya terkait materi eksepsi tersebut tidak akan dipertimbangkan kembali oleh Majelis Hakim dan terhadap eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait eksepsi *error in persona* dengan alasan Penggugat Konvensi telah keliru menarik Tergugat II Konvensi menjadi pihak dalam gugatan *a quo* karena persoalan yang terjadi adalah antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi berkaitan cek kosong sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi sehingga Tergugat II Konvensi tidak memiliki kaitan maupun hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam hal ini berpendapat perihal untuk menentukan pihak-pihak mana sajakah yang disengketakan adalah hak dari Penggugat Konvensi itu sendiri sepanjang hal tersebut diterangkan baik di dalam posita maupun petitum gugatannya, yang mana dalam surat gugatannya telah diterangkan oleh Penggugat Konvensi alasan menarik Para Pihak baik di dalam posita maupun petitum gugatan dan hal tersebut telah pula bersesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.305 K/Sip/1971 yang menyebutkan: *Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk secara jabatan tanpa pemeriksaan ulang menempatkan seorang yang tidak digugat sebagai salah seorang Tergugat, karena tindakan tersebut bertentangan dengan azas acara perdata yang memberi wewenang tersebut kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan diguatnya*;

Menimbang, bahwa mengenai terbukti tidaknya sebagaimana dalil yang dikemukakan oleh Penggugat Konvensi terkait dapat tidaknya Tergugat II Konvensi dimintai pertanggung jawaban atas kerugian yang dialami oleh Penggugat Konvensi, maka hal tersebut baru dapat diketahui dalam

Halaman 86 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab

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)



pemeriksaan pokok perkara, dan karenanya terkait eksepsi *error in persona* tersebut di atas haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi yang diajukan Tergugat II Konvensi terkait gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) dikarenakan Penggugat Konvensi tidak menarik Notaris/PPAT Ni Nyoman Sulinsa selaku notaris/PPAT yang menerbitkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas sertifikat Hak Milik Nomor 00762/Desa Nyambu atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, S.E., Majelis Hakim berpendapat hal yang sama dimana untuk menentukan pihak-pihak mana sajakah yang disengketakan adalah hak dari Penggugat itu sendiri sepanjang hal tersebut diterangkan baik di dalam posita maupun petitum gugatannya, yang mana dalam hal ini para pihak dalam perkara *a quo* telah diterangkan alasannya kenapa ditarik menjadi pihak baik di dalam posita maupun petitum gugatan, dimana kemudian dari pihak-pihak yang ikut disengketakan tersebut akan Majelis Hakim hubungkan untuk menjawab maksud dan tujuan gugatan yang ada di dalam pokok perkara berdasarkan proses pembuktian yang diajukan kedua belah pihak, sehingga dari sanalah baru dapat diketahui ada tidaknya kekurangan pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap eksepsi yang diajukan tersebut yang berkaitan dengan gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Konvensi terkait eksepsi gugatan *obscuur libel* (kabur/tidak jelas) dikarenakan adanya kekaburan fakta-fakta yang diuraikan oleh Penggugat Konvensi dalam posita gugatannya sebagaimana diterangkan dalam dalil eksepsinya halaman 6 sampai dengan halaman 11;

Menimbang, bahwa terhadap point-point yang dikemukakan oleh Tergugat II Konvensi terkait gugatan *obscuur libel* tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat point-point dimaksudkan tersebut merupakan ranah pembuktian di dalam pokok perkara melalui proses pembuktian dari kedua belah pihak terhadap maksud dan tujuan gugatan dari Penggugat Konvensi,

Halaman 87 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



oleh karenanya terhadap eksepsi yang dimaksudkan tersebut di atas haruslah dinyatakan ditolak;

