



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Denpasar, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

**I GEDE PURIAWAN**, NIK 5101011206730006, beralamat di Lingkungan Ketapang, RT 019, Kelurahan Lelateng, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **I NENGGAH SUWARDANA, S.H.**, Advokat beralamat di Jalan Cendrawasih No. 37 Jembrana - Bali berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 107/SK.Pdt/2020/PN.Nga, tanggal 14 September 2020 semula Tergugat sebagai **PEMBANDING**;

**LAWAN**

**NOVITA CAROLINA FERNANDEZ**, NIK 5101016111870004, beralamat di Jl. Nusa Indah V/114, Lingkungan Anyar Sari, Kelurahan Baler Bale Agung, Kecamatan Negara, Jembrana, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Donatus Openg, S.H. Advokat pada Caritas Law Office, beralamat di Jl. Flamboyan No. 10 Baler Bale Agung, Negara, Bali berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 92/SK.Pdt/2020/PN.Nga tanggal 10 Agustus 2020 semula Penggugat sebagai **TERBANDING**;

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 211/PDT/2020/PT DPS tanggal 18 Desember 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara Nomor 211/PDT/2020/PT DPS dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

Halaman 1 dari 10 halaman Putusan Nomor 211/PDT/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 September 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Negara pada tanggal 2 September 2020 dalam Register Nomor 136/Pdt.G/2020/PN Nga, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I Gede Puriawan menjual tanah kavling seluas 800 m<sup>2</sup> yang terdiri dari empat kavling masing-masing 200 m<sup>2</sup> kepada Penggugat, Novtia Carolina Fernandez dengan harga keseluruhan Rp. 280.000.000
- Bahwa Penggugat Novtia Carolina Fernandez membeli empat bidang tanah kavling tersebut dengan pembayaran bertahap tiga kali pada akhir tahun 2017 lalu
- Bahwa pembayaran pertama dilakukan pada tanggal 26 September 2017. Penggugat menyerahkan uang sejumlah Rp. 100.000.000 yang diterima langsung oleh Tergugat I Gede Puriawan berdasarkan bukti kwitansi pembayaran yang ditandatangani langsung oleh I Gede Puriawan sebagai penjual. Pembayaran kedua dilakukan tanggal 29 September 2017 sebesar Rp. 80.000.000,- yang diterima dan kwitansinya ditandatangani langsung oleh I Gede Puriawan. Pembayaran ketiga (pelunasan) dilakukan tanggal 6 Oktober 2017 sebesar Rp. 100.000.000,- di mana uangnya diterima dan kwitansinya ditandatangani langsung oleh Tergugat I Gede Puriawan
- Bahwa setelah pembayaran harga tanah lunas, I Gede Puriawan membuat perjanjian pada tanggal 6 Oktober 2017 yang mengatur proses balik nama dari pemilik sebelumnya atas nama I Komang Suerden untuk menjadi atas nama Novita Carolina Fernandez
- Bahwa pada pasal 5 Perjanjian tersebut, I Gede Puriawan menyanggupi untuk membayar semua ongkos yang berhubungan dengan pelaksanaan jual-beli, ongkos akta, pajak dan pendaftaran/balik nama sertifikat hak milik atas tanah tersebut ke atas nama pihak kedua (Penggugat) pada instansi terkait. Semua

Halaman 2 dari 10 halaman Putusan Nomor 211/PDT/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya tersebut ditanggung dan dibayar oleh pihak kedua atau Tergugat/ Gede Puriawan

