



PUTUSAN

Nomor 196/Pdt/2020/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

I Gusti Alit Antara, bertempat tinggal di Banjar Pasekan Buduk, Desa Buduk, Kecamatan Mengwi Kabupaten Badung Prov.Bali selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I** semula **Penggugat I**

I Gusti Putu Ariana, S.Si, bertempat tinggal di Banjar Pasekan Buduk, Desa Buduk, Kecamatan Mengwi Kabupaten Badung Prov.Bali selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II** semula **Penggugat II** ;

Dalam hal ini memberikan kuasanya kepada :

1.NYOMAN PUTRA SELAMET, S.H., Laki-laki, tempat/tanggal lahir: Tegallalang, 31 Maret 1967, Agama: Hindu, Pekerjaan: Pengacara, Status Perkawinan: Kawin, Pendidikan: Strata 1, Kewarganegaraan: Indonesia, Alamat: Jalan Pertulaka No. 26 A, Br/Link Peninjoan, Kel/Desa Peguyangan Kangin, Kec. Denpasar Utara, Kota Denpasar, NIK: 5171043103670001, No. Induk Advokat: 017/00113/KAI-WT/2008 masa berlaku mulai 30 Mei 2019 sampai dengan 30 Mei 2021;

2. I NYOMAN SUARJANA, S.H., Laki-laki, tempat/tanggal lahir: Tegallalang, 6 Nopember 1964, Agama: Hindu, Pekerjaan: Pengacara, Status Perkawinan: Belum Kawin, Pendidikan: Strata 1, Kewarganegaraan: Indonesia, Alamat: Banjar Penusuan, Ds. Tegallalang, Kec. Tegallalang, Kab. Gianyar, NIK: 5104060611640001 No. Induk Advokat: 017-00771/Adv-KAI/2010, masa berlaku mulai 14 Juni 2018 sampai dengan 14 Juni 2020;

3. I NYOMAN ADHI DHARMA WIDYADNYANA, S.H., Laki-laki, Tempat/Tanggal Lahir : Denpasar, 9 September 1987, Umur 31 Tahun, Agama : Hindu, Pekerjaan Pengacara, Status Perkawinan : Belum Kawin, Kewarganegaraan : Indonesia, Pendidikan : Sarjana, Alamat : Jalan Sedap Malam Gang Pucuk No. 104, Kesiman, Denpasar Timur, Kota Denpasar, NIK: 5171020909870001, KTPA: 16.02789, masa berlaku berlaku mulai 31 Desember 2019 sampai dengan 31 Desember 2021;

Halaman 1 dari 20 Putusan Nomor 196/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sama-sama Advokat **"NYOMAN PUTRA SELAMET, S.H. & PARTNERS, Advocates & Legal Consultants"** yang berkantor di Jl. Ratna No.78 Lt.II Denpasar Telp. (0361) 228182, Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 5 Agustus 2019, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah Register Nomor : 2511/Daf/2019 tanggal 30-09-2019 baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri yang selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding semula Para Penggugat ;

Lawan :

Andreas, bertempat tinggal di Komplek graham puspa 02 Nomor 26, Rt/Rw : 001/015, Kelurahan sukajaya, Kecamatan lembang, Kabupaten Bandung Barat, Prov. Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Turman M Panggabean, SH.MH, Riski Maruli, SH, L. Kristiani, SH.MH, Desrayani S, SH, Mia Christin Ambarita, SH, Amalia Linayanti, SH Para Advokat di Kantor Advokat Dr. Turman M.Panggabean, SH.MH & Rekan di Ruko Cempaka Mas Blok B-24, Jalan Letjen Suprpto, Jakarta Pusat berdasarkan surat kuasa tanggal 18 Nopember 2020 selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I** ;

Ni Gusti Putu Kartini, bertempat tinggal di Banjar pasekan buduk, Desa buduk, Kecamatan Mengwi Kabupaten Badung prov.Bali, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;

Ni Made Suparmiati, bertempat tinggal di Banjar pasekan buduk, Desa buduk, Kecamatan Mengwi Kabupaten Badung prov.Bali, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III** ;

I Gusti Agung Mas Dewi Paramita, bertempat tinggal di Banjar pasekan buduk, Desa buduk, Kecamatan Mengwi Kabupaten Badung prov.Bali, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IV** semula **Tergugat IV**;

I Gusti Agung Indah Permata P, bertempat tinggal di Banjar pasekan buduk, Desa buduk, Kecamatan Mengwi Kabupaten Badung prov.Bali, **Terbanding V** semula **Tergugat V**;

I Putu Sarjana Putra, S.H.,, bertempat tinggal di Jl. Raya Padang Luwih No. 6 Kerobokan Kuta Utara, Badung, **Terbanding VI** semula **Tergugat VI**;

Halaman 2 dari 20 Putusan Nomor 196/Pdt/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, tempat kedudukan Jalan Dewi Saraswati No. 3, Seminyak, Kuta, Seminyak, Kabupaten Badung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Gede Arya Maharta, SH, Eka Arya Wirata, SH, Kadek Apsariani, SH berdasarkan surat kuasa tanggal 30 September 2019 selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Pihak Para Penggugat tersebut di atas melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Surat Gugatan tertanggal 22 Agustus 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah register perkara Nomor 815/Pdt/G/2019/PN Dps, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