B. Eksepsi Tergugat III Konvensi;

Menimbang, bahwa dalam point eksepsi pertamanya, Tergugat III Konvensi mengajukan eksepsi terkait kompetensi absolut/kewenangan mengadili dikarenakan kewenangan mengadili atas perkara yang diajukan melalui gugatan Penggugat merupakan kompetensi dari Peradilan Tata Usaha Negara oleh karena obyek perkara dalam perkara *a quo* yang didalilkan oleh Penggugat adalah sebuah sertifikat hak milik, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah Keputusan Tata Usaha Negara dan bukan kewenangan dari Pengadilan Negeri Tabanan untuk mengadili sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi terkait kompetensi tersebut, telah Majelis Hakim putusan melalui Putusan Sela pada tanggal 3 Juli 2024 yang amarnya pada pokoknya adalah menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III Konvensi, dan karenanya terkait materi eksepsi tersebut tidak akan dipertimbangkan kembali oleh Majelis Hakim dan terhadap eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III Konvensi terkait eksepsi gugatan *obscuur libel* (kabur/tidak jelas) dikarenakan adanya posita dihubungkan dengan substansi pada bagian petitum gugatan *a-quo* telah jelas dan tegas terbukti tidak terdapat hubungan yang sinkron antara dalil-dalil gugatan dengan tuntutan penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat dalil yang dimaksudkan tersebut merupakan ranah pembuktian di dalam pokok perkara melalui proses pembuktian dari kedua belah pihak terhadap maksud dan tujuan gugatan dari Penggugat Konvensi, oleh karenanya terhadap eksepsi yang dimaksudkan tersebut di atas haruslah dinyatakan ditolak;

C. Eksepsi Turut Tergugat II Konvensi

Halaman 88 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Menimbang, bahwa dalam eksepsi pertamanya, Turut Tergugat II Konvensi mendalilkan gugatan Penggugat dalam Perkara ini adalah KABUR (*Obscuur libels*), karena pada posita dan petitum gugatan tidak ada hubungan dan tuntutan yang jelas dengan atau kepada Turut Tergugat sehingga gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat hal yang sama seperti dalam pembahasan eksepsi Tergugat I Konvensi maupun Tergugat II Konvensi, yaitu dalil yang dimaksudkan tersebut merupakan ranah pembuktian di dalam pokok perkara melalui proses pembuktian dari kedua belah pihak terhadap maksud dan tujuan gugatan dari Penggugat Konvensi, oleh karenanya terhadap eksepsi yang dimaksudkan tersebut di atas haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait eksepsi pada point keduanya yang mendalilkan gugatan Penggugat adalah salah Pihak (*ERROR IN PERSONA*) karena semata-mata mengenai persoalan antara Penggugat dengan Para Tergugat, dan Turut Tergugat II hanya melaksanakan tugas Pendaftaran Tanah berdasarkan atas ketentuan yang berlaku, maka Majelis Hakim berpendapat hal yang sama seperti dalam pembahasan eksepsi Tergugat I Konvensi, yaitu perihal untuk menentukan pihak-pihak mana sajakah yang disengketakan adalah hak dari Penggugat itu sendiri sepanjang hal tersebut diterangkan baik di dalam posita maupun petitum gugatannya dan mengenai terbukti tidaknya sebagaimana dalil yang dikemukakan oleh Penggugat Konvensi terkait dapat tidaknya Turut Tergugat II Konvensi dimintakan pertanggung jawabannya, maka hal tersebut baru dapat diketahui dalam pemeriksaan pokok perkara, dan karenanya terkait eksepsi *error in persona* tersebut di atas haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya seluruh point-point eksepsi yang diajukan tersebut di atas, maka terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi, dan Turut Tergugat II Konvensi tersebut haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 89 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi pada pokoknya adalah meminta agar menyatakan Penggugat Konvensi sebagai Pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa dan menyatakan hukum bahwa Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena mengalihkan Sertipikat Hak Milik terhadap tanah sengketa berdasarkan akta-akta yang tidak sesuai dengan senyatanya akta tersebut itu dibuat sehingga segala Akta yang berkaitan dengan peralihan tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum dan karenanya sertifikat terhadap tanah sengketa tersebut haruslah diserahkan kembali kepada Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya menyangkal secara tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat Konvensi, kecuali apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat II Konvensi, dimana pada pokoknya menurut Tergugat II Konvensi pemilik yang sah terhadap tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat II Konvensi dan seluruh proses peralihan hak terhadap tanah obyek sengketa telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat III Konvensi dalam jawabannya menerangkan pada pokoknya menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi, kecuali apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat III Konvensi, dimana pada pokoknya tanah obyek sengketa dikehendaki dengan sadar oleh Penggugat Konvensi untuk dilakukan peralihan hak Tergugat III Konvensi dalam kapasitas dan kedudukan hukumnya sebagai notaris PPAT telah menjalankan wewenang, tugas pokok dan fungsi ("bevoegd") sebagaimana diamanatkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk memberikan kepastian hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat II Konvensi dalam jawabannya mengemukakan pada pokoknya gugatan Penggugat Konvensi adalah semata-mata mengenai persoalan antara Penggugat Konvensi dan Para Tergugat dan Turut Tergugat II hanya melaksanakan tugas pendaftaran

