



P U T U S A N

NOMOR : 41/PDT/2017/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bali, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

I NYOMAN SUMIANA, laki-laki, umur 59 tahun, Agama Hindu, Pekerjaan swasta, beralamat di Dusun Kangin, Desa Jungut Batu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, disebut sebagai Pembanding II/semula sebagai Tergugat I dalam Kompensi /Penggugat dalam Rekonpensi;

ANANG MA'RUF, laki-laki, umur 36 tahun, Pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Br. Dinas Bedugul, Desa Penatahan, Kecamatan Penebel, Kabupaten Tabanan, disebut sebagai Pembanding I/semula sebagai Tergugat II dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi;

M E L A W A N :

ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA,SH.MH.,M.Kn., laki-laki, umur 44 tahun, Agama Hindu, Pekerjaan Notaris, beralamat di Jalan Gunung Karang IIB No. 10 Denpasar, Dusun Tegal, Dukuh Anyar, Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada WAYAN SUNIATA,SH., dan NI KETUT LATRI,SH.SE., Advokat yang sama-sama berkedudukan di Jalan Raya Besakih NO. 200 x Akah Klungkung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Mei 2016, yang

Halaman. 1 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



telah didaftarkan dalam Buku Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarapura pada tanggal 24 Mei 2016, Nomor:35/SK/2016/PN.Srp., disebut sebagai Terbanding /semula sebagai Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi;

BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KLUNGKUNG, beralamat di Jalan Gajah Mada No.76 Klungkung, disebut sebagai Turut Terbanding I/ semula sebagai Tergugat III dalam Konpensi;

NI GUSTI NYOMAN RUPINI, SH., Notaris berkedudukan di Jalan Gunung Rinjani No. 5 Semarapura, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali, disebut sebagai Turut Terbanding II /semula sebagai Turut Tergugat dalam Konpensi;

PENGADILAN TINGGI BALI TERSEBUT ;

Setelah membaca berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarapura No. 37/Pdt.G/2016/PN.Srp tanggal 18 Januari 2017 dan surat- surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding/ semula Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi dengan surat gugatannya tertanggal 25 Mei 2016 yang telah diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarapura di bawah Nomor: 37/Pdt.G/2016/PN.Srp tanggal 26 Mei 2016 telah mengajukan hal-hal sebagai berikut :

I. Kedudukan dan Kepentingan Hukum Penggugat

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 900/Desa Jungutbatu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, NIB Nomor : 22.06.04.15.00621, Surat Ukur Nomor : 00320/Jungutbatu/2013,



tanggal 27-02-2013 seluas 1.670 M2 tertulis atas nama I NYOMAN SUMIANA (Tergugat I) berdasarkan peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui jual beli secara lunas dan final dengan Akta Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I, yang mana Peralihan Hak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah-Notaris PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, SH.,M.Kn, Notaris Kabupaten Klungkung dengan alamat Jalan Ngurah Rai Nomor: 61 Klungkung, dengan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor : 02/2013, tanggal 01-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor : 03/2013, tanggal 01-03-2013 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan;
- Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No. 901/Desa Jungutbatu atas nama I NYOMAN SUMIANA;
- Sebelah Selatan : Sertipikat Hak Milik No. 899/Desa Jungutbatu atas nama I WAYAN SUMINTA;
- Sebelah Barat : Jalan;

2. Bahwa atas dasar hal tersebut maka Penggugat mempunyai hak atau kapasitas serta kepentingan hukum, untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
3. Bahwa terhadap Notaris I GUSTI NYOMAN RUPINI didudukkan sebagai Turut Tergugat, karena pemecahan dan pengalihan terhadap SHM. No 900/ Desa Jungut Batu dilaksanakan di kantor Turut Tergugat, sehingga nantinya haruslah tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini.

II. Fakta Hukum

4. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I pada sekitar Bulan Maret Tahun 2013 Telah melakukan Peralihan Hak atas tanah melalui Jual Beli yaitu sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 900/Desa Jungutbatu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, NIB Nomor: 22.06.04.15.00621, Surat Ukur Nomor : 00320/Jungutbatu/2013, tanggal 27-

Halaman. 3 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



02-2013 seluas 1.670 M2 tertulis atas nama I NYOMAN SUMIANA dengan batas-batas yaitu :

- Sebelah Utara : Jalan;
- Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No. 901/Desa Jungutbatu
atas nama I NYOMAN SUMIANA;
- Sebelah Selatan : Sertipikat Hak Milik No. 899/Desa Jungutbatu
atas Nama I WAYAN SUMINTA;
- Sebelah Barat : Jalan;

Untuk selanjutnya disebut : **TANAH SENGKETA**;

Peralihan Hak tersebut dilakukan secara lunas dan final di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah-Notaris PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, SH.,M.Kn, Notaris Kabupaten Klungkung dengan alamat Jalan Ngurah Rai Nomor: 61 Klungkung, dengan Akta Perjanjian Jual Beli, Nomor: 02/2013, tanggal 01-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor: 03/2013, tanggal 01-03-2013;

5. Bahwa kemudian karena adanya permasalahan antara Tergugat I dengan Pihak keluarganya terhadap beberapa bidang tanah milik keluarga Tergugat I yang di antaranya termasuk Tanah Sengketa Penggugat, maka pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung belum dilaksanakan;
6. Bahwa Tergugat I berjanji mengadakan penyelesaian dengan Pihak keluarganya namun Tergugat I justru melaksanakan Jual-Beli dengan Tergugat II sekitar Bulan Juni Tahun 2013 yang dilakukan di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah-Notaris IDA AYU KALPIKAWATI, SH. Notaris Kabupaten Klungkung dengan Akta Jual Beli Nomor: 150, tanggal 18 Juni 2013 tanpa sepengetahuan Penggugat;
7. Bahwa setelah Penggugat ketahui, ternyata ada Peralihan Hak terhadap Tanah Sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II maka Penggugat mengajukan keberatan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung

Halaman. 4 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



sehingga peralihan Hak ke atas nama Tergugat II tidak dapat dilaksanakan.

Dan kemudian karena begitu lama belum ada penyelesaian maka akhirnya sekitar Bulan Juni tahun 2014 Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan Pembatalan Jual-Beli terhadap Akta Jual Beli Nomor: 150, di Kantor Notaris Penggugat dengan Akta Perjanjian Pembatalan Jual Beli Nomor: 01, tanggal 17-06-2014;

8. Pembatalan Akta Jual Beli tersebut sah secara formal telah dilakukan dihadapan Pejabat Notaris yang ditandatangani kedua belah pihak, namun belum dapat direalisasikan secara final karena Tergugat II mengaku hanya atas nama saja;
9. Bahwa Penggugat menunggu proses penyelesaiannya karena dalih Tergugat I Tanah Sengketa masih ada masalah-masalah dengan keluarga besar dan dalih Tergugat II bahwa Tanah Sengketa bukan merupakan miliknya hanya dipinjam nama saja, maka Penggugat bersabar untuk menunggu penyelesaiannya tersebut;
10. Bahwa Penggugat beberapa kali melakukan komunikasi dengan Tergugat I dan Tergugat II namun tetap tidak membuahkan hasil dengan dalih yang sama. Karena sudah dua (2) tahun lamanya, kecurigaan Penggugat dengan mengecek ke Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung diketahui Tanah Sengketa telah terjadi Pemecahan. Akhirnya pada sekitar bulan Mei tahun 2016 diketahui oleh Penggugat pemecahan atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 900/Desa Jungutbatu menjadi 2 (dua) bidang yaitu:

- a. **Sertipikat Hak Milik Nomor : 1543/Desa Jungutbatu**, NIB No. 01263, Surat Ukur No. 976/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016, seluas : 1.270 M2 telah beralih hak ke atas nama ANANG MARUF atau Tergugat II, dengan Akta Jual Beli No. 40/2016, tanggal 25-2-2016 di hadapan Pejabat Notaris-PPAT I GUSTI NYOMAN RUPINI, SH., Notaris Kabupaten Klungkung Atau Turut Tergugat. Yang sekarang menjadi **Tanah Sengketa**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. **Sertipikat Hak Milik Nomor: 1542/Desa Jungutbatu**, NIB No. 01262, Surat Ukur No. 975/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016, seluas : 400 M2 masih atas nama I NYOMAN SUMIANA atau Tergugat I yang sekarang Sertipikat Hak Milik tersebut masih tersimpan di Kantor Notaris I GUSTI NYOMAN RUPINI atau Turut Tergugat. Yang sekarang menjadi **Tanah Sengketa**;
Bahwa batas-batas kedua Sertipikat Hak Milik tersebut sekarang yang diketahui Penggugat yaitu :

- Sebelah Utara : **Jalan**;
- Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No. 901/Desa Jungutbatu, seluas 8.890 M2, atas nama I NYOMAN SUMIANA;
dipecah menjadi 5 bidang yaitu :
 - **SHM No. 1477/Desa Jungutbatu**, NIB No. 01193, Surat Ukur No. 00906/Jungutbatu/2015, tanggal 21-08-2015, seluas : 1.500 M2 atas nama I NYOMAN SUMIANA;
 - SHM No. 1478/Desa Jungutbatu, NIB No. 01194, Surat Ukur No. 00907/Jungutbatu/2015, tanggal 21-08-2015, seluas : 2.000 M2 atas nama I NYOMAN SUMIANA;
 - SHM No. 1476/Desa Jungutbatu, NIB No. 01192, Surat Ukur No. 00905/Jungutbatu/2015, tanggal 21-08-2015, seluas : 1.450 M2 atas nama I NYOMAN SUMIANA;

Halaman. 6 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/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)



- SHM No. 1474/Desa Jungutbatu, NIB No. 01190, Surat Ukur No. 00903/Jungutbatu/2015, tanggal 21-08-2015, seluas : 1.450 M2 atas nama I NYOMAN SUMIANA;
- SHM No. 1475/Desa Jungutbatu, NIB No. 01191, Surat Ukur No. 00904/Jungutbatu/2015, tanggal 21-08-2015, seluas : 2.490 M2 atas nama I NYOMAN SUMIANA;
- Sebelah Timur (sekarang) : **SHM No. 1477/Desa Jungutbatu**, NIB No.01193, Surat Ukur No. 00906/Jungutbatu/2015, tanggal 21-08-2015, seluas : 1.500 M2 atas nama I NYOMAN SUMIANA;
- Sebelah Selatan : **Sertipikat Hak Milik No. 899/Desa Jungutbatu** NIB No. 00620, Surat Ukur No. 00319/Jungutbatu/2013, tanggal 27-02-2013, seluas : 1.670 M2 atas nama I WAYAN SUMINTA;
- Sebelah Barat : **Jalan**;

11. Bahwa terhadap pemecahan serta pengalihan dimaksud diatas maka Penggugat telah melakukan Pemblokiran terhadap Sertipikat Hak Milik tersebut atau Tanah-Tanah Sengketa pada tanggal 18 April 2016 di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung atau Tergugat III, dimana Tergugat I telah berulang kali dipanggil resmi maupun lewat telepon oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, namun yang bersangkutan tidak pernah mau hadir;

III. Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman. 7 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



12. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah terurai diatas maka jelaslah bahwa Tergugat I,Tergugat II dan Tergugat III,telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ,dengan cara-cara tersebut diatas;

IV.Kerugian Penggugat.

13. Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat menyebabkan Penggugat mengalami kerugian material berupa tagihan yang tidak terbayar oleh Tergugat sebesar Rp.7.900.000.000,- (tujuh milyar sembilan ratus juta rupiah);
14. Bahwa selain kerugian diatas, Penggugat juga harus mengeluarkan biaya untuk jasa Pengacara pada perkara ini sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
15. Bahwa selain itu menurut hemat Penggugat sudah sepatutnya pula menurut hukum Pengadilan Negeri Semarang memutuskan bagi Tergugat I ,Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;
16. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, jelas dalil-dalil dalam gugatan ini sudah berdasarkan pada hukum yang berlaku dilengkapi bukti-bukti yang cukup serta tidak terbantahkan, Karena itu sudah sepatutnya pula Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini serta memutuskan berdasarkan keadilan;
17. Bahwa untuk menghindari itikad tidak baik dari Tergugat I,danTergugat II dalam melaksanakan isi Putusan Pengadilan ,maka dengan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk dapat melakukan sita Jaminan terhadap seluruh Tanah Sengketa yang dimaksud dalam posita angka 4 dan angka 10 (a,b) diatas;
18. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II mau melaksanakan putusan perkara ini nantinya, mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta



rupiah) sehari setiap ia lalai memenuhi isi Putusan terhitung sejak Putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan;

19. Bahwa gugatan ini didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana diatur dalam Pasal 180 (1) HIR, sehingga putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan bisa dijalankan lebih dulu (serta merta), meskipun ada upaya Banding, Kasasi ataupun Peninjauan kembali;

V. Tuntutan

Berdasarkan atas hal-hal yang terurai diatas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Milik No. 900/ Desa Jungut batu Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, NIB Nomor: 22.06.04.15.00621, Surat Ukur Nomor: 00320/Jungutbatu/2013, tanggal 27-02-2013 seluas 1.670 M2 tertulis atas nama I NYOMAN SUMIANA dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Jalan;
 - Sebelah Timur (sekarang) : Sertipikat Hak Milik No. SHM No. 1477/ Desa Jungutbatu, NIB No. 01193, Surat Ukur No. 00906/Jungutbatu/2015, tanggal 21-08-2015, seluas: 1.500 M2 atas nama I NYOMAN SUMIANA.
 - Sebelah Selatan : Sertipikat Hak Milik No. 899 / Desa Jungutbatu NIB No. 00620, Surat Ukur No.00319/Jungutbatu/2013, tanggal 27-02-2013, seluas: 1.670 M2 atas nama I WAYAN SUMINTA;



- Sebelah Barat : Jalan;
4. Menyatakan **sah dan berharga** Akta Perjanjian Jual Beli Nomor : 02/2013, tanggal 01-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor : 03/2013, tanggal 01-03-2013, yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah-Notaris PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, SH.,M.Kn, Notaris Kabupaten Klungkung antara Tergugat I dengan Penggugat terhadap sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 900/Desa Jungutbatu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, NIB Nomor : 22.06.04.15.00621, Surat Ukur Nomor : 00320/Jungutbatu/2013, tanggal 27-02-2013 seluas 1.670 M2 tertulis atas nama I NYOMAN SUMIANA dengan batas-batas yaitu :
- Sebelah Utara : Jalan;
 - Sebelah Timur (sekarang) : Sertipikat Hak Milik No.SHM No.1477/Desa Jungutbatu, NIB No. 01193, Surat Ukur No. 00906/Jungutbatu/2015,tanggal 21-08-2015, seluas: 1.500 M2 atas nama I NYOMAN SUMIANA;
 - Sebelah Selatan : Sertipikat Hak Milik No. 899 / Desa Jungutbatu NIB No.00620, Surat Ukur No. 00319/ Jungutbatu/2013, tanggal 27-02-2013, seluas : 1.670 M2 atas nama I WAYAN SUMINTA;
 - Sebelah Barat : Jalan;
5. Menyatakan bahwa segala perbuatan Tergugat I yang dilakukan terhadap Tanah Sengketa ,setelah keluarnya Akta Perjanjian Jual Beli, Nomor 02/2013 tanggal 01-03-2013 yang dilakukan dihadapan Notaris PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, SH.,M.Kn, Notaris Kabupaten Klungkung, dan Akta Kuasa Nomor 03/2013, tanggal 01-03-2013 yang sampai saat ini belum pernah dicabut atau dibatalkan ,baik untuk melakukan melakukan



pemecahan maupun pengalihan hak kepada Tergugat II, adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;

6. Menyatakan bahwa pemecahan atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 900/Desa Jungutbatu menjadi 2 (dua) bidang yaitu :

a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1543/Desa Jungutbatu, NIB No. 01263, Surat Ukur No. 976/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016, seluas : 1.270 M2 dengan perbuatan Tergugat II melakukan Jual Beli telah beralih hak ke atas nama ANANG MA'RUF atau Tergugat II, dengan Akta Jual Beli No. 40/2016, tanggal 25-2-2016 di hadapan Pejabat Notaris-PPAT I GUSTI NYOMAN RUPINI, SH., Notaris Kabupaten Klungkung Atau Turut Tergugat (sekarang menjadi Tanah Sengketa), **adalah cacat hukum karena didasarkan atas perbuatan melawan hukum sehingga Batal demi hukum.**

b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1542/Desa Jungutbatu, NIB No. 01262, Surat Ukur No. 975/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016, seluas : 400 M2 masih atas nama I NYOMAN SUMIANA atau Tergugat I yang sekarang Sertipikat Hak Milik tersebut masih tersimpan di Kantor Notaris I GUSTI NYOMAN RUPINI atau Turut Tergugat (sekarang menjadi Tanah Sengketa), adalah cacat hukum karena didasarkan atas perbuatan melawan hukum sehingga Batal demi hukum.

7. Menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat III Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, yang telah melakukan pemecahan dan pengalihan terhadap Sertipikat Hak Milik No.900/ Desa Jungutbatu, menjadi :

a. Sertipikat Hak Milik Nomor: 1543/Desa Jungutbatu, NIB No. 01263, Surat Ukur No. 976/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016, seluas : 1.270 M2 telah beralih hak ke atas nama ANANG MARUF atau Tergugat II, dengan Akta Jual Beli No. 40/2016, tanggal 25-2-2016 di hadapan Pejabat Notaris-PPAT I GUSTI NYOMAN RUPINI, SH., Notaris



Kabupaten Klungkung Atau Turut Tergugat. Yang sekarang menjadi Tanah Sengketa;

- b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1542/Desa Jungutbatu, NIB No. 01262, Surat Ukur No. 975/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016, seluas: 400 M2 masih atas nama I NYOMAN SUMIANA atau Tergugat I. Yang sekarang menjadi Tanah Sengketa;

Adalah **Perbuatan Melawan Hukum, sehingga Sertipikat Hak Milik No.1543/Desa Jungutbatu atas nama ANANG MARUF dan Sertipikat Hak Milik No. 1542/Desa Jungutbatu atas nama I NYOMAN SUMIANA, keduanya batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat.;**

8. **Memerintahkan kepada Tergugat III** Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung untuk **Menarik** :

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1543/Desa Jungutbatu, NIB No. 01263, Surat Ukur No. 976/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016, seluas : 1.270 M2 telah beralih hak ke atas nama ANANG MARUF atau Tergugat II, dengan Akta Jual Beli No. 40/2016, tanggal 25-2-2016 di hadapan Pejabat Notaris-PPAT I GUSTI NYOMAN RUPINI, SH.,atau Turut Tergugat, yang berada pada Tergugat II;

- b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1542/Desa Jungutbatu, NIB No. 01262, Surat Ukur No. 975/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016, seluas : 400 M2 masih atas nama I NYOMAN SUMIANA atau Tergugat I yang sekarang Sertipikat Hak Milik tersebut masih tersimpan/berada di Kantor Notaris I GUSTI NYOMAN RUPINI,SH. Atau Turut Tergugat;

9. **Memerintahkan kepada Tergugat III** Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung untuk **Mencoret** dari Buku Tanah yang disediakan untuk itu sehingga tidak berlaku lagi :



- a. Sertipikat Hak Milik Nomor: 1543/Desa Jungutbatu, NIB No. 01263, Surat Ukur No. 976/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016, seluas: 1.270 M2 telah beralih hak ke atas nama ANANG MARUF atau Tergugat II;
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor: 1542/Desa Jungutbatu, NIB No. 01262, Surat Ukur No. 975/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016, seluas: 400 M2 masih atas nama I NYOMAN SUMIANA atau Tergugat I;
10. Memerintahkan Tergugat III Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung untuk **memberlakukan sah kembali Sertifikat Hak Milik No.900/Desa Jungut Batu**, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, NIB Nomor: 22.06.04.15.00621, Surat Ukur Nomor: 00320/Jungutbatu/2013, tanggal 27-02-2013 seluas 1.670 M2 tertulis atas nama I NYOMAN SUMIANA, yang saat ini ada dalam penguasaan Tergugat III Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, dan **Menyerahkan kepada Penggugat** sebagai pihak yang berhak berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli, Nomor : 02/2013, tanggal 01-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor : 03/2013, tanggal 01-03-2013 yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah-Notaris PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, SH.,M.Kn, Notaris Kabupaten Klungkung;
11. Menyatakan bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, mengakibatkan kerugian material pada pihak Penggugat;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala kerugian yang dialami Penggugat secara tunai dan sekaligus, yakni sebesar **Rp.8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah)** dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Kerugian Material **Rp. 7.900.000.000,- (tujuh milyar sembilan ratus juta rupiah);**
 - b. Biaya Jasa Pengacara **Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);**



13. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan dalam perkara ini;
14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar **Rp.5.000.000,-** (*lima juta rupiah*) sehari setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan;
15. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk tunduk serta mematuhi isi putusan dalam perkara ini;
16. Menyatakan putusan ini serta merta dapat dijalankan, walau ada Verzet, Banding atau kasasi;
17. Menghukum Tergugat agar membayar biaya perkara;

A t a u ;

Apabila Pengadilan Negeri Semarang berpendapat lain mohon putusan yang adil dan baik (***Ex Aequo Et Bono***);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap surat gugatan Penggugat/Terbanding tersebut, Kuasa pihak Pembanding II/semula Tergugat I dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi telah mengajukan Jawaban secara tertulis di persidangan tertanggal 10 Agustus 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan aquo (Diskwalifikasi in Persona);
Bahwa diterbitkannya Akta No. 02/2013 tanggal 01-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor : 03/2013 tanggal 01-03-2013 yang dibuat dihadapan Notaris Pande Nyoman Anom Anggraeni,SH.M.Kn. terhadap tanah sengketa, adalah didasarkan pada kesepakatan semu, oleh karena transaksi tersebut tidaklah nyata, atau untuk tegasnya Akta tersebut dimunculkan karena didasarkan atas kesepakatan pengurusan pensertifikatan tanah milik keluarga besar Tergugat I kepada Penggugat, dimana tanah sengketa tersebut diserahkan kepada Penggugat sebagai

Halaman. 14 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



ongkos pembuatan sertifikat, jadi tidak ada pembayaran nyata dari harga tanah dimaksud, sedangkan sertifikatnya tetap berada dalam kekuasaan Tergugat I, lagi pula dan sesuai rencana bahwa tanah tersebut oleh Penggugat akan segera diuangkan alias dijual;