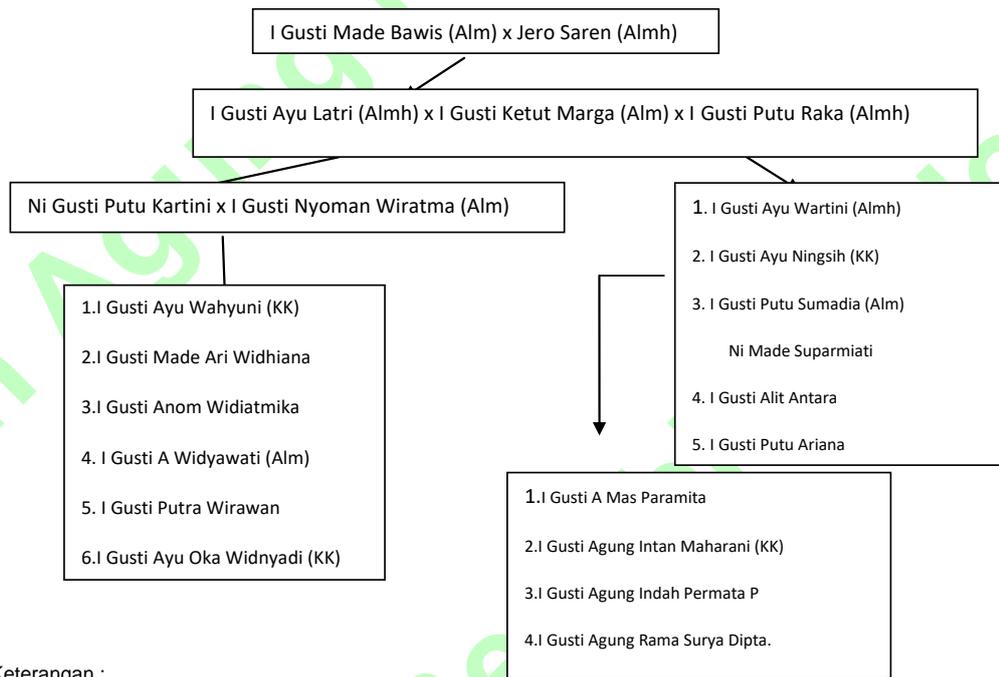
1. Bahwa alm. I GUSTI MADE BAWIS memiliki istri yang bernama almh. JERO SAREN dan selama masa perkawinan alm. I GUSTI MADE BAWIS dengan almh. JERO SAREN melahirkan seorang anak perempuan bernama almh. I GUSTI AYU LATRI ;
2. Bahwa dalam perkawinan alm. I GUSTI MADE BAWIS dengan almh. JERO SAREN hanya melahirkan seorang anak perempuan yaitu almh. I GUSTI AYU LATRI, tidak memiliki keturunan laki-laki sebagai penerus dari alm. I GUSTI MADE BAWIS, maka almh. I GUSTI AYU LATRI mengambil *sentana* (laki-laki ditarik masuk ke dalam keluarga perempuan) yaitu seorang laki-laki yang bernama alm. I GUSTI KETUT MARGA yang selanjutnya berstatus *predana* dan almh. I GUSTI AYU LATRI berstatus *purusa* ;
3. Bahwa almh. I GUSTI AYU LATRI (*purusa*) selama perkawinannya dengan alm. I GUSTI KETUT MARGA (*predana*) hanya melahirkan seorang anak perempuan yaitu Tergugat II yang bernama NI GUSTI PUTU KARTINI tidak memiliki anak laki-laki sebagai penerus, maka Tergugat II (NI GUSTI PUTU KARTINI) seorang perempuan yang berkedudukan sebagai *purusa* ;
4. Bahwa oleh karena perkawinan antara almh. I GUSTI AYU LATRI (*purusa*) dengan alm. I GUSTI KETUT MARGA (*predana*) hanya melahirkan seorang anak perempuan yaitu Tergugat II bernama I GUSTI PUTU KARTINI (*purusa*) dan tidak memiliki keturunan laki-laki, maka alm. I GUSTI KETUT MARGA diijinkan kawin lagi dengan almh. I GUSTI PUTU RAKA yang kemudian melahirkan 5 (lima) orang anak yaitu:

Halaman 3 dari 20 Putusan Nomor 196/Pdt/2020/PT DPS



1. I Gusti Ayu Wartini (Almh) ;
 2. I Gusti Ayu Ningsih (Kawin Keluar) ;
 3. I Gusti Putu Sumadia (Alm) Suami dari Tergugat III, Ayah dari Tergugat IV dan TERGUGAT V ;
 4. I Gusti Alit Antara (Penggugat I) ;
 5. I Gusti Putu Ariana, S. Si, (Penggugat II) ;
5. Bahwa oleh karena Tergugat II (NI GUSTI PUTU KARTINI) seorang perempuan berkedudukan sebagai *purusa* sama seperti ibunya (I GUSTI AYU LATRI), maka mencari *sentana* seorang laki-laki yang bernama I GUSTI NYOMAN WIRATMA dan dari perkawinannya melahirkan 6 (enam) orang anak yakni:
1. I Gusti Ayu Wahyuni (Kawin Keluar) ;
 2. I Gusti Made Ari Widhiana ;
 3. I Gusti Anom Widiatmika ;
 4. I Gusti Ayu Widyawati (Alm);
 5. I Gusti Putra Wirawan ;
 6. I Gusti Ayu Oka Widnyadi (Kawin Keluar) ;