Halaman 90 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah berdasarkan atas ketentuan yang berlaku dan menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi khususnya kepada Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas dasar jawab menjawab tersebut di atas, oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa yang menjadi tanah obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m², atas nama Drs. I KETUT WARTHAMA (sebelumnya) dan telah beralih nama saat ini menjadi atas nama I GEDE WAYAN SUKMA ARTHA, S.E., dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Utara : Tanah hak milik

Timur : Telabah

Selatan : Telabah

Barat : Jalan

- Bahwa Penggugat Konvensi ada menandatangani dokumen Akta Pengikatan Jual Beli No.33 dan Akta Kuasa No.34 di hadapan Tergugat III Konvensi sebagai Notaris;

- Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 dan Akta Kuasa No. 34, keduanya dijadikan dasar peralihan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5000 m², atas nama Drs. I KETUT WARTHAMA;

- Bahwa tanah obyek sengketa dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m², atas nama Drs. I KETUT WARTHAMA, yang saat ini sudah beralih nama menjadi atas nama Tergugat II Konvensi dan sertifikat tersebut telah dijaminkan pada Turut Tergugat I Konvensi;

Halaman 91 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab

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 setelah memperhatikan jawab-jinawab yang disampaikan oleh kedua belah pihak tersebut di atas dihubungkan dengan hal-hal yang telah dianggap terbukti menurut hukum, maka Majelis Hakim perlu untuk mengelompokkan pokok permasalahan yang harus dijawab dan diselesaikan terlebih dahulu dalam perkara *aquo* sehingga Majelis Hakim mendapatkan gambaran untuk mempertimbangkan petitum-petitum yang diajukan oleh Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan antara para pihak dapat dikelompokkan sebagai berikut:

1. Apakah sah peralihan tanah sengketa sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m2, dari yang sebelumnya atas nama Drs. I KETUT WARTHAMA (sebelumnya) dan saat ini menjadi atas nama I GEDE WAYAN SUKMAARTHA, S.E.?
2. Apakah Penggugat Konvensi berhak untuk kembali memiliki tanah obyek sengketa?
3. Apakah Para Tergugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa dari pokok permasalahan tersebut, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan yang pertama terkait apakah sah peralihan tanah sengketa sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor: 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m2, dari yang sebelumnya atas nama Drs. I KETUT WARTHAMA (sebelumnya) dan saat ini menjadi atas nama I GEDE WAYAN SUKMAARTHA, S.E.;

Menimbang, bahwa untuk menjawab pokok permasalahan tersebut, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana dijelaskan oleh Penggugat Konvensi di dalam gugatannya bahwa Penggugat Konvensi mendalilkan sebagai pemilik yang berhak atas tanah obyek sengketa dengan identitas Sertipikat Hak Milik Nomor: 00762/Desa Nyambu, NIB Nomor:

Halaman 92 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab

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)



22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m2, atas nama ayah Penggugat Konvensi Drs. I KETUT WARTHAMA (alm), yang mana hal tersebut dibuktikan Penggugat Konvensi dengan bukti surat P-2 dan keterangan Para Saksi yang diajukannya;

Menimbang, bahwa Drs. I Ketut Warthama (Alm) adalah Ayah kandung dari Penggugat Konvensi yang saat ini telah meninggal dunia, berdasarkan bukti surat P-3 dan P-10;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi menerangkan dalam gugatannya mengenai niatnya untuk menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat I Konvensi sebagai pembeli dengan kesepakatan harga Rp 230.000.000,00/are sehingga total dari harga Tanah tersebut senilai Rp 11.500.000.000,00 (sebelas miliar lima ratus juta rupiah) yang ditindaklanjuti sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli Tertanggal 21 Desember 2022 yang terlampir dalam bukti surat P-4, yang kemudian menurut Penggugat Konvensi surat tersebut dibuat dihadapan Notaris (Tergugat III Konvensi);