- Bahwa dalam pasal 6 surat perjanjian tersebut mengatur : Selama perjanjian ini berjalan dan berlaku, pihak pertama tidak boleh melakukan suatu tindakan yang dapat memberikan dan/atau mengakibatkan berpindahnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan tersebut, atau membuat suatu perjanjian lain dengan pihak ketiga yang dapat merugikan kepentingan pihak kedua sehubungan dengan perjanjian ini. Apabila pihak pertama melanggar ketentuan ini, maka tindakan pihak Pertama tersebut dianggap tidak sah dan batal. Sedangkan segala risiko atas pelanggaran itu sepenuhnya menjadi tanggungan pihak pertama sendiri
- Bahwa setelah perjanjian ini ditandatangani, I Gede Puriawan menyatakan secara lisan kepada Novita Carolin Fernandez dan ayahnya, Fransiskus Hendrikus Fernandez bahwa ia sanggup mengurus balik nama satu sertifikat dalam tempo tiga bulan. Jadi, untuk balik nama empat sertifikat hak milik dari pemilik sebelumnya I Ketut Suerden menjadi atas nama Novita Carolina Fernandez akan diselesaikan dalam waktu 12 bulan atau satu tahun setelah perjanjian tersebut ditandatangani
- Bahwa pada tanggal 30 November 2017 sudah diterbitkan dua Sertipikat Hak Milik dari semula atas nama I Komang Suerden menjadi atas nama Novita Carolina Fernandez. Yakni Sertipikat Hak Milik nomor 4517 dan Sertipikat Hak Milik No. 4518. Namun biaya balik nama tidak dibayar oleh Tergugat/ Gede Puriawan melainkan oleh ayah kandung Penggugat, Fransiskus Hendrikus Fernandez
- Bahwa pada saat menerima Sertipikat Hak Milik, hanya dua sertipikat yang diterima, yakni Sertipikat Hak Milik nomor 4517 dan Sertipikat Hak Milik No. 4518. Sementara Sertipikat Hak Milik nomor 4519 dan Sertipikat Hak Milik nomor 4520 tidak ada.
- Bahwa guna mengecek proses balik nama dua Sertipikat Hak Milik No. 4519 dan Sertipikat Hak Milik No. 4520, Penggugat maupun ayahnya Fransiskus

Halaman 3 dari 10 halaman Putusan Nomor 211/PDT/2020/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Fernandez sudah mengecek ke Kantor Notaris Yohanes I Wayan Suryadi. Namun jawaban petugas di sana justru mengejutkan. Karena dua sertipikat tersebut (No. 4519 dan No. 4520) ternyata belum diajukan oleh saudara I Gede Puriawan ke Kantor Notaris tersebut guna dilakukan proses balik nama untuk menjadi hak milik atas nama Novita Carolina Fernandez
- Bahwa untuk mengecek keberadaan dua Sertipikat Hak Milik yang sudah lunas dibayar tersebut, Penggugat melalui ayahnya, Fransiskus Fernandes beberapa kali mendatangi rumah I Gede Puriawan di Lingkungan Ketapang, Kelurahan Lelateng, Kecamatan Negara. Namun tidak jelas penyelesaiannya. Bahkan, ayah kandung Penggugat sudah pernah mengadu ke Lurah Lelateng agar masalah ini bisa dimediasi dan diselesaikan. Namun hingga kini tidak bisa diselesaikan dengan baik
- Bahwa untuk mempertegas keberadaan dua sertifikat tersebut, kami sudah melakukan pertemuan dengan I Gede Puriawan pada tanggal 15 Oktober 2020 sekitar pukul 16.00 Wita di Kantor Golkar Kabupaten Jembrana. Dalam pertemuan tersebut kami minta kepada I Gede Puriawan agar mengembalikan dua sertifikat tersebut kepada Novita Carolina Fernandez melalui Caritas Law Office. Atas permintaan tersebut I Gede Puriawan menyanggupinya namun ia meminta waktu hingga akhir Agustus 2020
- Bahwa karena hingga akhir Agustus 2020, Tergugat I Gede Puriawan tidak memiliki nait baik untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik nomor 4519 dan Sertifikat Hak Milik nomor 4520 tersebut kepada kami, dengan sangat terpaksa kami mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Negara. Dengan harapan para pihak yang terlibat dalam kasus ini segera dipanggil untuk dimintai keterangan demi menyelesaikan masalah ini
- Bahwa Penggugat hanya menginginkan agar I Gede Puriawan segera mengembalikan dua Sertifikat yang belum diproses balik nama dan tidak diketahui keberadaannya tersebut kepada Penggugat. Karena Penggugat menilai I Gede Puriawan sudah tidak sanggup lagi menyelesaikan proses balik