Namun demikian, dan walaupun tanah tersebut merupakan jasa pengerjaan Pensertifikatan keluarga besar Tergugat I, dan untuk merealisasikan penjualannya, dan beberapa bulan kemudian sejak dibuatnya akta tersebut, Tergugat I telah menemukan calon pembeli, karenanya atas kesepakatan harga, Penggugat serta merta memerintahkan kepada Tergugat I untuk menjualnya dan terealisasi dengan harga Rp.1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus juta rupiah) dan pembelinya adalah Tergugat II (ANANG MA'RUF) sebagaimana akta Pengikatan Jual Beli No.150 tanggal 18 Juni 2013, dihadapan Ida Ayu Kalpikawati Notaris/PPAT di Klungkung;

Adapun uang hasil penjualan tanah sengketa tersebut, Tergugat I telah serahkan kepada Penggugat melalui pegawai atau staf Penggugat yang bernama AYU ANGRA NATALIA DEWI,SE., sehingga Penggugat tidak lagi mempunyai hak atas tanah sengketa tersebut, namun akta No.02/2013 tanggal 01-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor :03/2013 tanggal 01-03-2013 yang dibuat dihadapan Notaris Pande Nyoman Anom Anggraeni,SH.M.Kn. tidak pernah dibatalkan oleh Penggugat, sehingga dengan demikian Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk mengajukan gugatan ini berdasarkan akta tersebut.;

2. Bahwa Akta Perjanjian jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I No.02/2013 tanggal 01-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor :03/2013 tanggal 01-03-2013 yang dibuat dihadapan Notaris Pande Nyoman Anom Anggraeni,SH.M.Kn. terhadap tanah sengketa, bertentangan dengan hukum oleh karena pengertian jual beli sebagaimana ketentuan pasal 1457 KUH Perdata yang menentukan jual beli adalah suatu persetujuan



yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (zaak) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga namun dalam pengikatan jual beli tersebut diatas tanah sengketa dan sertifikatnya masih ada penguasaan atau belum diserahkan kepada Penggugat begitu pula tentang harga, Tergugat I tidak pernah menerima pembayaran dari Penggugat atas dasar tersebut perjanjian jual beli tersebut tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan undang-undang, lebih lanjut dalam pasal 1459 KUH Perdata menentukan Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut pasal 612, 613 dan 616, sehingga Penggugat tidak ada dasar hak menuntut tanah sengketa;

3. Bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas, oleh karena sebagaimana dalam uraian gugatan yang menjadi obyek sengketa adalah sebidang tanah sertifikat hak milik nomor 900/desa Jungutbatu, kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung NIB Nomor :22.06.04.15.00621, surat ukur Nomor : 00320/Jungutbatu/2013 tanggal 27-02-2013 seluas 1670 M2 atas nama I Nyoman Sumiana dan sekarang tanah sengketa tersebut telah terjadi pemecahan menjadi dua bidang :

- a. Sertifikat hak milik Nomor : 1543/Desa Jungutbatu, NIB NO.01263, surat ukur No.976/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016 seluas 1270 M2 telah beralih hak ke atas nama Anang Ma'ruf atau Tergugat II, dengan Akta Jual Beli No.40/2016, tanggal 25-2-2016 di hadapan Notaris/PPAT I Gusti Nyoman Rupini,SH. Notaris Kabupaten Klungkung atau Turut Tergugat yang sekarang menjadi tanah Sengketa;
- b. Sertiikat hak milik Nomor : 1542/Desa Jungutbatu, NIB No.01262, surat ukur No.975/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016, seluas 400 M2 masih atas nama I Nyoman Sumiana atau Tergugat I yang



sekarang sertifikat hak milik tersebut masih tersimpan di kantor Notaris I Gusti Nyoman Rupini atau Turut Tergugat yang sekarang menjadi tanah sengketa;

Bahwa atas dasar uraian tersebut diatas obyek sengketa tidak jelas atau kabur apakah yang menjadi obyek sengketa sertifikat Hak milik No.900/Desa Jungutbatu atau sertifikat hak milik No.1543/Desa Jungutbatu dan sertifikat hak milik No.1542/Desa Jungutbatu;

4. Bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas oleh karena antara posita dan petitumnya tidak saling mendukung khususnya tuntutan ganti tidak didasarkan atas uraian posita secara jelas atau terperinci;

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSI :

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakuinya secara tegas-tegas;
2. Bahwa Akta Perjanjian Jual Beli No.02/2013 tanggal 01-03-2013 dan Akta kuasa No.03/2013 tanggal 01-03-2013 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggraeni, SH.M.Kn, Notaris Kabupaten Klungkung dengan alamat Jalan Ngurah Rai No.61 Klungkung, walaupun perjanjian dan kuasa tersebut dalam suatu akta notaris, dimana Tergugat I memberi kuasa kepada Penggugat untuk menjual tanah sengketa (Sertifikat Hak Milik No.900/Desa Jungutbatu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung Nib: 22.06.04.15.00621, Surat ukur No.003201 Jungutbatu/2013 tanggal 27-02-2013 seluas 1670 atas nama I Nyoman Sumiana) kepada pihak lain maupun kepada dirinya sendiri, namun mengingat riwayat terjadinya perjanjian jual beli dan kuasa tersebut berdasar atas upah sebagai pembayaran pengurusan tanah-tanah milik keluarga besar Tergugat I oleh Penggugat dan oleh karena Tergugat I tidak mempunyai uang untuk membayar jasa Penggugat, maka Tergugat I dalam posisi yang lemah

Halaman. 17 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



dan terdesak sehingga terpaksa menandatangani akta-akta tersebut yang memberatkan bagi Tergugat I, sehingga akta-akta tersebut adalah merupakan kehendak sepihak dari Penggugat dan tidak adil bagi Tergugat I dan hal ini secara jelas dalam Akta No.02/2013 dalam pasal 1 halaman 3 alenia 2 mengatur para penghadap menghendaki akta ini ditandatangani, sementara sertifikat tersebut dalam pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, apabila setelah dilakukan pengecekan ternyata sertifikat tersebut bermasalah dan tidak dapat ditransaksikan maka perjanjian ini batal dengan sendirinya dan seluruh uang yang telah diterima oleh pihak pertama wajib dikembalikan kepada pihak kedua. bahwa oleh karena Perjanjian Jual beli No.02/2013 dan Akta Kuasa No.03/2013 yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggreni,SH.M.Kn. Notaris di klungkung dibuat atas riwayat sebagai pembayaran jasa dari Tergugat I kepada Penggugat untuk mengurus tanah-tanah milik keluarga besar Tergugat I, hal ini adalah merupakan jual beli semu atau pura-pura oleh karena Tergugat I tidak pernah menerima pembayaran dan juga tanah yang menjadi obyek jual beli tidak pernah diserahkan kepada pembeli, sehingga akta-akta tersebut bertentangan dengan pasal 1457 KUH Perdata yang menentukan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diriya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan;

3. Bahwa Akta Jual beli No.02/2013 dan Akta Kuasa No.03/2013 tertanggal 01-03-2013 yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggraeni,SH.M.Kn. notaris di Klungkung riwayatnya dibuat dan atau ditandatangani oleh Tergugat I atas dasar pembayaran jasa kepada Penggugat atas pengurusan tanah- tanah milik keluarga besar Tergugat I, oleh karena akta-akta tersebut dibuat atas pembayaran jasa dari Tergugat I kepada Penggugat dimana Penggugat adalah juga



jabatannya sebagai notaris, hal ini telah melanggar ketentuan pasal 1468 KUH Perdata yang menentukan : Para Hakim, Jaksa, Panitera, Advokat, Pengacara, Juru Sita dan Notaris tidak boleh atas dasar penyerahan menjadi pemilik hak dan tuntutan yang menjadi pokok perkara yang sedang ditangani oleh Pengadilan Negeri yang dalam wilayahnya mereka melakukan pekerjaan atas ancaman kebatalan serta penggantian biaya, kerugian dan bunga, begitu pula M. Yahya Harahap,SH. dalam bukunya Segi-Segi Hukum Perjanjian, penerbit Alumni Bandung 1986 halaman 186-187 menyatakan larangan jual beli terhadap beberapa oknum, kiranya dapat diartikan, bahwa oknum-oknum tersebut tidak kuasa/tidak cakap melakukan persetujuan jual beli. Larangan jual beli ini antara lain berlaku terhadap Para Hakim, Jaksa, panitera, pengacara, juru sita dan notaris dilarang bertindak sebagai pembeli atas barang-barang yang ada hubungannya dengan tugas yang mereka jabat;

4. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 5 adalah benar dan hal ini merupakan pengakuan dihadapan pengadilan, sehingga pengakuan ini merupakan bukti sempurna yang kebenarannya tidak perlu dibuktikan lagi dan terhadap tanah sertifikat hak milik No.900/Desa Jungutbatu,luas 1670 M2 atas nama I Nyoman Sumiana yang menjadi obyek Perjanjian Jual Beli No.02/2013 yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggreni,SH.M.Kn. Notaris di Klungkung pernah ada keberatan dari keluarga Tergugat I yaitu I Made Sukerta atas keberatan tersebut Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk menjual tanah sengketa kepada pihak lain dan Tergugat I berusaha mencari pembeli akhirnya Tergugat I mendapatkan pembeli seseorang yang bernama ANANG MA'RUF dan atas persetujuan Penggugat tanah tersebut dijual kepada ANANG MA'RUF, oleh karena tanah sengketa masih atas nama Tergugat I, selanjutnya Tergugat I dengan ANANG MA'RUF membuat Pengikatan Jual Beli No.150 tanggal 18 Juni 2013, dihadapan Ida Ayu

Halaman. 19 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



Kalpikawati Notaris/PPAT di Klungkung dan uang hasil penjualan tanah sengketa Tergugat I serahkan kepada Penggugat melalui pegawai atau staf Penggugat yang bernama AYU ANGRA NATALIA DEWI,SE., sehingga dalil gugatan Penggugat angka 6 adalah tidak benar;

5. Bahwa tanah sengketa telah dijual kepada Anang Ma'ruf dan uang penjualan tanah tersebut telah diterima oleh Penggugat, sehingga tidak ada alas hak Penggugat menuntut tanah sengketa, hal ini secara jelas diatur dalam pasal 1 halaman 3 alinea 2 dalam Perjanjian Jual Beli No.02/2013 tertanggal 01-03- 2013 yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggreni,SH.M.Kn, notaris di Klungkung mengatur: Para Penghadap menghendaki akta ini ditandatangani, sementara sertifikat tersebut dalam pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, apabila setelah dilakukan pengecekan ternyata sertiikat tersebut bermasalah dan tidak dapat ditransaksikan, maka perjanjian ini batal dengan sendirinya dan seluruh uang yang telah diterima oleh pihak pertama, wajib dikembalikan kepada pihak kedua, oleh karena tanah sengketa telah dijual kepada Anang Ma"ruf atas persetujuan Penggugat dan uang hasil penjualan tanah sengketa telah diserahkan dan atau diterima Penggugat, maka Akta Perjanjian Jual Beli No.02/2013 tertanggal 01-03-2013 yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggreni,SH.M.Kn. Notaris di Klungkung dinyatakan batal;

6. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 7 adalah tidak benar yang benar adalah setelah Tergugat I membuat dan menandatangani Perjanjian Jual Beli terhadap tanah sengketa dengan Tergugat II sebagaimana Akta No.150 tertanggal 18 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Ida Ayu Kalpikawati, SH. Notaris di Klungkung, selanjutnya tanah sengketa dimasalahkan dan atau digugat oleh keluarga besar Tergugat di Pengadilan Negeri Semarang dalam register perkara No. 30/Pdt.G/2013/PN.SP. dengan adanya gugatan tersebut pihak