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi mendalilkan pada tanggal 21 Desember 2022, sebagai Notaris (Tergugat III Konvensi) ada juga menyodorkan dokumen Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 (*vide* bukti P-5) dan Akta Kuasa No. 34 (*vide* bukti P-6) masing-masing tertanggal 23 Desember 2022 untuk ditandatangani oleh Penggugat Konvensi, yang saat itu dijelaskan bahwa dokumen tersebut sebagai pinjaman Tergugat I Konvensi kepada I GEDE WAYAN SUKMAARTHA, S.E. (Tergugat II Konvensi) dengan menggunakan nama Penggugat Konvensi karena Sertipikat Hak Milik masih milik Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi juga mendalilkan setelah Penggugat Konvensi menandatangani dokumen tersebut, Tergugat II Konvensi ada mentransfer sejumlah uang ke rekening istri Penggugat Konvensi yang dibuktikan bukti transfer sejumlah Rp 1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) sebagaimana bukti surat P-7A dan selanjutnya Penggugat Konvensi memberikan Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat III sebagai biaya proses sebagaimana bukti surat P-7B, dan kemudian dari uang yang ditransfer itu Penggugat Konvensi diminta

Halaman 93 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat I untuk mengirimkan kembali uang sebesar Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) kepada Tergugat I yang katanya sebagai biaya peralihan, sebagaimana bukti surat P-7A;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi mendalilkan melalui Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 (*vide* bukti surat P-5) dan Akta Kuasa No. 34 (*vide* bukti surat P-6) tersebut dijadikan sebagai dasar bagi Tergugat II Konvensi untuk peralihan terhadap tanah obyek sengketa, padahal menurut Penggugat Konvensi dokumen tersebut merupakan pinjaman Tergugat I Konvensi kepada I GEDE WAYAN SUKMA ARTHA, S.E. (Tergugat II Konvensi) dengan menggunakan nama Penggugat Konvensi karena sertifikat hak milik masih milik Penggugat Konvensi dan Penggugat Konvensi tidak pernah membuat kesepakatan jual beli selain dengan Tergugat I Konvensi (*vide* bukti surat P-4) dengan harga yang telah disepakati sebelumnya Rp 11.500.000.000,00 (sebelas miliar lima ratus juta rupiah), yang mana Penggugat Konvensi tunjukkan melalui bukti surat P-4 maupun dalam setiap tangkapan layar pembicaraan aplikasi *WhatsApp* (*vide* bukti surat P-12A sampai dengan P-12I), dan juga sesuai dengan jumlah cek yang diberikan oleh Tergugat I Konvensi yang diterima Penggugat Konvensi yang diketahui kemudian cek tersebut kosong (*vide* bukti surat P-8A sampai dengan P-8D dan bukti surat P-9A sampai dengan P-9D);

Menimbang, bahwa terhadap proses pembuktian yang diajukan oleh Penggugat Konvensi tersebut terkait dasar kepemilikannya terhadap tanah sengketa hingga kemudian dijual atau dialihkan kepada Tergugat I Konvensi dan bukan kepada Tergugat II Konvensi, selanjutnya akan Majelis Hakim pertimbangkan dengan mempertimbangkan pula pembuktian yang diajukan oleh Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi, dan Para Turut Tergugat Konvensi lainnya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti P-2 yang diajukan oleh Penggugat Konvensi dihubungkan dengan keterangan Para Saksi yang diajukannya telah membuktikan bahwa orang tua Penggugat Konvensi yang bernama Drs. I Ketut Warthama adalah sebagai pemilik asal dari tanah obyek sengketa tersebut;

Halaman 94 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab

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 berdasarkan bukti surat Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi, Turut Tergugat I Konvensi, dan Turut Tergugat II Konvensi yang ditunjukkan dalam bukti surat T.II-1/T.III-1/T.IV/TT.I-1/TT.II-1 dan bersesuaian dengan bukti P-2 yang diajukan Penggugat Konvensi terkait bukti kepemilikan atas tanah obyek sengketa, serta dihubungkan kemudian dengan bukti surat TT.I-2 dan TT.I-3, diperoleh fakta bahwa memang saat ini terhadap tanah obyek sengketa adalah benar telah beralih kepemilikannya menjadi milik Tergugat II Konvensi, dan diketahui pula saat ini terhadap tanah tersebut adalah benar sedang dijaminkan dengan status Hak Tanggungan pada Turut Tergugat I Konvensi, dikarenakan tanah tersebut menjadi jaminan dari suatu perjanjian kredit, dan Turut Tergugat I Konvensi sebagai pemegang Hak Tanggungan tersebut;

Menimbang, bahwa perubahan kepemilikan terhadap tanah sengketa dari yang sebelumnya merupakan atas nama orang tua dari Penggugat Konvensi menjadi atas nama Tergugat II Konvensi tentunya didasari dari suatu proses peralihan, walaupun kemudian Penggugat Konvensi mengakui telah menjual tanah obyek sengketa terhadap Tergugat I Konvensi melalui bukti surat P-4 dan bukan kepada Tergugat II Konvensi;

Menimbang, bahwa untuk menguji apakah benar Penggugat Konvensi telah melakukan penjualan tanah terhadap tanah obyek sengketa kepada Tergugat I Konvensi dan bukan kepada Tergugat II Konvensi, akan Majelis Hakim kaji sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:

1. Asas Tunai

Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti

Halaman 95 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab

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)



pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran.