Halaman 4 dari 10 halaman Putusan Nomor 211/PDT/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

nama atas Sertifikat Hak Milik No. 4519 dan nomor 4520 tersebut dan  
Penggugat sudah kehilangan kepercayaan kepada Tergugat

- Bahwa karena saat ini dua sertifikat atas tanah yang sudah dibeli dan dibayar lunas tersebut berada di tangan Tergugat, kami mohon majelis hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini untuk meletakkan Sita Revindikasi (*Revindicatoir Beslag*), agar sertifikat yang seharusnya sudah diserahkan kepada Penggugat tersebut jangan sampai dihilangkan, dijual atau dilakukan peralihan hak oleh Tergugat kepada pihak lain selama proses persidangan berlangsung

Berdasarkan uraian tersebut di atas, kami mohon kepada majelis hakim yang menyidangkan perkara ini untuk memanggil para pihak yang bersengketa, meminta keterangan dan memeriksa perkara ini dan selanjutnya menjatuhkan vonis dengan amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan hukum, Tergugat sudah melakukan perbuatan wanprestasi
3. Menyatakan hukum, Penggugat berhak penuh atas dua sertifikat hak milik atas tanah yakni sertifikat hak milik nomor 4519 dan nomor 4520. Dengan demikian apabila SHM No. 4519 dan SHM No. 4520 saat ini berada di tangan pihak lain lewat mekanisme apa pun, harus dinyatakan batal demi hukum
4. Menyatakan hukum, Sita Revindikasi atas dua sertifikat atas tanah No. 4519 dan nomor 4520 yang dimohon Penggugat adalah sah dan berharga
5. Menghukum Tergugat mengembalikan sertifikat hak milik nomor 4519 dan nomor 4520 tersebut kepada Penggugat tanpa syarat apa pun
6. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara
7. Dan/atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

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

- Bahwa pada pokoknya Tergugat berkeberatan jika dalam perkara ini

Halaman 5 dari 10 halaman Putusan Nomor 211/PDT/2020/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dinyatakan tidak memiliki niat baik.

- Bahwa memang benar antara pihak Tergugat dan Kuasa Hukum penggugat sudah melakukan pertemuan pada tanggal 15 Oktober dan dari pihak Tergugat ada kesepakatan untuk menyanggupi meminta waktu hingga akhir Agustus 2021 bukan akhir Agustus 2020 dan bagaimana mungkin Tergugat bisa memenuhi di akhir Agustus 2020 dalam hitungan bulan kalender mundur sedangkan pertemuan kesepakatannya saja seperti apa yang diuraikan oleh Kuasa Penggugat dalam Gugatannya di bulan Oktober tanggal 15 tahun 2020, hal mana Gugatan yang disampaikan oleh Kuasa Hukum penggugat menjadi kabur atau obscur libel secara hukum karena ketidak cermatannya dalam menyusun Gugatan dan sudah sepatutnya untuk dikesampingkan
- Bahwa untuk dua blok kavling tanah tersebut masih belum bisa Tergugat selesaikan mengingat kami belum mampu membayar hutang kepada pemilik tanah yang kami kavling, selain kami masih belum bisa menagih hasil pembelian tanah tersebut dari pembeli kavling lainnya dan proses administrasi balik namanya masih sedang berjalan karena mnyangkut pihak pengavling – pengavling yang lainnya disamping juga mengingat kondisi ekonomi yang sulit pada saat ini
- Bahwa dalam pemenuhan itikad baik untuk menindaklanjuti proses penyelesaian ini sebagaimana Tergugat telah sampaikan pada diktum jawaban gugatan diatas, namun ketika penyelesaian pembayaran sisa hutang kepada pemilik tanah tersebut lebih cepat maka penyelesaian proses tersebut akan dilaksanakan secepat mungkin
- Bahwa meletakkan Sita Revindikasi (Revindicoir Beslag) terhadap sertifikat dimaksud sebagaimana dalam gugatan penggugat adalah sesuatu hal yang mengada – ada dan tidak ada relevansinya, karena bagaimana mungkin Tergugat menghilangkan, menjual atau melakukan peralihan hak atas nama Tergugat, sebab sampai saat ini proses administrasi peralihan