Halaman. 20 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



Tergugat II tidak bisa melanjutkan jual beli tanah sengketa dan akhirnya antara Tergugat I dengan Tergugat II atas saran dan persetujuan Penggugat dan juga Penggugat berjanji akan mengembalikan uang penjualan tanah sengketa akhirnya disepakati membuat perjanjian pembatalan jual beli tanah sengketa yaitu Akta No.150 tertanggal 18 Juni 2013 dengan Akta No.01 tertanggal 17-06-2014 yang dibuat dihadapan Anak Agung Ngurah Manik Danendra,SH. Notaris di Denpasar;

7. Bahwa Akta No.01 tertanggal 17-06-2014 yang pada pokoknya isinya mengatur hal-hal sebagai berikut :

- a. bahwa pihak kedua (Tergugat II) telah membeli sebidang tanah yaitu Sertifikat Hak Milik No.900 yang terletak di Desa Jungutbatu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, seluas 1670 M2, tertulis atas nama Nyoman Sumiana dan telah diadakan Pengikatan Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ida Ayu Kalpikawati dengan Akta Jual Beli No.150 tanggal 18 Juni 2013;
- b. pihak Tergugat I berjanji membayarkan kembali uang yang telah diterimanya kepada Tergugat II uang sebesar Rp.1.450.000.000 (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah);
- c. pengembalian uang tersebut paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja dari penandatanganan akta ini;

8. Bahwa berdasarkan Akta No.01 tanggal 17-06-2014 yang dibuat dihadapan Anak Agung Ngurah Manik Danendra,SH Notaris di Denpasar Tergugat I tidak bisa mengembalikan uang sebagaimana perjanjian tersebut diatas, oleh karena Penggugat tidak bisa memberikan uang sebagaimana janjinya dengan Tergugat I dan juga Tergugat I telah beberapa kali menghubungi dan mendatangi Penggugat untuk memenuhi janjinya akan tetapi hal tersebut tidak bisa terpenuhi, dilain pihak Tergugat I berulang kali dihubungi oleh Tergugat II untuk memenuhi



perjanjian tersebut yang mana Tergugat I tidak bisa memenuhinya, oleh karena pengembalian uang tersebut sangat tergantung dari Penggugat;

9. Bahwa Penggugat tidak bisa memenuhi janjinya untuk mengembalikan uang jual beli tanah sengketa kepada Tergugat II sebagaimana dimaksud angka 8 diatas, Tergugat I merasa malu dengan Tergugat II dan Tergugat I sebagai seorang yang beritikad baik, oleh karena tanah sengketa masih atas nama dan menjadi hak Tergugat I akhirnya dicari jalan keluar antara Tergugat I dengan Tergugat II diperoleh kesepakatan untuk adanya kepastian terhadap tanah sengketa, akhirnya dilakukan pemecahan tanah sengketa yaitu sebagian seluas 1270 M2 dengan cara jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Akta Jual Beli No.40/2016 tanggal 25-2-2016 yang dilakukan dihadapan I Gusti Nyoman Rupini,SH. Notaris/PPAT di Klungkung;

Bahwa pemecahan atau jual beli tanah sengketa tersebut didasarkan atas alas hak yang sah, sehingga pemecahan dan jual beli adalah sah menurut hukum;

10. Bahwa pemecahan dan jual beli tanah sengketa tersebut diatas sebagaimana jawaban angka 9 diatas didasarkan atas alas hak yang sah, sehingga sertifikat yang terbit atas dasar tersebut adalah sah menurut hukum yaitu :

- a. Sertiikat Hak Milik Nomor: 1543/Desa Jungutbatu NIB No.01263, Surat Ukur No.976/Jungutbatu/2016 tanggal 01-02-2016,seluas 1270 M2 atas nama ANANG MA'RUF;
- b. Sertifikat Hak Milik No.1542/Desa Jungutbatu,NIB No.01262, Surat Ukur No.975/Jungutbatu/2016, seluas 400 M2 atas nama I NYOMAN SUMIANA;

11. Bahwa atas dasar alasan-alasan tersebut diatas tidak benar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena tuntutan Penggugat yaitu tuntutan pokoknya adalah



perbuatan melawan hukum dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka tuntutan Penggugat selain dan selebihnya sepatutnya ditolak;

DALAM REKONPENSİ:

1. Bahwa segala yang terurai dalam bagian konpensasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dalam bagian Rekonpensi ini;
2. Bahwa Akta Perjanjian Jual Beli No.02/2013 tanggal 01-03-2013 dan Akta kuasa No.03/2013 tanggal 01-03-2013 antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat I dalam konpensasi yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggraeni,SH.M.Kn, Notaris di Kabupaten Klungkung dengan alamat Jalan Ngurah Rai No.61 Klungkung, walaupun perjanjian dan kuasa tersebut dalam suatu akta notaris, dimana Tergugat I memberi kuasa kepada Penggugat untuk menjual tanah sengketa (sertifikat hak milik No.900/Desa Jungutbatu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung Nib :22.06.04.15.00621, Surat ukur No.00320/Jungutbatu/2013 tanggal 27-02-2013 seluas 1670 atas nama I Nyoman Sumiana (Penggugat Rekonpensi) kepada pihak lain maupun kepada dirinya sendiri, namun mengingat riwayat terjadinya perjanjian jual beli dan kuasa tersebut berdasarkan atas upah sebagai pembayaran pengurusan tanah-tanah milik keluarga besar Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dalam konpensasi dan oleh karena Penggugat Rekonpensi tidak mempunyai uang untuk membayar jasa Tergugat Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi /Tergugat I dalam konpensasi posisi yang lemah dan terdesak sehingga terpaksa menandatangani akta-akta tersebut yang memberatkan bagi Tergugat I, sehingga akta-akta adalah merupakan kehendak sepihak dari Penggugat dan tidak adil bagi Tergugat I dan hal ini secara jelas dalam Akta No.02/2013

Halaman. 23 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



dalam pasal 1 halaman 3 alinea 2 mengatur para penghadap menghendaki akta ini ditandatangani, sementara sertifikat tersebut dalam pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, apabila setelah dilakukan pengecekan ternyata sertifikat tersebut bermasalah dan tidak dapat ditransaksikan maka perjanjian ini batal dengan sendirinya dan seluruh uang yang telah diterima oleh pihak pertama wajib dikembalikan kepada pihak kedua. bahwa oleh karena Perjanjian Jual beli No.02/2013 dan Akta Kuasa No.03/2013 yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggreni, SH.M.Kn. Notaris di klungkung dibuat atas riwayat sebagai pembayaran jasa dari Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat I konpensi kepada Penggugat untuk mengurus tanah-tanah milik keluarga besar Penggugat rekonsesi, hal ini adalah merupakan jual beli semu atau pura-pura oleh karena Tergugat dalam rekonsesi tidak pernah menerima pembayaran dan juga tanah yang menjadi obyek jual beli tidak pernah diserahkan kepada pembeli, sehingga akta-akta tersebut bertentangan dengan pasal 1457 KUH Perdata yang menentukan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diriya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan;

3. Bahwa Akta Jual beli No.02/2013 dan Akta Kuasa No.03/2013 tertanggal 01-03-2013 yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggraeni, SH.M.Kn. notaris di Klungkung riwayatnya dibuat dan atau ditandatangani oleh Penggugat rekonsesi atas dasar pembayaran jasa kepada Tergugat rekonsesi atas pengurusan tanah-tanah milik keluarga besar Penggugat dalam Rekonsesi/Tergugat dalam rekonsesi oleh karena akta-akta tersebut dibuat atas pembayaran jasa dari Penggugat rekonsesi/Tergugat I konpensi kepada Tergugat Rekonsesi dimana Tergugat rekonsesi adalah juga jabatannya sebagai notaris, hal ini telah melanggar ketentuan pasal 1468 KUH Perdata yang menentukan Para

Halaman. 24 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



Hakim, Jaksa, Panitera, Advokat, Pengacara, Juru Sita dan Notaris tidak boleh atas dasar penyerahan menjadi pemilik hak dan tuntutan yang menjadi pokok perkara yang sedang ditangani oleh Pengadilan Negeri yang dalam wilayahnya mereka melakukan pekerjaan atas ancaman kebatalan serta penggantian biaya, kerugian dan bunga, begitu pula M Yahya Harahap, SH. dalam bukunya Segi-Segi Hukum Perjanjian, penerbit Alumni Bandung 1986 halaman 186-187 menyatakan larangan jual beli terhadap beberapa oknum, kiranya dapat diartikan, bahwa oknum-oknum tersebut tidak kuasa/tidak cakap melakukan persetujuan jual beli. Larangan jual beli ini antara lain berlaku terhadap Para Hakim, Jaksa, panitera, pengacara, juru sita dan notaris dilarang bertindak sebagai pembeli atas barang-barang yang ada hubungannya dengan tugas yang mereka jabat;

4. Bahwa terhadap tanah sertifikat hak milik No.900/Desa Jungutbatu, luas 1670 M2 atas nama I Nyoman Sumiana yang menjadi obyek Perjanjian Jual Beli No.02/2013 yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggreni, SH.M.Kn. Notaris di Klungkung pernah ada keberatan dari keluarga Penggugat rekonsensi/Tergugat I dalam konpensi yaitu I Made Sukerta atas keberatan tersebut Tergugat Rekonsensi meminta kepada Penggugat rekonsensi untuk menjual tanah sengketa kepada pihak lain dan Penggugat rekonsensi Tergugat I dalam rekonsensi berusaha mencari pembeli akhirnya Tergugat I mendapatkan pembeli seseorang yang bernama ANANG MARUF dan atas persetujuan Penggugat tanah tersebut diual kepada ANANG MARUF, seharga Rp.1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus juta rupiah) oleh karena tanah sengketa masih atas nama Penggugat rekonsensi/Tergugat I, dalam konpensi selanjutnya Penggugat rekonsensi dengan ANANG MARUF membuat Pengikatan Jual Beli NO.150 tanggal 18 Juni 2013, dihadapan Ida Ayu Kalpikawati Notaris/PPAT di Klungkung dan uang hasil penjualan tanah sengketa