2. Asas Terang

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. Asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat P-4 tersebut yang mendalilkan bahwa Penggugat Konvensi telah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat I Konvensi, maka dapatlah disimpulkan bahwa bukti surat yang dimaksud tersebut adalah suatu akta di bawah tangan antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi dan bukan suatu akta peralihan hak atas tanah yang dibuat dihadapan PPAT, melainkan lebih kepada suatu kesepakatan awal (*mutual understanding*) untuk mengikatkan diri dalam suatu jual beli yang tentunya harus ditindaklanjuti dengan langkah-langkah tahapan berikutnya, diantaranya seperti peralihan dihadapan PPAT;

Menimbang, bahwa adanya bukti rekening koran (*vide* bukti P-7A) dan beberapa lembar cek (*vide* bukti P-8A sampai dengan P-8D) yang ditunjukkan oleh Penggugat Konvensi di persidangan, Majelis Hakim belum dapat menyimpulkan apakah bukti yang demikian adalah terkait dengan transaksi yang dilakukan berkaitan dengan penjualan tanah Penggugat Konvensi kepada Tergugat I Konvensi ataukah merupakan bukti penerimaan Penggugat Konvensi atas tanah yang dijualnya kepada Tergugat II Konvensi;



Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak mendapat suatu fakta bahwa Penggugat Konvensi telah menjual tanah obyek sengketa tersebut kepada Tergugat I Konvensi berdasarkan seluruh bukti surat maupun keterangan Para Saksi yang diajukannya dikarenakan pembuktian yang diajukannya tersebut sangat bersifat sepihak saja dan telah dibantah oleh pihak lawannya dalam hal ini baik Tergugat II Konvensi maupun Tergugat III Konvensi;

Menimbang, bahwa di sisi lain Penggugat Konvensi ada pula mengakui telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli (*vide* bukti surat P-5) dan Surat Kuasa (*vide* bukti surat P-6) yang dilakukan di hadapan Tergugat III sebagai Notaris, dimana kedua bukti surat yang dimaksud tersebut telah diakui dan bersesuaian dengan bukti surat yang T.II-3 dan T.II-4 yang diajukan oleh Tergugat II Konvensi, sehingga adanya pengakuan dari kedua belah pihak tersebut telah menjadikan adanya suatu fakta bahwa memang benar baik Penggugat Konvensi maupun Tergugat II Konvensi ada menandatangani kedua bukti surat tersebut;

Menimbang, setelah Majelis Hakim mengamati Akta Pengikatan Jual Beli yang dimaksud tersebut (*vide* bukti P-5/T.II-3), ternyata akta yang dimaksud yang dibuat pada tanggal 23 Desember 2022 merupakan suatu akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat serta diakui oleh kedua belah pihak penandatanganannya, dimana di dalam Akta tersebut yang dibuat di hadapan Tergugat III Konvensi menerangkan bahwa Penggugat Konvensi bermaksud untuk menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat II Konvensi, akan tetapi jual beli tersebut belum dapat terlaksana dikarenakan beberapa persuratan yang belum lengkap sehingga diantara mereka telah saling berjanji yang pada pokoknya adalah Penggugat Konvensi berjanji untuk mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan kepada pihak Tergugat II Konvensi terhadap tanah obyek sengketa, dimana jual beli terhadap tanah tersebut disepakati dengan harga keseluruhan sebesar Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dibayar secara tunai oleh Tergugat II Konvensi kepada Penggugat Konvensi;