Bahwa untuk memudahkan memahami hubungan kekeluargaan antara Para Penggugat dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V menggambarkan ke dalam bagan silsilah sebagai berikut :



Keterangan :

- KK = kawin keluar. = Keturunan.
x = kawin dengan. Alm = almarhum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa selama perkawinan almh. I GUSTI AYU LATRI, alm. I GUSTI KETUT MARGA dan almh. I GUSTI PUTU RAKA memiliki beberapa bidang tanah yaitu :
- Sebidang Tanah Sertipikat Hak Milik No: 5474/Desa Buduk, NIB: 22.03.05.08.04031, Surat ukur tgl. 07/10/2014, No. 03009/Buduk/2014, Luas 4880 M² (empat ribu delapan ratus delapan puluh meter persegi) terletak di Desa Buduk, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali atas nama Ni Gusti Putu Kartini dan I Gusti Putu Sumadia, tertanggal 09 Februari 2015;
 - Sebelah Utara : Got
 - Sebelah Timur : Tanah Kavling / Perumahan Uma Candi
 - Sebelah Selatan : Got
 - Sebelah Barat : Jalan & Tanah Milik Made Lukasuntuk selanjutnya disebut sebagai **Tanah Sengketa I**
 - Sebidang Tanah Sertipikat Hak Milik No: 5478/Desa Buduk, NIB: 22.03.05.08.04036, Surat ukur tgl 20/10/2014, No. 03014/Buduk/2014, Luas 2290 M² (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Desa Buduk, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali atas nama Ni Gusti Putu Kartini dan I Gusti Putu Sumadia, tertanggal 23 Februari 2015;
 - Sebelah Utara : Jalan
 - Sebelah Timur : Jalan
 - Sebelah Selatan : Perumahan Uma Dewi & Hak Milik Made Suada DT
 - Sebelah Barat : Jalanuntuk selanjutnya disebut sebagai **Tanah Sengketa II** ;
7. Bahwa oleh karena Tanah Sengketa I dan Tanah sengketa II diatasnamakan Tergugat II dan alm. I GUSTI PUTU SUMADIA, sedangkan alm. I GUSTI PUTU SUMADIA adalah saudara kandung dari Para Penggugat, maka Para Penggugat (I GUSTI ALIT ANTARA dan I GUSTI PUTU ARIANA, S.si), Tergugat II dan anak-anaknya (I GUSTI MADE ARI WIDHIANA, I GUSTI ANOM WIDIATMIKA, I GUSTI PUTRA WIRAWAN) sama-sama berhak atas Tanah Sengketa I dan Tanah sengketa II ;
8. Bahwa Tanah Sengketa I dan Tanah sengketa II tersebut, oleh Tergugat II dan alm. I GUSTI PUTU SUMADIA (suami dari Tergugat III, ayah dari Tergugat IV dan Tergugat V) dijual kepada Tergugat I (**ANDREAS**) sesuai Akta Jual Beli Nomor : 271/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 dan Akta Jual

Halaman 5 dari 20 Putusan Nomor 196/Pdt/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli Nomor : 272/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan Tergugat VI (**I PUTU SARJANA PUTRA, SH.**) ;

Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dan alm. I GUSTI PUTU SUMADIA (suami dari Tergugat III, ayah dari Tergugat IV dan Tergugat V) tersebut **menggunakan cap jempol yang seolah-olah cap jempol dari Tergugat II**, padahal adalah cap jempol alm. I GUSTI PUTU RAKA, sehingga Akta Jual Beli Nomor : 271/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 dan Akta Jual Beli Nomor : 272/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 adalah cacat hukum dan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat ;

9. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 271/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 dan Akta Jual Beli Nomor : 272/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan Tergugat VI, Tergugat I telah melakukan proses balik nama dari atas nama Tergugat II dan alm. I GUSTI PUTU SUMADIA (suami Tergugat III, ayah Tergugat IV dan Tergugat V) menjadi atas nama Tergugat I pada kantor Turut Tergugat (**KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG**) ;
10. Bahwa Tergugat VI (**I PUTU SARJANA PUTRA, SH.**) selaku Notaris/PPAT sangat ceroboh dan tidak teliti serta telah melakukan kesalahan sangat fatal dalam mencantumkan identitas para pihak di dalam Akta Jual Beli Nomor : 271/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 dan Akta Jual Beli Nomor : 272/2018 tertanggal 18 Oktober 2018, dimana dimasukkan/dicantumkan bahwa **alm. I GUSTI MADE BAWIS adalah suami dari Tergugat II**, sedangkan sesungguhnya **alm. I GUSTI MADE BAWIS adalah kakek dari Tergugat II dan suami dari Tergugat II adalah alm. I GUSTI NYOMAN WIRATMA (vide: silsilah poin 5 diatas)**, Hal ini bertentangan dengan Pasal 39 ayat (2) UNDANG UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS yang berbunyi *"...Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya..."* sehingga Akta Jual Beli Nomor : 271/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 dan Akta Jual Beli Nomor : 272/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 adalah cacat hukum dan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat karena tidak memenuhi unsur-unsur sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPer.;