Halaman. 25 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



- tersebut Penggugat rekonsensiTergugat I dalam konpensi serahkan kepada Tergugat rekonsensi;
5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan angka 1 s/d 4 diatas Akta Perjanjian Jual Beli No.02/2013 tertanggal 01-03-2013 dan Akta Kuasa NO.03/2013 tertanggal 01-03-2013 dibuat oleh Penggugat Rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi dihadapan Pande Nyoman Anom Anggreni, SH.M.Kn, Notaris di klungkung telah melanggar ketentuan yang berlaku dan merupakan jual beli semu atau pura dan juga telah terjadi penyalahgunaan keadaan (Misbruik van omstandigheden), maka sudah patut Akta Perjanjian Jual Beli No.02/2013 tertanggal 01-03-2013 dan Akta Kuasa No.03/2013 tertanggal 01-03-2013 yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggreni, SH.M.Kn., Notaris di klungkung dinyatakan batal demi hukum;
 6. Bahwa oleh karena Akta Perjanjian Jual Beli No.02/2013 tertanggal 01-03-2013 dan Akta Kuasa No.02/2013 tertanggal 01-03-2013 adalah batal demi hukum, maka tanah sertifikat hak milik Nomor 900/0esa Junsebagian, Klungkung NIB Nomor 22.06.04.15.00621, Surat Ukur Nomor 00320/Jungutbatu/2013, tanggal 27-02-2013, seluas 1670 M2 atas nama I Nyoman Sumiana adalah sah hak milik Penggugat Rekonsensi;
 7. Bahwa Penggugat Rekonsensi adalah pemilik yang sah atas sertifikat hak milik No.900/ Desa Jungutbatu, sehingga perbuatan Penggugat Rekonsensi melakukan pemecahan dengan cara melakukan jual beli sebagian seluas 1270 M2 antara Penggugat Rekonsensi dengan Anang Ma"ruf berdasarkan Akta Jual Beli No.40/2016 tanggal 25-2-2016 yang dilakukan dihadapan I Gusti Nyoman Rupini,SH. Notaris/PPAT di Klungkung;



Bahwa pemecahan tanah tersebut diatas didasarkan atas alas hak yang sah, sehingga sertifikat yang terbit atas dasar tersebut adalah sah menurut hukum yaitu:

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor: 1543/Desa Jungutbatu NIB No.01263, Surat Ukur No.976/Jungutbatu/2016 tanggal 01-02-2016,seluas 1270 M2 atas nama ANANG MARUF;
 - b. Sertifikat Hak Milik No.1542/Desa Jungutbatu,NIB No.01262, Surat Ukur No.975/Jungutbatu/2016, seluas 400 M2 atas nama I NYOMAN SAMIANA;
8. Bahwa sebagian sertifikat hak milik No.900/Desa Jungutbatu, seluas 1670 (seribu enam ratus tujuh puluh) M2 atas nama I Nyoman Samiana (Penggugat Rekonpensi) sekitar bulan agustus 2014, telah memperoleh calon pembeli serius, dan telah pula sepakat perihal harganya, selanjutnya calon pembeli tersebut telah pula bersedia membayar DP (uang muka);

Bahwa Uang Muka tersebut dipercayakan dan dititipkan oleh Calon Pembeli kepada Notaris Penyelenggara transaksi jual beli dimaksud; Selanjutnya atas bukti keseriusan tersebut, memang benar uang muka tersebut ditransfer oleh calon pembeli ke Nomor Rekening milik Pande Nyoman Anom Anggraeni,SH.M.Kn. Notaris di Klungkung, yakni sebesar Rp.257.284.000 (dua ratus lima puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Namun alangkah mengejutkan dan mengherankan ketika Penggugat Rekonvensi mendatangi Notaris Pande Nyoman Anggreni untuk menagih Uang Muka yang ditipkan kepadanya tersebut, karena mendapat jawaban bahwa dana sejumlah tersebut telah ditransfer kepada orang yang tidak berhak, yakni katanya atas permintaan sehingga diberikan kepada TERGUGAT REKONVENSI. Dan ternyata tidak berhenti sampai disitu, oleh karena Notaris telah juga menyiapkan sekenario susulan,

Halaman. 27 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



- yaitu dengan mempersiapkan serta menyuruh Penggugat Rekonvensi untuk menandatangani dua buah kwitansi yakni; yang pertama adalah kwitansi seolah olah ada serah terima uang antara Notaris dengan Penggugat Rekonvensi, dan Kewitansi yang kedua adalah seolah olah ada tanda terima penyerahan uang dari Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi, pada hal dan kenyataannya dana tersebut telah ditransfer terlebih dahulu oleh Notaris kepada Tergugat Rekonvensi, karenanya untuk perkara ini dan oleh karena menyangkut perkara pidana, maka tindakan persekongkolan yang telah dilakukan secara bersama sama yakni antara Tergugat Rekonvensi dengan Notaris Pande Nyoman Anom Anggraeni akan diajukan laporan pidana secara tersediri;
9. Bahwa selanjutnya, perihal jual beli sebagian tanah sertiikat hak milik No.900/Desa Jungutbatu sebagaimana dimaksud angka 8 diatas oleh karena ada persoalan administrasi, akhirnya calon pembeli meminta pengembalian uang muka dimaksud, oleh karena Tergugat Rekonvensi menguasai uang muka tersebut tanpa alas hak yang sah, maka perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum;
10. Bahwa perbuatan Tergugat rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi dihukum untuk mengembalikan uang muka tersebut sejumlah Rp.257.284.000 (dua ratus lima puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi ditambah dengan bunga 2 % setiap bulannya dihitung sejak tanggal 6-8-2014 sampai dengan Tergugat Rekonvensi membayar uang tersebut kepada Penggugat Rekonvensi;
11. Bahwa untuk menjamin gugatan ini Penggugat rekonvensi mohon agar diletakan sita atas harta kekayaan Tergugat Rekonvensi untuk dapat dijadikan jaminan pengembalian atas tuntutan Penggugat rekonvensi.



Berdasarkan atas alasan-alasan tersebut diatas Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat Rekonpensi agar majelis hakim menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Kompensi :

Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonpensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Akta Jual Beli No.02/2013 tertanggal 01-03-2013 dan surat kuasa No.03/2013 tertanggal 01-03-2013 yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggreni,SH.M.Kn. Notaris di Klungkung, tidak sah, atau tidak memiliki kekuatan hukum dan batal demi hukum;
3. Menyatakan sertifikat Hak Milik No.900/Desa Jungutbatu luas 1720 M2 atas nama I Nyoman Sumiana sah milik Penggugat Rekonpensi;
4. Menyatakan pemecahan sertifikat Hak Milik No.900/Desa Jungutbatu menjadi dua sertifikat yaitu masing-masing sertifikat hak milik No.1542/Desa Jungutbatu luas 400 M2 atas nama I Nyoman Sumiana dan Sertifikat Hak Milik No. 1543/Desa Jungutbatu luas 1320 M2 atas nama Anang Maruf adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan hukum bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, yakni mengambil tanpa hak uang muka pembelian tanah sebesar Rp.257.284.000 (dua ratus lima puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah) yang dititipkan pada Notaris Pande Nyoman Anom Anggreni,SH.M.Kn;



6. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk mengembalikan uang sejumlah Rp.257.284.000 (dua ratus lima puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah) kepada Penggugat Rekonsensi;
7. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonsensi sebesar 2 % untuk setiap bulannya dari Rp.257.284.000, dan dihitung sejak 6-8-2014 sampai Tergugat melakukan pembayaran lunas uang tersebut;
8. Menyatakan sah sita jaminan yang diletakkan oleh juru sita Pengadilan Negeri Semarang;

Dalam Kompensi/Rekonsensi:

Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas surat gugatan Penggugat/Terbanding tersebut, Kuasa pihak Pembanding I / semula Tergugat II dalam Kompensi / Penggugat dalam Rekonsensi telah mengajukan jawaban secara tertulis di persidangan tertanggal 18 Agustus 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut

I. DALAM KONVENSI.

A. Dalam Eksepsi:

A.1. PENGGUGAT DALAM PERKARA A QUO MERUPAKAN PENGGUGAT YANG BERITIKAD BURUK.

1. Bahwa Tergugat II telah membeli atas sebagian bidang tanah seluas 1270 M2 dari luas asal keseluruhan seluas 1670 M2 dengan SHM Nomor : 900 / Jungutbatu, NIB. Nomor : 2206.04.15.00521 Surat Ukur Nomor : 00320/Jungutbatu tanggal 27-02-2013 terletak di Desa Jungutbatu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung tercatat atas nama I Nyoman Sumiana dengan harga keseluruhannya senilai Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) yang



dilakukan dihadapan Notari /PPAT I Gusti Nyoman Rupini, SH., Mkn dengan Akta Jual Beli Nomor 40/2016 tanggal 25 -01-2016;

2. Bahwa Tergugat II adalah pembeli dengan itikad baik karena telah melaksanakan seluruh kewajibannya sebagai pembeli dan telah menjalankan seluruh prosedur jual beli dengan baik dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
3. Bahwa dalam proses mediasi perkara aquo terungkap fakta, bahwa sejak awal terjadinya proses jual beli diantara Tergugat I dengan Tergugat II, Penggugat telah mengetahui bahkan Penggugatpun turut terlibat didalam terjadinya proses transaksi jual beli tanah tersebut. Bahkan menurut pengakuan Tergugat I, Penggugatlah yang menyuruh Tergugat I untuk menjual tanah tersebut kepada Tergugat II;
4. Bahwa proses jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II pada awalnya dilakukan dihadapan Notaris Ida Ayu Kalpikawati, SH., Mkn dengan akte Jual Beli Nomer 150 tanggal 118 Juni 2013 dan telah selesai. Namun pada saat akan dilakukan proses balik nama ke atas nama Tergugat II ternyata ada blokir yang dilakukan keluarga Tergugat I (penjual);
5. Bahwa sejak itu proses balik nama sertifikat dari Tergugat I ke atas nama Tergugat II menjadi terhambat. Mandeg;
6. Bahwa setelah adanya blokir dan proses jual beli menjadi mandeg, secara tiba-tiba Tergugat II ditawarkan dan dibujuk rayu oleh Penggugat yang katanya mewakili Tergugat I (penjual) meminta agar Tergugat II mau membatalkan transaksi jual beli yang telah selesai tersebut dengan alasan kasihan pada Tergugat II karena jual beli dan balik namanya menjadi tidak jelas dan terkandung-katung, selain itu Tergugat II juga dijanjikan bahwa seluruh uang pembelian tanah yang telah dibayarkan Tergugat II kepada Tergugat I sebesar

Halaman. 31 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) akan dikembalikan secara utuh bahkan akan ditambah dengan kompensasi kerugian sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sehingga jika Tergugat II mau membatalkan transaksi jual beli yang telah dilakukan akan mendapat pengembalian uang sebesar Rp. 1 450.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah);

7. Bahwa atas bujuk rayu dari Penggugat tersebut serta saat itu Tergugat II pun mulai merasa lelah mengurus jual beli yang tak kunjung beres tersebut serta tanpa memiliki prasangka apapun akhirnya Tergugat II menyepakati tawaran dari Penggugat tersebut dan kemudian oleh Penggugat dibuatkanlah Akta Pembatalan Jual Beli No. 01 tanggal 17-06-2014 di kantor Penggugat;
8. Bahwa meski telah dibuatkan Akta Pembatalan Jual Beli tersebut diatas sampai batas waktu yang ditentukan uang pengembalian jual beli dan tambahan kompensasi yang dijanjikan Pengugat dan Tergugat I tersebut tidak kunjung direalisasikan. Akan tetapi sejak saat itu baik Tergugat I maupun Penggugat selalu mengejar Tergugat II maupun Notaris Ida Ayu Kalpikawati., SH., Mkn agar menyerahkan Sertifikat tanah yang telah ditransaksikan tersebut kepada mereka dengan alasan jual beli telah dibatalkan;
9. Namun berkat kehati-hatian Notaris Ida Ayu Kalpikawati Sertifikat tersebut tetap ditahan dan baru akan diserahkan kepada Penggugat atau kepada Tergugat I apabila pengembalian uang jual beli milik Tergugat II tersebut telah dikembalikan kepada Tergugat II;
10. Bahwa setelah adanya gugatan yang diajukan Penggugat kemudian terungkap berdasarkan pengakuan Tergugat I didalam proses mediasi maupun diluar mediasi bahwa scenario pembatalan jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut di dalangi oleh