Halaman 97 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Menimbang, bahwa pelunasan pembelian terhadap tanah sengketa tersebut kemudian dibuktikan oleh Tergugat II Konvensi melalui bukti kwitansi tertanggal 23 Desember 2022 yang termuat dalam bukti T.II-2 yang menerangkan bahwa Penggugat Konvensi telah menerima sejumlah uang tersebut dari Tergugat II Konvensi terkait pembelian tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat T.II-4 Konvensi yang bersesuaian dengan bukti P-6 yang merupakan Surat Kuasa/Akta Kuasa yang dibuat di hadapan Tergugat III Konvensi pada tanggal 23 Desember 2023 menerangkan bahwa Penggugat Konvensi telah memberikan kuasanya kepada Tergugat II Konvensi untuk pada pokoknya bertindak atas nama pemberi kuasa dalam hal proses peralihan terhadap tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti pengecekan sertifikat yang termuat dalam bukti surat T.II-5, diketahui semenjak tanggal 14 Juni 2023 terhadap tanah obyek sengketa telah didaftarkan kepemilikannya menjadi atas nama Penggugat Konvensi, yang mana setelah Majelis Hakim sesuaikan dengan sertifikat yang termuat dalam bukti surat T.II-1/T.III-1/T.IV/TT.I-1/TT.II-1 memang benar bahwa sebelum tanah tersebut terakhir dialihkan kepada Tergugat II Konvensi sebagai pemegang hak, diketahui Penggugat Konvensilah sebagai pemegang hak sertifikat tersebut setelah orang tuanya yang bernama Drs. I Ketut Warthama, yang mana peralihan dari orang tuanya tersebut kepada Penggugat Konvensi didasarkan atas warisan yang diperoleh oleh Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa dikarenakan Tergugat II memegang kuasa dari Penggugat Konvensi dalam hal proses peralihan tanah obyek sengketa tersebut, selanjutnya kemudian pada tanggal 6 Oktober 2023 telah dilakukan perikatan sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Tergugat III Konvensi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (*vide* bukti T.II-6) yang mana dalam akta tersebut menerangkan bahwa Tergugat II sebagai pemegang kuasa dari Penggugat Konvensi telah melakukan proses peralihan hak atas tanah obyek sengketa kepada diri Tergugat II Konvensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sendiri, dengan nilai sebesar Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah pula melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah obyek sengketa, dimana dari hasil pemeriksaan setempat tersebut yang diterangkan oleh para pihak diketahui bahwa terhadap tanah obyek sengketa saat ini telah dikuasai oleh Tergugat II Konvensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan paparan yang Majelis Hakim sampaikan tersebut di atas, maka dalam hal ini Tergugat II Konvensi telah berhasil membuktikan bahwa proses peralihan hak atas tanah obyek sengketa menjadi atas nama Tergugat II Konvensi yang dilakukannya telah sah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada sesuai dengan asas terang dan tunai yang dimaksud, dimana peralihan tersebut dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang melalui PPAT dan pembaran telah dilakukan secara tunai pula senilai Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) yang telah diterima oleh Penggugat Konvensi sendiri, serta Tergugat II Konvensipun saat ini telah menguasai tanah obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa dengan telah berhasil dibuktikan bahwa proses peralihan hak atas tanah obyek sengketa menjadi atas nama Tergugat II Konvensi adalah sah dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka hal tersebut sekaligus menepis dan mengesampingkan dalil yang dikemukakan oleh Penggugat Konvensi terkait tanah obyek sengketa telah dijual Penggugat Konvensi kepada Tergugat I Konvensi dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 (*vide* bukti surat P-5) maupun Akta Kuasa No. 34 (*vide* bukti surat P-6) merupakan pinjaman Tergugat I Konvensi kepada Tergugat II Konvensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim perlu sedikit melakukan pembahasan terkait dalil dari Penggugat Konvensi terkait Akta Pengikatan Jual Beli No. 33 (*vide* bukti surat P-5) dan Akta Kuasa No. 34 (*vide* bukti surat P-6) yang disebutkan tertanggal 23 Desember 2022, akan tetapi