Halaman 6 dari 10 halaman Putusan Nomor 211/PDT/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak kepada para pengavling masih sedang berjalan dan proses itupun perlu waktu karena keterkaitan dengan pihak – pihak lain

Berdasarkan uraian jawaban gugatan tersebut diatas, mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang menyidangkan dan memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugatsudah beritikad baik ;
3. Menghukum Tergugatuntuk membayar biaya perkara ;

Memperhatikan dan mengutip segala hal-hal yang termuat dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Negara Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Nga. tanggal 9 November 2019, yang amarnya sebagai berikut :

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

DALAM EKSEPSI:

1. Menolak Eksepsi Tergugatuntuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugattelah melakukan ingkar janji (wanprestasi);
3. Menyatakan bahwa Penggugat berhak atas sertifikat hak milik atas tanah nomor 4519 dan nomor 4520, dan segala penguasaan maupun peralihan atas SHM tersebut oleh pihak lain tanpa seizin Penggugat adalah tidak sah dan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugatuntuk menyerahkan sertifikat hak milik atas tanah tanah nomor 4519 dan nomor 4520 tersebut kepada Penggugat tanpa syarat apa pun;
5. Menghukum Tergugatuntuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 941.000,- (sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

T e l a h m e m b a c a :

Halaman 7 dari 10 halaman Putusan Nomor 211/PDT/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Akta Pernyataan Banding melalui E-Court perkara Nomor 136/Pdt.G/2020/PN Nga. tanggal 23 Nopember 2020;
2. Relas Pemberitahuan Banding melalui E-Court tanggal 23 November 2020;
3. Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas melalui E-Court kepada para pihak berperkara masing masing tertanggal 25 November 2020;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara yang ditentukan oleh Undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Negara Nomor 136/Pdt.G/2020/PN Nga. tanggal 9 Nopember 2020, dan juga surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum seluruh dalil dalil para pihak berperkara, dan penerapan hukumnyapun telah tepat dan benar, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Negara Nomor 136/Pdt.G/2020/PN Nga. tanggal 9 Nopember 2020 dapat dipertahankan dan untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Pemanding sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Memperhatikan ketentuan dalam RBg. dan undang-undang serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini.

Halaman 8 dari 10 halaman Putusan Nomor 211/PDT/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Negara Nomor 136/Pdt.G/2020/PN Nga. tanggal 9 Nopember 2020 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari : Rabu tanggal 20 Januari 2021 oleh kami : Eka Budhiprijanta,SH.MH. selaku Hakim Ketua Majelis dengan Sudarwin,SH.MH. dan Sutarto,SH,M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 18 Desember 2020 Nomor 211/PDT/2020/PT DPS. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana pada hari : Senin, tanggal 25 Januari 2021 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut serta Dewa Ketut Putra Wijaya, SH. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri kedua belah pihak maupun kuasa hukumnya dalam perkara ini.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

t t d.

t t d.

S U D A R W I N,SH.MH.

EKA BUDHIPRIJANTA,SH.MH.

t t d.

SUTARTO,SH,M.Hum.

Panitera Pengganti,

t t d.

DEWA KETUT PUTRA WIJAYA, SH.

Halaman 9 dari 10 halaman Putusan Nomor 211/PDT/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya-biaya :

1. Materai .....Rp. 10.000,00
2. Redaksi Putusan .....Rp. 10.000,00
3. Pemberkasan .....Rp. 130.000,00

Jumlah ..... Rp. 150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah).

Untuk salinan resmi

Denpasar, Januari 2021

Plt. Panitera

Wayan Rahadian

Nip.: 196212241993031004.