Penggugat karena Pengugat dan Tergugat I mendapatkan calon pembeli baru dengan tawaran harga yang lebih mahal. Dan saat itu tipu muslihat dan bujuk rayu Penggugat terhadap Tergugat II berhasil sehingga saat itu Tergugat I dan Tergugat II mau membuat Akta Pembatalan Jual Beli No. 01 tanggal 17-06-2014 yang dibuat oleh Penggugat dikantor Penggugat sendiri;

11. Bahwa actor dibalik skenario pembatalan jual beli tanah yang kini disengketakan Penggugat tersebut didalangi oleh Penggugat sendiri, karena Penggugat dan Tergugat I menemukan pembeli yang lebih mahal dan telah menerima down payment sebesar Rp. 257.000.000,- (dua ratus lima puluh tujuh juta rupiah) dari si calon pemebli baru tersebut dan menurut pengakuan Tergugat I uangnyapun telah diminta dan diterima oleh Penggugat. Sedangkan rencananya transaksi dengan calon pembeli baru tersebut akan dilakukan di Notaris Putu Anggraeni, SH. Mkn.;

12. Bahwa kemudian ternyata si calon pembeli baru tersebut meminta pembatalan rencana jual beli karena rumit dan tidak jelas dan meminta pengembalian uang down payment/tanda jadi tersebut kepada Tergugat I dan Penggugat namun tidak bisa dipenuhi dan tidak dikembalikan Penggugat;

13. Bahwa dengan gagalnya rencana jahat yang penuh tipu muslihat dari Penggugat dan gagalnya transaksi jual beli dengan calon pembeli baru tersebut akhirnya pengembalian uang pembelian tanah beserta janji uang kompensasi ganti rugi dari Tergugat I maupun Penggugat kepada Tergugat II sebagaimana diperjanjikan didalam ketentuan pasal 3 Akta Perjanjian Jual Beli No. 01 tanggal 17-06-2014 tidak pernah terealisasi;

14. Bahwa dengan demikian sangat jelas dan gambling bahwa sejak awal Penggugat telah mengetahui dan terlibat atas terjadinya

Halaman. 33 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



transaksi jual beli tanah diantara Tergugat I dengan Tergugat II Sehingga sangat tidak benar dan merupakan kebohongan besar dalih Penggugat yang mengatakan tidak mengetahui adanya transaksi tanah diantara Tergugat I engan Tergugat II tersebut. Sebaliknya Pengugat baik dalam kedudukanya sebagai pribadi maupun dalam kedudukan sebagai Notaris/PPAT dengan itikad tidak baik / itikad buruk telah melakukan berbagai rekayasa, tipu daya dan menjadi dalang dibalik terjadinya kekisruhan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II termasuk dalam merekayasa rencana batalnya jual beli diantara Tergugat I dengan Tergugat II;

Dengan demikian diajukan gugatan a quo oleh Penggugat dengan sangat nyata dan gamblang jelas-jelas didasari oleh itikad buruk dengan tujuan semata-mata ingin mengeruk keuntungan pribadi meski dengan mengorbankan orang lain khususnya Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik. Sehingga dengan demikian sudah sepatutnya Penggugat dinyatakan sebagai Penggugat yang beritikad buruk. Untuk itu Majelis hakim sudah sepatutnya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Perlu Tergugat II tegaskan, bahwa Tergugat II menolak seluruh dalih-dalih yang dikemukakan Penggugat kecuali yang secara tegas Tergugat akui kebenarannya secara tegas dan tertulis;
2. Tergugat II juga menegaskan bahwa seluruh dalil-dalil pada bagian eksepsi adalah bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan serta digunakan pula sebagai dalil-dalil yang menjadi dasar jawaban dalam bagian pokok perkara maupun dalam Rekonvensi;
3. Mohon perhatian majelis, sebagaimana telah Tergugat II jelaskan pada bagian eksepsi, menurut pengakuan Tergugat I pada saat proses mediasi, jauh sebelum terjadinya transaksi jual beli antara Tergugat I

Halaman. 34 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



dengan Tergugat II, atas obyek yang disengketakan oleh Penggugat ini, diantara Penggugat dengan Tergugat I sebelumnya telah lama saling kenal lama karena keluarga Tergugat I meminta bantuan Penggugat untuk mengurus sertifikasi atas tanah-tanah milik keluarga Tergugat I yang terletak di Desa Jungut Batu, Nusa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung. Dan beberapa sertifikat tanah milik keluarga Tergugat I tersebut telah terbit dan ditasnamakan keatas nama Tergugat I;

4. Bahwa baik didalam proses mediasi perkara a quo di Pengadilan Negeri Klungkung maupun keterangan Tergugat I kepada Tergugat II, secara tegas Tergugat I telah membantah dalih Penggugat yang mengklaim telah terjadi peralihan hak atau jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat II atas tanah yang kini disengketakan Penggugat;
5. Perlu kami terangkan bahwa pada awalnya sekitar bulan Juni 2013 Tergugat II ditawarkan Tergugat I untuk membeli tanah milik Tergugat I seluas 1670 M2 dengan harga sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah). Selanjutnya setelah dilakukan pengecekan atas tanah tersebut oleh Notaris Ida Ayu Kalpikawati di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, tanah tersebut dinyatakan bersih tidak dibebani hutang, tidak dalam sengketa, maupun terikat oleh suatu perikatan apapun;
6. Bahwa selanjutnya terjadilah proses jual beli atas objek tanah tersebut dilakukan dihadapan Notaris Ida Ayu Kalpikawati, SH., Mkn Notaris/PPAT di Kabupaten Klungkung dan telah dibayar lunas oleh Tergugat II. Dan proses jual beli tersebut seluruhnya telah diketahui oleh Penggugat. Dan pada saat itu Penggugat sama sekali tidak memberi informasi maupun mengajukan keberatan apapun atas adanya transaksi jual beli obyek tanah tersebut;



7. Bahwa namun pada saat akan dilakukan proses balik nama dari atas nama Tergugat I kepada Tergugat II, terjadilah pemblokiran di kantor BPN Kabupaten Klungkung yang dilakukan oleh keluarga Tergugat I bernama I Wayan Sukarta DKK dan bukan oleh Penggugat sebagaimana di dalilkan Penggugat dalam gugatannya;
8. Bahwa pemblokiran proses balik nama tanah dari Tergugat I ke atas nama Tergugat II oleh keluarga Tergugat I tersebut berujung pada terjadinya gugat tinugat di Pengadilan Negeri Semarang dengan 2 (dua) kali Gugatan. Gugatan pertama, dinyatakan tidak dapat diterima (NO) Dan kemudian para Penggugat dalam hal ini I Wayan Sukarta DKK yang notabene keluarga dari Tergugat I memperbaiki gugatannya dan mengajukannya kembali dengan gugatan yang ke-2 dan terdaftar dengan perkara Nomor 67/Pdt.G/2014/PN.Srp. Dengan para pihak sebagai berikut :

I WAYAN SUDITHA, DKK sebagai PARA PENGGUGAT

Melawan

I MADE SUWAMBAS DKK sebagai PARA TERGUGAT

Dan Tergugat II dalam perkara tersebut berkedudukan sebagai TURUT TERGUGAT II;

9. Bahwa pada saat proses persidangan gugatan perkara ke-2 sedang berjalan, Tergugat I (sebagai Penjual) **yang diwakili oleh Penggugat** menawari Tergugat II (sebagai Pembeli) untuk membatalkan jual beli atas tanah tersebut dengan iming-iming pengembalian uang pembelian secara keseluruhan sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) ditambah uang kompensasi ganti rugi sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sehingga keseluruhan uang yang akan dikembalikan kepada Tergugat II adalah sebesar Rp. 1.450.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah).



Dengan alasan Penggugat kasihan kepada Tergugat II karena proses jual belinya terkatung-katung;

10. Bahwa atas bujuk rayu dari Penggugat, serta saat itu Tergugat II pun mulai merasa lelah mengurus jual beli tersebut serta tanpa memiliki prasangka apapun akhirnya Tergugat II menyepakati tawaran dari Penggugat tersebut dan kemudian oleh Penggugat dibuatkanlah Akta Pembatalan Jual Beli No. 01 tanggal 17-06-2014 di kantor Penggugat;
11. Bahwa didalam akta Pembatalan Jual Beli khususnya pasal 3 dinyatakan secara tegas bahwa pengembalian seluruh uang pembelian tanah beserta kompensasi ganti rugi sebesar Rp. 1.450.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) tersebut akan dikembalikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II selambat-lambatnya dalam tempo 30 (tiga puluh) hari kerja sejak tanggal penandatanganan akta pembatalan jual beli tersebut;
12. Bahwa sejak ditandatanganinya Akta Pembatalan Jual Beli yang dibuat oleh Penggugat tersebut, baik Penggugat maupun Tergugat I selalu mengejar Tergugat II maupun Notaris Ida Ayu Kalpikawati untuk meminta dikembalikannya sertifikat tanah yang ditransaksikan tersebut untuk diserahkan kepada Penggugat atau Tergugat I. Padahal pengembalian uang pembelian tanah dan kompensasi kerugian sebagaimana diperjanjikan dalam akta Pembatalan Jual Beli tersebut belum diserahkan dan telah mengalami lewat waktu;
13. Untungnya atas ketelitian, kecermatan dan kehati-hatian Notaris Ida Ayu Kalpikawati, SH., Mkn Notaris/PPAT yang memproses jual beli objek tanah yang kini disengketakan tersebut tidak mau menyerahkan sertifikat atas tanah tersebut sebelum uang pembelian tanah milik Tergugat II tersebut di kembalikan terlebih dulu pada Tergugat II;
14. Bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan Tergugat I terungkap, bahwa dibalik upaya meminta agar Tergugat II mau membatalkan jual



beli tanah dengan Tergugat I tersebut dikarenakan Tergugat I dan Penggugat memiliki calon pembeli baru yang mau membeli dengan harga yang lebih tinggi, bahkan telah memberikan down payment / tanda jadi kepada Tergugat I sebesar Rp. 257.000.000,- (dua ratus lima puluh tujuh juta rupiah) dan uang tersebut telah diterima Penggugat. Dan rencana transaksi jual beli dengan calon pembeli baru tersebut sedianya akan dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Pande Nyoman Anom Anggraeni, SH., Mkn. Hal tersebut telah terungkap dan diterangkan secara tegas oleh Tergugat I pada saat proses mediasi di hadapan hakim mediator perkara a quo;

15. Bahwa karena Penggugat maupun Tergugat I gagal mengambil sertifikat atas tanah yang ditransaksikan dengan Tergugat II tersebut karena Tergugat I dan atau Penggugat ingkar dan gagal melakukan pengembalian uang pembelian serta uang ganti rugi kepada Tergugat I sebagaimana yang diperjanjikan dalam ketentuan pasal 3 Akta Pembatalan Jual Beli No. 01 tanggal 17-06-2014 yang dibuat oleh Penggugat sendiri, maka menurut keterangan Tergugat I akhirnya transaksi dengan calon pembeli baru tersebut batal dan Tergugat I meminta atau menuntut agar Penggugat mengembalikan uang tanda jadi dan atau down payment sebesar Rp. 257.000.000,- (dua ratus lima puluh tujuh juta rupiah) kepada calon pembeli baru. Namun hingga kini uang tersebut tidak diserahkan oleh Penggugat;