Halaman 6 dari 20 Putusan Nomor 196/Pdt/2020/PT DPS



11. Bahwa selain hal tersebut pada poin 10 di atas, Tergugat VI (**I PUTU SARJANA PUTRA, SH.**), juga telah melakukan kekeliruan yang mendasar yaitu pihak yang terkait dalam transaksi jual beli terhadap Tanah Sengketa I dan Tanah Sengketa II, yang membubuhkan cap jempol semestinya adalah Tergugat II (NI GUSTI PUTU KARTINI) oleh karena sertipikat hak milik atas tanah sengketa adalah atas nama Tergugat II (NI GUSTI PUTU KARTINI), namun faktanya yang membubuhkan cap jempol adalah almh. I GUSTI PUTU RAKA, hal ini menyebabkan Akta Jual Beli Nomor : 271/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 dan Akta Jual Beli Nomor : 272/2018 tertanggal 18 Oktober 2018, yang dibuat oleh Tergugat VI selaku Notaris/PPAT menjadi cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
12. Bahwa Tergugat VI juga telah melakukan kesalahan dan kekeliruan yaitu pada saat transaksi jual beli terhadap Tanah Sengketa I dan Tanah Sengketa II, dimana saudara kandung dari alm. I GUSTI PUTU SUMADIA yaitu Para Penggugat tidak dimintai persetujuan dalam proses transaksi jual beli Tanah Sengketa I dan Tanah Sengketa II, oleh karena itu Para Penggugat sangat keberatan dengan terbitnya Akta Jual Beli Nomor : 271/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 dan Akta Jual Beli Nomor : 272/2018 tertanggal 18 Oktober 2018, dengan demikian menyebabkan akta jual beli tersebut diatas cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat ;
13. Bahwa begitu pula pada saat penandatanganan Akta Jual Beli Nomor : 271/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 dan Akta Jual Beli Nomor : 272/2018 tertanggal 18 Oktober 2018, Tergugat II (NI GUSTI PUTU KARTINI) tidak hadir dan tidak berhadapan dengan Tergugat VI selaku Notaris/PPAT, maka berdasarkan hal tersebut Tergugat VI telah melanggar ketentuan Pasal 39 ayat (2) UNDANG UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 sebagaimana yang telah terurai pada poin 10 diatas;
14. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor : 271/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 dan Akta Jual Beli Nomor : 272/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPer dan faktanya Akta Jual Beli Nomor : 271/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 dan Akta Jual Beli Nomor : 272/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 tersebut terbit berdasarkan keterangan-keterangan palsu dan membubuhkan cap jempol yang bukan merupakan cap jempol Tergugat II,

Halaman 7 dari 20 Putusan Nomor 196/Pdt/2020/PT DPS



tidak hadirnya Tergugat II dihadapan Tergugat VI dan Para Penggugat tidak dimintai persetujuan dalam transaksi jual beli yang menyebabkan adanya peralihan hak, maka perbuatan Tergugat II dan alm. I GUSTI PUTU SUMADIA (suami Tergugat III, ayah Tergugat IV dan Tergugat V) dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan melawan hukum ; Bahwa penipuan menurut ketentuan Pasal 1321 KUHPer, *"...tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan..."* dan secara spesifik diatur dalam ketentuan Pasal 1328 KUHPer, yang menyebutkan *"...Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu perjanjian, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan..."*, maka dengan adanya perbuatan penipuan, syarat subjektifnya suatu perjanjian tidak terpenuhi, sudah secara otomatis membuat Akta Jual Beli Nomor : 272/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 dan tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPer. Dengan demikian Akta Jual Beli Nomor : 271/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 dan Akta Jual Beli Nomor : 272/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat II dan alm. I GUSTI PUTU SUMADIA (suami Tergugat III, ayah Tergugat IV dan Tergugat V) haruslah batal demi hukum. ;

15. Bahwa oleh karena proses jual beli atas Tanah Sengketa I dan Tanah Sengketa II antara Tergugat I dengan Tergugat II dan alm. I GUSTI PUTU SUMADIA (suami dari Tergugat III, ayah dari Tergugat IV dan Tergugat V) adalah cacat hukum, maka semua surat-surat/akta-akta/kuasa-kuasa yang mengikat sepanjang mengenai jual beli Tanah Sengketa I dan Tanah Sengketa II adalah tidak sah dan tidak berlaku ;
16. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor : 271/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 dan Akta Jual Beli Nomor : 272/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 adalah cacat hukum dan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, maka jual beli Tanah Sengketa I dan Tanah Sengketa II tidak sah, batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat ;
17. Bahwa akibat jual beli atas Tanah Sengketa I dan Tanah Sengketa II tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, maka Tanah

Halaman 8 dari 20 Putusan Nomor 196/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa I dan Tanah Sengketa II yang semula atas nama Tergugat II dan alm. I GUSTI PUTU SUMADIA yang telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I yaitu tanah dengan Sertipikat Hak Milik No: 5474/Desa Buduk, NIB: 22.03.05.08.04031, Surat ukur tgl. 07/10/2014, No. 03009/Buduk/2014, Luas 4880 M² (empat ribu delapan ratus delapan puluh meter persegi) terletak di Desa Buduk, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali atas nama Tergugat I (ANDREAS) dan tanah dengan Sertipikat Hak Milik No: 5478/Desa Buduk, NIB: 22.03.05.08.04036, Surat ukur tgl 20/10/2014, No. 03014/Buduk/2014, Luas 2290 M² (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Desa Buduk, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali atas nama Tergugat I (ANDREAS) adalah tidak sah dan tidak berlaku lagi ;