Halaman 99 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab

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

menurut Penggugat Konvensi dibuat di tanggal 21 Desember 2023 oleh karenanya tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dikarenakan Penggugat Konvensi telah mengakui telah menandatangani kedua akta tersebut di atas, dan kedua akta tersebut adalah suatu akta otentik yang dibuat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu Tergugat III Konvensi sebagai Notaris, maka kedudukan dari akta-akta tersebut adalah lebih tinggi tingkatannya atau lebih kuat dalam pembuktiannya dari akta di bawah tangan, sepanjang hal tersebut tidak dibantah sebaliknya oleh Penggugat Konvensi berdasarkan proses pembuktian yang diajukannya;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi selama proses pembuktian di persidangan tidak mampu untuk menunjukkan bahwa terhadap kedua akta yang dipermasalahkan tersebut dilakukan penandatanganannya di tanggal yang berbeda, oleh karenanya maka dalil yang dikemukakan oleh Penggugat Konvensi tersebut patut untuk diksampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka pokok permasalahan yang pertama pun telah terjawab berikut dengan pokok permasalahan kedua dan ketiga, dikarenakan proses peralihan hak atas tanah obyek sengketa menjadi atas nama Tergugat II Konvensi adalah sah dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan karenanya Penggugat Konvensi tidak berhak untuk kembali memiliki tanah obyek sengketa dan Para Tergugat Konvensi tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dikarenakan proses peralihan hak atas tanah obyek sengketa menjadi atas nama Tergugat II Konvensi adalah sah dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan karenanya Penggugat Konvensi tidak berhak untuk kembali memiliki tanah obyek sengketa dan Para Tergugat Konvensi tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang diajukannya sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama

Halaman 100 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab

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)



lain, oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum maka segala petitum yang termuat dalam pokok perkara patutlah untuk dikesampingkan dan gugatan pokok perkara haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan sebelumnya oleh Majelis Hakim di dalam konvensi tersebut di atas secara *mutatis mutandis* menjadi satu kesatuan sehingga turut juga dipertimbangkan di dalam rekonvensi;

Menimbang, bahwa dikarenakan di dalam jawabannya Tergugat II Konvensi telah mengajukan gugatan rekonvensi kepada Penggugat Konvensi, maka selanjutnya Tergugat II Konvensi dalam gugatan rekonvensinya memohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, selanjutnya Penggugat Konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi I, Tergugat I konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi II, Tergugat III konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi III, Turut Tergugat I konvensi disebut sebagai Turut Tergugat Rekonvensi I dan Turut Tergugat II konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi II;

Menimbang, bahwa penyebutan pihak dalam gugatan rekonvensi tersebut kurang tepat, oleh karena dalam perkara *a quo* yang mengajukan gugatan rekonvensi hanyalah Tergugat II Konvensi saja, sehingga sebagaimana Pasal 157 RBg sebagai pihak yang menggugat balik, maka kedudukan dari Tergugat II Konvensi berubah menjadi Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi sebagai pihak yang digugat berubah menjadi Tergugat Rekonvensi, dan adapun mengenai pihak lainnya yang sama-sama berkedudukan sebagai Tergugat dalam gugatan konvensi tidak dapat digugat balik oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, terkecuali pihak Turut Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat II Konvensi yang otomatis berubah menjadi Turut Tergugat I Rekonvensi dan Turut Tergugat II Rekonvensi;

Halaman 101 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Menimbang, bahwa pada dasarnya maksud dan tujuan gugatan rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi pada pokoknya telah termuat dalam amar petitum gugatan rekonvensinya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi yang diajukan tersebut, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi singkatnya secara tegas menolak terhadap dalil-dalil gugatan rekonvensi tersebut;

Menimbang, bahwa dikarenakan maksud dan tujuan gugatan rekonvensi pada pokoknya telah termuat dalam amar petitum gugatan rekonvensinya oleh karenanya dalam mempertimbangkan gugatan rekonvensi, Majelis Hakim akan langsung membahasnya melalui petitum gugatan rekonvensi yang diajukan secara satu persatu;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum kelima gugatan rekonvensi yang pada pokoknya meminta agar Majelis Hakim menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dikarenakan di dalam pertimbangan pokok perkara konvensi Majelis Hakim telah menyatakan proses peralihan hak atas tanah obyek sengketa menjadi atas nama Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sah dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, oleh karenanya terhadap petitum kelima tersebut beralasan untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional terhadap batas-batas tanah obyek sengketa yang Majelis Hakim sesuaikan sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat yang disepakati oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa dengan telah dikabulkannya Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa, maka segala akta yang berkaitan dengan proses peralihan hak atas tanah obyek sengketa patut pula untuk dinyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum, oleh karenanya terhadap petitum kedua, ketiga, dan keempat gugatan rekonvensi masing-masing patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum keenam yang meminta agar Majelis Hakim Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat

Halaman 102 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yang menimbulkan kerugian pada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan dalam praktek Hukum Perdata dikenal 4 syarat dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, yaitu:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
3. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
4. Bertentangan dengan kesusilaan;
5. Bertentangan dengan keputusan, ketelitian dan kehati-hatian.