16. Sehingga, bohong besar apabila Penggugat mendalihkan tidak mengetahui proses transaksi jual beli atas objek tanah yang saat ini disengketakan oleh Penggugat sebagaimana diuraikan Penggugat dalam gugatannya tersebut. Bahkan Tergugat II patut menduga bahwa semua kisruh dan sengketa atas tanah yang dibeli secara sah oleh Tergugat II dengan penuh itikad baik tersebut semuanya **didalangi oleh PENGGUGAT;**



17. Bahwa selanjutnya setelah isi Akta Pembatalan Jual Beli tersebut tidak bisa dipenuhi oleh Tergugat I dan atau Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II akhirnya bersepakat untuk meneruskan kembali jual beli atas objek tanah tersebut namun karena tanah tersebut disengketakan oleh keluarga Tergugat I yang lainnya, akhirnya terjadi kesepakatan perdamaian diantara pihak – pihak yang bersengketa dan Tergugat II sebagai pembeli harus merelakan luas tanah yang dibelinya tersebut dipotong seluas 4 Are (400 M2) diserahkan kembali pada Tergugat I;
18. Meski sangat keberatan karena jumlah luas tanah yang dibelinya menjadi berkurang namun demi lancarnya proses jual beli yang terkatung-katung dan agar proses baliknamanya ke atasnama Tergugat II bisa diproses oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, Tergugat II akhirnya merelakan dan kemudian tanah yang telah dibeli Tergugat II tersebut di pecah menjadi 2 Sertifikat. Seluas 1270 M2 menjadi milik Tergugat II dan telah terbit atas nama Tergugat II dan seluas 400 M2 diserahkan kepada keluarga Tergugat I;
19. Bahwa Tergugat yakin seluruh proses tersebut telah diketahui oleh Penggugat. Karena pada saat dilakukannya proses mediasi oleh salah satu keluarga Tergugat II Penggugat juga mengetahuinya. Sehingga bohong besar jika Penggugat tidak mengetahui proses itu terlebih Penggugat pulalah yang sebelumnya menjadi sutradara dibalik adanya rencana pembatalan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II saat prosesnya masih dilakukan di Notaris Ida Ayu Kalpikawati., SH., Mkn.;
20. Bahwa baik Tergugat II maupun Tergugat I sangat terkejut ketika tiba-tiba muncul gugatan dari Penggugat atas objek tanah yang telah selesai dan beres ditransaksikan dengan aman dan damai termasuk berdamai dengan seluruh keluarga besar Tergugat II meski Tergugat II harus rela menyerahkannya kembali sebagian dari tanah yang dibelinya tersebut seluas 400 M2 tanpa potongan uang pembelian dan saat ini



tanah tersebut telah dipecah dan telah dibalik nama keatas nama Tergugat II. Padahal Penggugat sangat mengetahui bagaimana lika liku jual beli atas tanah tersebut;

21. Sehingga sangat aneh dan bohong besar dalih Penggugat yang mendalihkan bahwa Penggugat sama sekali tidak mengetahui atas adanya transaksi jual beli tanah tersebut. Dan diklaim sebagai milik Penggugat dengan dalih diperoleh dari hasil transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang terjadi pada tanggal 01-03-2013 melalui Akta Perjanjian Jual Beli No. 2/2013 dihadapan Notaris/PPAT Pande Nyoman Anom Anggraeni, SH., Mkn;

22. Bahwa Penggugat turut terlibat dalam proses jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II bahkan ikut memediasi dan menawarkan perdamaian melalui Pembatalan Jual Beli yang gagal dilaksanakan . saat terjadinya pemblokiran tanah pada saat akan dibaliknamakan ke atas nama Tergugat II yang diproses di Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, SH., Mkn. Dan saat itu Penggugat sama sekali tidak pernah mengajukan keberatan atas proses jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dan atau memberikan informasi bahwa objek yang akan ditransaksikan diantara Tergugati dengan Tergugat II tersebut telah terikat perjanjian jula beli dengan Penggugat.. Ada apa dibalik semua perbuatan yang dilakukan Penggugat tersebut. Padahal Penggugat adalah seorang Notaris/PPAT yang merupakan pejabat Publik yang seharusnya dapat memegangteguh Sumpah Jabatan dan Kode Etik Notaris;

23. Bahwa Tergugat II menolak tegas dalih Penggugat yang menyatakan tanah yang telah ditransaksikan secara sah dan telah dibeli dengan penuh itikad baik oleh Tergugat II dari Tergugat I hingga Tergugat diklaim sebagai milik Penggugat;



24. Jika benar Penggugat telah melakukan jual beli atas tanah yang telah dibeli oleh Tergugat II dari Tergugat I tersebut, mengapa sertifikat tanah tersebut masih berada ditangan Tergugat I sebagai pemilik. Terlebih jika pembayaran atas tanah oleh Penggugat tersebut telah dibayar lunas, maka seharusnya Sertifikat Hak Milik tersebut beradadan atau dititipkan pada Notaris untuk memproses balik nama atau berada ditangan pembeli;
25. Keanehan selanjutnya, adalah mengapa Penggugat baru saat ini mengajukan keberatan atas terjadinya transaksi jual beli yang telah sah dan selesai diantara Tergugat I dengan Tergugat II. Padahal sejak awal terjadinya transaksi jual beli termasuk permasalahan yang muncul didalamnya telah sangat diketahui oleh Penggugat dan Penggugat merupakan orang yang berada didalamnya termasuk menawarkan upaya damai dan iming-iming jalan keluar untuk penyelesaian masalah pada saat terjadi nya pemblokiran oleh keluarga Tergugat II. Meskipun kemudian diungkap oleh Tergugat I pada saat mediasi bahwa semua itu patut diadangi oleh Penggugat karena memperoleh calon pembeli baru dengan tawaran harga yang lebih tinggi. Sehingga Penggugat membujuk rayu Tergugat II agar nmau membatalkan jual beli nya dengan Tergugat I dengan iming-iming pengembalian penuh uang pembelian ditambah uang ganti rugi meskipun akhirnya batal dan gagal;
26. Tergugat II menyatakan menolak tegas dalil Penggugat yang menyatakan jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II cacat hukum atau tidak sah. Karena seluruh proses jual beli atas tanah tersebut telah dilakukan dengan penuh itkad baik, serta melalui prosedur hukum yang sah. Sehingga dalih Penggugat tersebut sudah sepatutnya ditolak majelis;



27. Tergugat II juga menolak tegas dalih Penggugat yang menyebutkan bahwa pemecahan atas sertifikat hak milik Nomor 900 / Desa Jungutbatu menjadi 2 yakni :

1. Sertifikat Hak Milik nomor 1543/Desa Jungutbatu, NIB No. 01263, Surat Ukur No.976/Jungutbatu/2016 tanggal 01-02-2016 seluas 1270 M2 tercatat atas nama Anang Ma'ruf (Tergugat II) dan;
2. Sertifikat Hak Milik nomor 1542/Desa Jungutbatu, NIB No. 01262, SU No.976/Jungutbatu/2016 tanggal 01-02-2016 seluas 1270 M2 tercatat atas nama I Nyoman Sumiana (Tergugat I);

Adalah cacat hukum sebagaimana didalihkan Penggugat, karena proses pemecahan maupun penerbitan kedua sertifikat Hak Milik Atas Tanah tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;

28. Bahwa justru sebaliknya transaksi jual beli tanah diantara Penggugat dengan Tergugat I yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Pande Nyoman Anom Anggraeni, SH., Mkn sebagaimana didalihkan Penggugat patut di duga sebagai transaksi abal-abal, penuh kebohongan, palsu dan penuh rekayasa. Sehingga jika benar adanya transaksi atas tanah seluas 1.670 M2 dengan SHM No. 900/Desa Jungutbatu, NIB Nomor 22.06.04.15.00621 Surat Ukur No. 00320/Jungutbatu/2013 tanggal 27-02-2013 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Pande Nyoman Anom Anggraeni, SH., Mkn melalui Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02/2013 tanggal 001-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor : 03/2013 tanggal 01-03-2013 adalah cacat hukum dan batal demi hukum atau dibatalkan. Sehingga tidak memiliki kekuatan hukum berlaku;



29. Sedangkan mengenai tuntutan ganti rugi, dwangsom dan sita jaminan sudah seharusnya ditolak majelis karena tidak jelas dasar dan rinciannya.

DALAM REKONVENSI :

1. Perlu Tergugat II dalam Konvensi (dK) untuk selanjutnya disebut Penggugat Dalam Rekonvensi (Penggugat dR) tegaskan kembali bahwa dalil-dalil Penggugat dR pada bagian Eksepsi, maupun pada bagian pokok perkara merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian rekonvensi serta juga dijadikan dasar dan alasan-alasan hukum pada bagian Rekonvensi ini;

2. Bahwa pada intinya Pengugat dR telah membeli tanah dari Tergugat I Dalam Konvensi (dK) yang untuk selanjutnya disebut Turut Tergugat I Dalam Rekonvensi (Turut Tergugat I dR) atas tanah seluas 1270 M2 dari luas asal keseluruhan seluas 1670 M2 dengan SHM Nomor: 900/Jungutbatu, NIB. Nomor: 2206.04.15.00521 Surat Ukur Nomor: 00320/Jungutbatu tanggal 27-02-2013 terletak di Desa Jungutbatu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung tercatat atas nama I Nyoman Sumiana dengan harga keseluruhannya senilai Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Nyoman Rupini, SH., Mkn dengan Akta Jual Beli Nomor 40/2016 tanggal 25-01-2016;

Meski jual beli atas tanah pada awalnya seluas 1670 M2, namun karena dalam proses jual beli sebelumnya yang dilakukan dihadapan Notaris Ida Ayu Kalpikawati., SH., Mkn dengan Akta Jual Beli Nomor 150 tanggal 18

3. Meski jual beli atas tanah pada awalnya seluas 1670 M2, namun karena dalam proses jual beli sebelumnya yang dilakukan dihadapan Notaris Ida Ayu Kalpikawati., SH., Mkn dengan Akta Jual Beli Nomor 150 tanggal 18 Juni 2013 disengketakan oleh keluarga Turut Tergugat I dR, akhirnya telah disepakati suatu perdamaian dengan kompensasi untuk perdamaian dari luas tanah asal yang dibeli seluas 1670 M2 tersebut

Halaman. 43 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



seluas 400 M2 diserahkan kembali sebagai kompensasi perdamaian kepada Turut Tergugat I dR sehingga objek tanah jual beli tersebut dipecah menjadi 2 dan kemudian telah diterbitkan 2 sertifikat hasil pemecahan. Seluas 1270 M2 menjadi milik dan di balik nama ke atas nama Penggugat dan seluas 400 M2 terbit dan tetap di atas namakan Turut Tergugat I dR. Dan seluruh transaksi maupun pemecahan serta proses balik nama atas jual beli tersebut telah sah dan selesai;