18. Bahwa dengan tidak sahnya jual beli atas Tanah Sengketa I dan Tanah Sengketa II, maka kepada Tergugat I atau siapa saja yang menguasai dan mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan Tanah Sengketa I dan Tanah Sengketa II kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong (*lasia*) ;
19. Bahwa ditariknya Turut Tergugat (**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG**) sebagai pihak dalam perkara *a quo*, oleh karena Turut Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik No: 5474/Desa Buduk, NIB: 22.03.05.08.04031, Surat ukur tgl. 07/10/2014, No. 03009/Buduk/2014, Luas 4880 M² (empat ribu delapan ratus delapan puluh meter persegi) terletak di Desa Buduk, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali atas nama Tergugat I (ANDREAS) dan Sertipikat Hak Milik No: 5478/Desa Buduk, NIB: 22.03.05.08.04036, Surat ukur tgl 20/10/2014, No. 03014/Buduk/2014, Luas 2290 M² (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Desa Buduk, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali atas nama Tergugat I (ANDREAS) dari proses jual beli yang cacat hukum dan tidak sah ;
20. Bahwa untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan dalam perkara *a quo* dan Tanah Sengketa I dan Tanah Sengketa II tidak dialihtangankan lagi oleh Tergugat I, sehingga menimbulkan kerugian yang diderita Para Penggugat tidak semakin besar, maka Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap Tanah Sengketa I dan Tanah Sengketa II ;
21. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Para Penggugat telah didukung oleh bukti-bukti otentik, maka Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim

Halaman 9 dari 20 Putusan Nomor 196/Pdt/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi dari ParaTergugat (pasal 191 Rbg) ;

22. Bahwa untuk terjaminnya kepastian dalam memenuhi tuntutan Para Penggugat dalam perkara *a quo*, maka Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk mengenakan uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Tergugat sebesar Rp 5.000.000 (lima juta rupiah) setiap hari sejak putusan ini dibacakan sampai dilaksanakan putusannya oleh Para Tergugat .

Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas, maka Para Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Denpasar *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan hukum bahwa Tanah Sengketa I dan Tanah Sengketa II adalah milik dari almh. I GUSTI AYU LATRI, alm. I GUSTI KETUT MARGA dan almh. I GUSTI PUTU RAKA ;
3. Menyatakan hukum bahwa Para Penggugat, Tergugat II beserta anak-anaknya (I GUSTI MADE ARI WIDHIANA, I GUSTI ANOM WIDIATMIKA, I GUSTI PUTRA WIRAWAN) ,Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sama-sama berhak atas Tanah Sengketa I dan Tanah Sengketa II;
4. Menyatakan Hukum bahwa semua surat-surat/ akta-akta/ kuasa-kuasa yang mengikat sepanjang mengenai jual beli Tanah Sengketa I dan Tanah Sengketa II antara Tergugat I (ANDREAS) dengan Tergugat II (NI GUSTI PUTU KARTINI) dan alm. I GUSTI PUTU SUMADIA adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat ;
5. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor : 271/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 dan Akta Jual Beli Nomor : 272/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 antara Tergugat I (ANDREAS) dengan Tergugat II (NI GUSTI PUTU KARTINI) dan alm. I GUSTI PUTU SUMADIA adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan hukum bahwa jual beli antara Tergugat I (ANDREAS) dengan Tergugat II (NI GUSTI PUTU KARTINI) dan alm. I GUSTI PUTU SUMADIA atas Tanah Sengketa I dan Tanah Sengketa II adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

Halaman 10 dari 20 Putusan Nomor 196/Pdt/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan hukum bahwa Sertipikat Hak Milik No: 5474/Desa Buduk, NIB: 22.03.05.08.04031, Surat ukur tgl. 07/10/2014, No. 03009/Buduk/2014, Luas 4880 M² (empat ribu delapan ratus delapan puluh meter persegi) terletak di Desa Buduk, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali atas nama Tergugat I (ANDREAS) dan Sertipikat Hak Milik No: 5478/Desa Buduk, NIB: 22.03.05.08.04036, Surat ukur tgl 20/10/2014, No. 03014/Buduk/2014, Luas 2290 M² (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Desa Buduk, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali atas nama Tergugat I (ANDREAS) adalah tidak sah dan tidak berlaku lagi ;
8. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang menguasai atau memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan Tanah Sengketa I dan Tanah Sengketa II kepada Para Penggugat, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, dalam keadaan kosong (*lasia*);
9. Menyatakan hukum sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang diletakkan terhadap Tanah Sengketa I dan Tanah Sengketa II;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) setiap hari sejak putusan dibacakan sampai dilaksanakannya putusan ini oleh Para Tergugat ;
11. Menyatakan hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi dari Para Tergugat (pasal 191 Rbg) ;
12. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan dalam perkara *a quo* ;
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan gugatan rekonsensi sebagai mana termuat dalam jawaban Tergugat I tertanggal 23 Desember 2019;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Tinggi telah mengutip serta memperhatikan segala sesuatu yang terurai di dalam berita acara persidangan dan telah membaca turunan resmi Putusan Pengadilan

Halaman 11 dari 20 Putusan Nomor 196/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Denpasar Nomor 815/Pdt.G/2019/PN Dps, tanggal 12 Oktober 2020
yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSİ

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi para Tergugat dan turut tergugat seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

Menolak Gugatan Penggugat dalam Konvensi seluruhnya ;