Menimbang, bahwa baik di dalam posita gugatan rekonvensinya Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah menerangkan alasan-alasan yang mendasari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diterangkan dalam jawaban halaman 28 sampai dengan halaman 31 yang pada pokoknya didasarkan atas perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mengingkari peralihan hak milik atas tanah obyek sengketa sehingga merugikan reputasi bisnis dan nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi secara materiil dan immateriil;

Menimbang, bahwa terhadap dalil yang dikemukakan tersebut, Majelis Hakim tidak mendapatkan penjelasannya di dalam proses pembuktian yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, dimana dari seluruh bukti surat yang diajukannya tidak ada satupun yang mampu menjelaskan korelasi dari pengingkaran peralihan hak milik atas tanah obyek sengketa telah merugikan reputasi bisnis dan nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi secara materiil dan immaterial, sehingga terhadap petitum keenam yang dimaksudkan tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Halaman 103 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab

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 dikarenakan tidak terbukti Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka terhadap petitum ketujuh yang meminta ganti kerugian kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi patutlah untuk dikesampingkan dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan telah dikabulkannya petitum kedua, ketiga, keempat, dan kelima dalam gugatan rekonvensi, maka beralasan pula untuk mengabulkan petitum kedelapan yang meminta agar Turut Tergugat I Rekonvensi dan Turut Tergugat II Rekonvensi untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesembilan yang meminta agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini, oleh karena uang paksa hanya dapat dimintakan apabila terdapat amar putusan yang bersifat menghukum (*condemnatoir*) kepada Tergugat sedangkan dalam gugatan rekonvensi tidak terdapat amar putusan yang bersifat menghukum (*condemnatoir*) kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka terhadap petitum tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, dikarenakan terdapat petitum gugatan rekonvensi yang ditolak, maka terhadap gugatan rekonvensi haruslah dinyatakan dikabulkan sebagian dan menolak gugatan rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam pokok perkara konvensi telah ditolak untuk seluruhnya dan gugatan rekonvensi dari Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah dikabulkan untuk sebagian, maka kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Halaman 104 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab

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

Memperhatikan, ketentuan-ketentuan dalam Rbg, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

- Menolak permohonan provisi Penggugat Konvensi;

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi dan Turut Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 23 Desember 2022 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gede Abdhi Prabawa, SH., M.Kn.,
3. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat Akta Kuasa Nomor 34 tertanggal 23 Desember 2022 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gede Abdhi Prabawa, SH., M.Kn.,
4. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat Akta Jual Beli Nomor 145 tertanggal 06 Oktober 2023 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gede Abdhi Prabawa, SH., M.Kn.,
5. Menyatakan secara hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah yang telah bersertifikat yakni:

SHM No. 00762/Desa Nyambu, NIB 22.02.02.10.00114, Surat Ukur No. 106/2001, tanggal 15 Februari 2001, luas 5.000 m2 atas nama I Gede Wayan Sukma Artha, S.E., dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara	: Tanah Hak Milik;
Timur	: Telabah
Barat	: Jalan

Halaman 105 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : Telabah

6. Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi I/Turut Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi II/Turut Tergugat II Konvensi untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan;

7. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.130.000,00 (dua juta seratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan, pada hari Senin, tanggal 30 September 2024, oleh kami **Ronny Widodo, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Ni Luh Made Kusuma Wardani, S.H., M.H.**, dan **I Gusti Lanang Indra Panditha, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tabanan Nomor 53/Pdt.G/2024 tanggal 1 Februari 2024. Putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 17 Oktober 2024 telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Para Hakim Anggota tersebut, dengan dihadiri oleh **Luh Putu Kusuma Dewi, S.H., M.H.**, sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

ttd

Ni Luh Made Kusuma Wardani, S.H., M.H.

ttd

I Gusti Lanang Indra Panditha, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

ttd

Ronny Widodo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 106 dari 107 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Tab

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)



ttd

Luh Putu Kusuma Dewi, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. PNBP Pendaftaran	Rp 30.000;
2. ATK	Rp 100.000;
3. Biaya Panggilan	Rp 760.000;
4. PNBP Panggilan	Rp 60.000;
5. Sumpah	Rp 100.000;
6. Pemeriksaan Setempat	Rp 1.050.000;
7. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp 10.000;
8. Meterai	Rp 10.000;
9. Redaksi	Rp 10.000;

Jumlah

Rp 2.130.000;

(dua juta seratus tiga puluh ribu rupiah)