DALAM REKONVENSİ

- 1) Mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk sebagian ;
- 2) Menyatakan sah dan mengikat secara hukum :
 - a) Jual Beli Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 5474 / Desa Buduk seluas 4.880 M², antara NI GUSTI PUTU KARTINI dan Alm. I GUSTI PUTU SUMADIA selaku PENJUAL dengan PENGGUGAT REKONPENSİ selaku PEMBELI, yang dilakukan secara "TUNAI" yaitu dengan harga pembelian sebesar Rp. 9.823.440.000,- (sembilan miliar delapan ratus dua puluh tiga juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) dan secara "TERANG" yaitu dengan Akta Jual Beli No. 271/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan I PUTU SARJANA PUTRA, SH., PPAT di Kabupaten Badung;
 - b) Jual Beli Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 5478 / Desa Buduk seluas 2.290 M², antara NI GUSTI PUTU KARTINI dan Alm. I GUSTI PUTU SUMADIA selaku PENJUAL dengan PENGGUGAT REKONPENSİ selaku PEMBELI, yang dilakukan secara "TUNAI" yaitu dengan harga pembelian sebesar Rp. 6.045.600.000,- (enam miliar empat puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) dan secara "TERANG" yaitu dengan Akta Jual Beli No. 272/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan I PUTU SARJANA PUTRA, SH., PPAT di Kabupaten Badung.
- 3) Menyatakan PENGGUGAT REKONPENSİ sebagai Pembeli beritikad baik yang patut mendapat perlindungan hukum ;
- 4) Menyatakan PENGGUGAT REKONPENSİ adalah Pemilik Sah dari Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 5474 / Desa Buduk seluas 4.880 M² dan Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 5478 / Desa Buduk seluas 2.290 M² ;
- 5) Menolak gugatan Rekonvensi untuk selain dan selebihnya ;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam rekonvensi untuk membayar biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini yang sampai dengan

Halaman 12 dari 20 Putusan Nomor 196/Pdt/2020/PT DPS

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat 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

putusan diucapkan ditaksir sejumlah Rp. 4.116.000,- (empat juta seratus enam belas ribu rupiah);

Membaca pemberitahuan putusan Nomor 815/Pdt.G/2019 /PN Dps tanggal 9 Nopember 2020 kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Membaca Akta permohonan banding Nomor 81 / Akta.Pdt.Banding/2020/PN Dps tanggal 23 Oktober 2020 yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Denpasar bahwa Kuasa Para Penggugat / Para Pembanding telah memohon pemeriksaan dalam tingkat banding dan selanjutnya Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Tergugat I / Terbanding I tanggal 10 Nopember 2020 melalui Pengadilan Negeri Bandung, Tergugat II / Terbanding II sampai dengan Tergugat VI / Terbanding VI pada tanggal 6 November 2020 dan kepada Turut Tergugat semula Turut Terbanding tanggal 9 Nopember 2020;

Membaca Memori banding dari Kuasa Para Penggugat / Para Pembanding yang diterima di Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 27 Nopember 2020 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dengan cara sah dan seksama kepada Tergugat I / Terbanding I tanggal 7 Desember 2020 melalui Pengadilan Negeri Bale Bandung, Tergugat II / Terbanding II sampai dengan Tergugat VI / Terbanding VI dan Turut Tergugat / Turut Terbanding masing-masing tanggal 3 Desember 2020;

Membaca Kontra memori banding dari Kuasa Turut Tergugat / Turut Terbanding tanggal 11 Desember 2020 yang diterima di Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 16 Desember 2020 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dengan cara sah dan seksama kepada Kuasa Para Penggugat / Para Pembanding tanggal 29 Desember 2020;

Membaca Kontra memori banding dari Kuasa Terbanding I semula Tergugat I/Penggugat Rekonpensi tanggal 04 Pebruari 2021 yang diterima di Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 4 Pebruari 2021 dan kontramemori banding tersebut telah diberitahukan dengan cara sah dan seksama kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi tanggal 9 Pebruari 2021;

Membaca Risalah pemberitahuan membaca berkas kepada Para Penggugat / Para Pembanding tanggal 11 Nopember 2020, Tergugat I / Terbanding I tanggal 10 Nopember 2020 melalui Pengadilan Negeri Bandung, Tergugat II / Terbanding II sampai dengan Tergugat VI / Terbanding VI

Halaman 13 dari 20 Putusan Nomor 196/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 6 Nopember 2020, Turut Tergugat / Turut Terbanding tanggal 9 Nopember 2020 sebelum perkara ini dikirimkan ke Pengadilan Tinggi ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang ditentukan oleh undang-undang, maka menurut hukum permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa memori banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat memuat alasan - alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa, *judex factie* tidak meninjau terlebih dahulu legalitas para pihak siapa saja yang seharusnya melakukan tanda tangan atau cap jempol terjadinya jual beli tanah sengketa yang dilakukan TERBANDING II semula TERGUGAT II/TURUT TERGUGAT REKONPENSI I dan alm. I GUSTI PUTU SUMADI dengan TERBANDING I semula TERGUGAT I/PENGGUGAT REKONPENSI, karena menurut pengakuan TERBANDING II semula TERGUGAT II/TURUT TERGUGAT REKONPENSI I tidak pernah melakukan tanda tangan atau cap jempol terkait dengan Akta Jual Beli Nomor: 271/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 dan Akta Jual Beli Nomor: 272/2018 tertanggal 18 Oktober 2018, maka sangat jelas dan terbukti kedua akta-akta tersebut cacat;
2. Bahwa, Para Pembanding semula Para Pengugat /Para Tergugat Rekonpensi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *judex factie* pada halaman 116 (seratus enam belas) paragraf 1 (satu) yang pada intinya menyatakan:

".... sedangkan Bukti surat bertanda TK-I/PR-6 berupa *screen shot* foto di lokasi tanah SHM nomor 5474/Desa Buduk membuktikan bahwa sebelum Terbanding I semula Tergugat I/Penggugat Rekonpensi membeli kedua bidang tanah sengketa, telah melakukan pengecekan lapangan lebih dahulu. Sedangkan bukti surat bertanda TK-I/PR-8 berupa Surat Tanda Bukti Laporan Polisi Nomor: LP/484/XII/Lapor 2019/Bali/SPKT tertanggal 10 Desember 2019 membuktikan bahwa Terbanding I semula Tergugat I/Penggugat Rekonpensi melaporkan Ni Gusti Putu Kartini (Terbanding I semula Tergugat II/Turut Tergugat Rekonpensi I) dan I Gusti Putu Sumadia (alm) dengan kasus penipuan. Bukti bertanda TK-I/PR-9 berupa video

Halaman 14 dari 20 Putusan Nomor 196/Pdt/2020/PT DPS



pengusiran oleh pihak Para Pembanding semula Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi pada tanggal 4 April 2019, dimana Terbanding I semula Tergugat I/Penggugat Rekonpensi hendak menaruh bahan bangunan diatas tanah yang dibeli akan tetapi dihalang halangi oleh Para Para Pembanding semula Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi. Bukti bertanda TK-I/PR-10 berupa penghitungan data potensi kerugian Villa Ayu di Buduk tertanggal 4 April 2019, membuktikan bahwa pihak Terbanding I semula Tergugat I/Penggugat Rekonpensi sangat dirugikan secara materiil karena tidak bisa mengambil manfaat/mengelola tanah sengketa padahal sudah dibeli secara sah”, bahwa dalam proses pemeriksa sesuai dengan bukti foto-foto yang diperlihatkan terbukti dimana proses penanda tanganan/cap jempol Akta-Akta dalam perkara *aquo* dilakukan oleh alm I Gusti Putu Sumadia dan alm. I Gusti Putu Raka, sama sekali tidak terlihat Terbanding II semula Tergugat II/Turut Tergugat Rekonpensi I (Ni Gusti Putu Kartini), maka Akta Jual Beli Nomor: 271/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 dan Akta Jual Beli Nomor : 272/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum tetap;

3. Bahwa, pertimbangan hukum *judex factie* pada halaman 116 paragraf 4 sampai halaman 117 paragraf 1 dan 2 tidak berdasarkan hukum dan Terbanding VI semula Tergugat VI/Turut Tergugat Rekonpensi V tidak melaksanakan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf (a) UU JN “ bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak memihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”, yaitu tidak melakukan pengenalan terhadap identitas para penghadap, maka jual beli tanah sengketa I dan tanah sengketa II cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
4. Bahwa, pertimbangan *judex factie* untuk memenuhi asas itikad baik hanya melihat terpenuhinya syarat formil tidak melihat bagaimana upaya kehati-hatian dan kecermatan pembeli yaitu dengan meneliti hak dan status para penjual terhadap obyek jual yaitu tanah sengketa I dan tanah sengketa II, dengan demikian sudah sepatutnya akta-akta dalam proses jual beli dinyatakan tidak sah serta sertifikat-sertifikat yang terbit dari proses jual beli dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas Para Pembanding semula Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi mohon putusan yang amarnya

Halaman 15 dari 20 Putusan Nomor 196/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dalam petitum gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi, Terbanding I semula Tergugat I/Penggugat Rekonpensi mengajukan kontra memori banding tanggal 04 Pebruari yang pada pokoknya menyatakan :

1. Menolak memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 815/Pdt.G/2019/PN.Dps tertanggal 12 Oktober 2020;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat/Turut Tergugat Rekonpensi VI mengajukan kontra memori banding tanggal 30 Desember 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, pertimbangan hukum *judex factie*, sudah tepat dan benar;
2. Menolak permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi;
3. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 815/Pdt.G/2019/PN.Dps tanggal 12 Oktober 2020;
4. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi seluruh biaya perkara;

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan Para Pembanding semula Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi tersebut, Terbanding II semula Tergugat II/Turut Tergugat Rekonpensi I, Terbanding III semula Tergugat III/Turut Tergugat Rekonpensi II, Terbanding IV semula Tergugat IV/Turut Tergugat Rekonpensi III, Terbanding V semula Tergugat V/Turut Tergugat Rekonpensi IV dan Terbanding VI semula Tergugat VI/Turut Tergugat Rekonpensi V tidak mengajukan kontra memori banding, sedangkan Turut Terbanding semula Turut Tergugat/Turut Tergugat Rekonpensi VI tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca, memeriksa, meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara dan salinan putusan

Halaman 16 dari 20 Putusan Nomor 196/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 815/Pdt.G/2019/PN.Dps tanggal 12 Oktober 2020 dihubungkan dengan semua hal yang tercantum dalam memori banding Para Pembanding semula Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi, kontra memori banding Terbanding I semula Tergugat I/Penggugat Rekonpensi ternyata hal tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama baik mengenai eksepsi maupun pokok perkara konpensi maupun rekonpensi dengan pertimbangan bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, maka gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi di tolak untuk seluruhnya, sedangkan sebaliknya Terbanding I semula Tergugat I/Penggugat Rekonpensi dapat membuktikan sebagian dari dalil gugatan Rekonpensinya, maka gugatan Rekonpensi Terbanding I semula Tergugat I/Penggugat Rekonpensi dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa menanggapi keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi dalam memori banding yang menyatakan bahwa tidak benar kalau Terbanding II semula Tergugat II/Turut Tergugat Rekonpensi I membubuhkan cap jempol pada Akta Jual Beli Nomor: 271/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 dan Akta Jual Beli Nomor : 272/2018 tertanggal 18 Oktober 2018, Pengadilan Tinggi berpendapat dalil Para Pembanding semula Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi tersebut tidak bisa dibuktikan karena tidak ada saksi yang mengetahui serta tidak didukung dengan bukti lain bahwa benar cap jempol tersebut bukan cap jempol Terbanding II semula Tergugat II/Turut Tergugat Rekonpensi I, sedangkan mengenai pembuktian itikad baik yang dilakukan oleh Terbanding I semula Tergugat I/Penggugat Rekonpensi yaitu bahwa Terbanding I semula Tergugat I/Penggugat Rekonpensi sebelum melakukan transaksi jual beli tanah sengketa telah melakukan pengecekan terhadap tanah sengketa dilokasi tanah tersebut yang kemudian proses jual beli dilakukan secara tunai dan terang dihadapan Pejabat yang berwenang dengan harga yang wajar;

Menimbang, bahwa Terbanding VI semula Tergugat VI/Turut Tergugat Rekonpensi V selaku PPAT yang membuat Akta Jual Beli Nomor 271/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 dan Akta Jual Beli Nomor 272/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 sebelumnya yaitu pada tanggal 10/10/2018 telah melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Badung terhadap Hak Milik Nomor 5474/Buduk, luas 4.880 M2, Surat Ukur No. 3009/Buduk/2014 tanggal

Halaman 17 dari 20 Putusan Nomor 196/Pdt/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

07/10/2014 dan Hak Milik Nomor 5478/Buduk, luas 2.290 M2, Surat Ukur No. 3014/Buduk/2014 tanggal 20/10/2014 tercatat atas nama Drs. I Gusti Putu Sumadia dan Ni Gusti Putu Kartini yang telah mendapat persetujuan sesuai Surat Pernyataan Tidak Keberatan yang dibubuhi cap jempol oleh I Gusti Putu Raka dan ditanda tangani oleh I Gusti Ariana dan I Gusti Alit Antara (Para Pembanding semula Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi);

Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan pula oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa berdasarkan bukti TK-1/PR-5 berupa Surat Pernyataan tidak keberatan tertanggal 21 Agustus 2014 yang dibubuhi cap jempol dari I Gusti Putu Raka dan ditanda tangani oleh I Gusti Ariana dan I Gusti Alit Antara (Para Pembanding semula Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi) tidak keberatan kalau tanah warisan di Desa Buduk diatasnamakan Ni Gusti Putu Kartini (Terbanding II semula Tergugat II/Turut Tergugat Rekonpen I) dan I Gusti Putu Sumadia (alm) dengan demikian bahwa telah nyata bahwa tanah sengketa dijual oleh pihak yang berhak, sehingga jual beli tanah sengketa tersebut sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I/Penggugat Rekonpensi dan kontra memori banding dari Turut Terbanding semula Turut Tergugat/Turut Tergugat Rekonpensi VI yang pada pokoknya sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 815/Pdt.G//2019/PN.Dps tanggal 12 Oktober 2020 telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar, sehingga tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar serta Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagai pertimbangannya sendiri untuk memutus perkara aquo dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 815/Pdt.G/2019/PN.Dps tanggal 12 Oktober 2020 harus dikuatkan;

Halaman 18 dari 20 Putusan Nomor 196/Pdt/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Penggugat/Para Tergugat Rekonvensi tetap berada dipihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Mengingat: Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, *Rechtreglement Voor de Buitengewesten* (RBg) serta peraturan perundang – undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat / Para Tergugat Rekonvensi;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 815/Pdt.G/2019/PN.Dps tanggal 12 Oktober 2020 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari Kamis tanggal 21 Januari 2021, oleh kami, ISTININGSIH RAHAYU, S.H.,M.Hum. selaku Ketua Majelis dengan ENNY INDRIYASTUTI. S.H.,M.Hum dan TATIK HADIYANTI, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 25 November 2020, Nomor : 196/PDT/2020/PT. DPS untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana pada hari Kamis, tanggal 11 Pebruari 2021 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan didampingi Hakim - Hakim

Halaman 19 dari 20 Putusan Nomor 196/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut serta I Wayan Pageh, S.H.,M.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

T.t.d

ENNY INDRIYASTUTI, S.H.,M.Hum

T.t.d

TATIK HADIYANTI, S.H.,M.H.

HAKIM KETUA MAJELIS

T.t.d

ISTININGSIH RAHAYU, S.H.,M.Hum.

PANITERA PENGGANTI

T.t.d

I WAYAH PAGEH, S.H.,M.H

Perincian biaya-biaya :

1. MateraiRp. 10.000,-
2. Redaksi PutusanRp. 10.000,-
3. PemberkasanRp. 130.000,-

Jumlah Rp. 150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk Salinan resmi

Denpasar, Pebruari 2021

Plt.Panitera

I Gede Iriana,S.H.,M.H.
NIP.196212311985031054

Halaman 20 dari 20 Putusan Nomor 196/Pdt/2020/PT DPS

Disclaimer

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