4. Bahwa sebelum jual beli antara Penggugat dR dengan Turut Tergugat I dR dilanjutkan, seluruh proses jual beli tersebut telah diketahui Penggugat Dalam Konvensi (Penggugat dK) dan selanjutnya disebut Tergugat dalam Rekonvensi (Tergugat dR). Bahkan, Tergugat dR banyak terlibat dalam proses jual beli tersebut termasuk memediasi dan membujuk rayu serta menawari Penggugat dR untuk mau membatalkan jual beli tersebut saat terjadinya blokir atas tanah yang ditransaksikan tersebut oleh keluarga dari Turut Tergugat I dR dan Tergugat dR pulalah yang membuat Akta Pembatalan Jual Beli No. No. 01 tanggal 17-06 -2014 yang dibuat oleh Tergugat dR dan dilakukan di kantor Tergugat dR;
5. Sehingga perlu Penggugat dR tegaskan bahwa Tergugat dR sangat mengetahui proses berlangsungnya proses jual beli tanah antara Turut Tergugat I dR dengan Penggugat dR saat itu;
6. Sehingga suatu kebohongan besar dalih Tergugat dR yang menyatakan tidak mengetahui adanya jual beli tanah diantara Penggugat dR dengan Turut Tergugat I dR tersebut. Dan anehnya jika Tergugat dR merasa telah memiliki tanah yang ditransaksikan tersebut mengapa saat itu Tergugat dR sama sekali tidak memberikan informasi ataupun melakukan keberatan atas sedang berlangsungnya transaksi tanah tersebut;



7. Bahwa Penggugat dR sangat terkejut ketika seluruh proses jual beli atas tanah antara Penggugat dR dengan Turut Tergugat I dR telah sah dan selesai secara damai, aman dan tentram meskipun akhirnya Penggugat dR harus merelakan tanah yang dibelinya berkurang seluas 400 M2 tiba-tiba muncul gugatan dari Penggugat dalam Konvensi (dK)/Tergugat dR dengan dalih bahwa Tergugat dR lah sebagai pemilik tanah yang telah ditransaksikan oleh Penggugat dR dengan Turut Tergugat I dR tersebut;
8. Penggugat dR patut menduga bahwa dalih Tergugat dR yang mengklaim sebagai pemilik tanah yang ditransaksikan oleh Turut Tergugat I dR dengan Penggugat dR adalah suatu kebohongan besar, penuh kepalsuan dan rekayasa. Dan jikapun ada proses peralihan tersebut maka patut diduga proses peralihan hak atas tanah seluas 1.670 M2 dengan SHM No. 900/Desa Jungutbatu, NIB Nomor 22.06.04.15.00621 Surat Ukur No. 00320/Jungutbatu/2013 tanggal 27-02-2013 antara Turut Tergugat I dR dengan Tergugat dR yang dilakukan dihadapan Notaris Notaris/PPAT **Pande Nyoman Anom Anggraeni, SH., Mkn** melalui Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02/2013 tanggal 001-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor: 03/2013 tanggal 01-03-2013 sebagai transaksi abal-abal, penuh kebohongan, palsu dan penuh rekayasa. cacat hukum dan batal demi hukum;
9. Hal tersebut didasar oleh berbagai kejanggalan antara lain sebagai berikut :
 1. Jika benar telah terjadi proses peralihan hak antara Turut Tergugat I dR dengan Tergugat dR yang konon katanya pada bulan Maret 2013, mengapa Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut masih dikuasai dan berada dalam penguasaan pemilik dalam hal ini Turut Tergugat I dR dan bukan dititip di Notaris atau dikuasai oleh Tergugat dR sendiri. Lalu bukti bukti hak Milik apa



yang diserahkan atau dititipkan ke Notaris untuk dilakukan pengecekan dan proses jual beli maupun balik nama;

2. Mengapa pada saat berlangsungnya proses jual beli antara Turut Tergugat I dR dengan Penggugat dR, Tergugat dR tidak pernah memberikan informasi yang sebenarnya kepada Penggugat dR atau maupun melakukan keberatan atas proses jual beli tersebut, padahal Tergugat dR sangat tau dan ikut terlibat didalam proses jual beli antara Penggugat dR dengan Turut Tergugat I dR tersebut. Bahkan Tergugat dR lah yang memediasi saat terjadi pemblokiran atas tanah yang saat itu sedang ditransaksikan di Notaris Ida Ayu Kalpikawati, SH., Mkn dan bahkan Tergugat dR pulalah yng membujuk dan menawari Penggugat dR agar mau membatalkan transaksi tanah tersebut dengan alasan kasihan karena transaksinya terkatung-katung. Dan akhirnya membuatkan Akta Pembatalan Jual Beli No. 01 tanggal 17-06-2014 dengan iming-iming kan mengembalikan seluruh uang pembelian disertai dengan uang ganti rugi;

3. Dan mengapa baru saat ini Tergugat dR melakukan keberatan dan gugatan hukum dengan mengklaim tanah tersebut milikn Tergugat dR disaat proses jual beli antara Penggugat dR dengan Turut Tergugat I dR telah sah dan selesai. Bahkan sudah dilakukan proses balik nama. Apa sebenarnya motif dari Tergugat dR tersebut..? Padahal **Tergugat dR merupakan seorang pejabat public sebagai Notaris dan PPAT yang sehausnya patuh dan tatat kepada kode etik dan Undang-undang Jabatan Notaris :**

10. Bahwa seluruh perbuatan Tergugat dR tersebut nyata-nyata merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum atau "on rechtmatighdaad" karena



telah sengaja melakukan upaya rekayasa, konspirasi dan kebohongan, kepalsuan yang sangat merugikan pihak Penggugat dR.;

11. Bahwa Perbuatan Tergugat dR tersebut telah merugikan Penggugat dR baik secara moril maupun materiil dengan perincian sebagai berikut:

1. Kerugian Materiil:

- Akibat perbuatan Tergugat dR tersebut, Proses jual beli atas tanah tersebut terkatung-katung dan berlarut-larut sehingga mengakibatkan terjadinya pembengkakan biaya transportasi, akomodasi dan Notaris sebesar yang diperkirakan sekitar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
- Berkurangnya tanah yang dibeli Penggugat dR seluas 400 M2 yang jika dinilai saat ini seharga 250.000.000,- /Are menjadi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- Biaya mengurus perkara sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

2. Kerugian Moril :

- Akibat perbuatan Tergugat dR tersebut telah mengakibatkan pikiran, waktu dan tenaga Penggugat dR terkuras untuk mengurus masalah jual beli tersebut serta sangat mengganggu aktivitas sehari-hari Penggugat dR yang sulit dinilai dengan uang namun jika harus dinilai dengan uang maka dapat dinilai sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
- Sehingga seluruh kerugian Materiil dan Moril yang dialami Penggugat dR menjadi sebesar= Rp. 150.000.000,- + Rp. 1.000.000.000,- + Rp. 5.000.000.000,- = Rp. 6.150.000.000,- (enam milyar seratus lima puluh juta rupiah);

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka Penggugat Dalam Rekonvensi (Penggugat dR) memohon agar yang mulia majelis hakim Pengadilan Negeri



Semarang dalam perkara a quo memeriksa dan mengadili serta menjatuhkan putusan dengan isi amar putusan sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara ;

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

II. DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Dalam Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
3. Menyatakan peralihan hak atas tanah seluas 1.670 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No. 900/Desa Jungutbatu, NIB Nomor 22.06.04.15.00621 Surat Ukur No. 00320/Jungutbatu/2013 tanggal 27-02-2013 antara Turut Tergugat I dalam Rekonvensi (I NYOMAN SUMIANA) dengan Tergugat dalam Rekonvensi (ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA, SH., MH., MKn) yang dilakukan dihadapan Notaris / PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, SH., Mkn melalui Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02/2013 tanggal 001-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor : 03/2013 tanggal 01-03-2013 **adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum dan atau dibatalkan sehingga tidak memiliki kekuatan mengikat;**
4. Memerintahkan kepada Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 6.150.000.000,- (enam milyar seratus lima puluh juta rupiah);

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi (Tergugat dR) untuk membayar biaya yang muncul akibat adanya perkara a quo;

Atau jika Majelis hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Halaman. 48 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



Menimbang, bahwa selanjutnya atas surat gugatan Pengugat / Terbanding tersebut, Kuasa pihak Tergugat III/Turut Terbanding telah mengajukan Jawaban secara tertulis di persidangan tertanggal 10 Agustus 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada dasarnya Tergugat III menolak secara tegas dalil-dalil gugatan penggugat kecuali yang diakui secara tegas;
2. Bahwa untuk dalil gugatan penggugat selain dan selebihnya kami tidak menanggapi karena tidak ada relevansinya dengan tupoksi kami;
3. Bahwa Tergugat III memang benar pernah melakukan pemecahan bidang tanah SHM No.900/Desa Jungutbatu mejadi 2 bidang yaitu SHM 1543/Desa Jungutbatu luas 12700 M2 atas nama I Nyoman Sumiana dan telah beralih menjadi atas nama Anang Maruf (Tergugat II) berdasarkan Akta Jual Beli No. 40/2016 25 Februari 2016 dihadapan PPAT I Gusti Nyoman Rupini, SH dan sertifikat SHM No. 1542/Desa Jungutbatu atas nama I Nyoman Sumiana, luas 400 M2;
4. Bahwa Penggugat memang benar pernah mengajukan pemblokiran SHM 1542/Desa Jungutbatu asal pemecahan namun sesuai ketentuan pasal 126 ayat 2 PMNA/Ka BPN No 3 Tahun 1997 pemblokiran tenggang waktunya 30 hari jika melewati batas waktu maka pemblokiran hapus dengan sendirinya dan penggugat dan tergugat I telah kami panggil untuk melakukan mediasi namun tidak pernah hadir memenuhi panggilan sehingga untuk menyelesaikan permasalahan ini ditempuh gugatan pengadilan;
5. Bahwa Tergugat III tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena penerbitan sertifikat SHM No. 1542/Desa Jungutbatu dan 1543/Desa Jungutbatu atas nama I Nyoman Sumiana yang telah diterbitkan berdasarkan aturan dan sesuai prosedur hukum yang berlaku (vide PP No. 24 Tahun 1997 jo PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997).



Sehingga Penggugat tidak ada alasan hukum untuk menuntut kerugian kepada Tergugat III karena Tergugat III sebagai Pelayanan Publik;

6. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat tidak ada alasan memerintahkan Tergugat III menarik sertipikat tanah sengketa tersebut oleh karena sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat maka penilaian kebenaran materilnya ada pada Majelis Hakim jika atas dasar putusan pengadilan sertipikat ternyata mengandung cacat hukum atau tidak sah maka dapat dimintakan pembatalannya kepada Tergugat III sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
7. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas Tergugat III mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Hukum SHM No. 1542/Desa Jungutbatu atas nama I Nyoman Sumiana dan SHM No. 1543/Desa Jungutbatu atas nama ANANG MARUF sah secara hukum;
3. Menghukum kepada penggugat untuk membayar perkara;

Atau mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan pihak Terbanding semula Penggugat, dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan hukum tanah yang terletak di Desa Jungut Batu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung sesuai dengan Sertifikat Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 900 tertanggal 27-02-2013, Luas: 1.670 m² tercatat atas nama

I Nyoman Sumiana, dengan batas-batas :

- Utara : Jalan;
- Timur : tanah milik I Nyoman Sumiana;
- Selatan : Tanah milik I Wayan Suminta;
- Barat : Jalan;

adalah **sah milik Penggugat**;

- Menyatakan hukum Akta Perjanjian Jual Beli Nomor : 02/2013, tanggal 01-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor : 03/2013, tanggal 01-03-2013, yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah-Notaris PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, SH.,M.Kn, Notaris Kabupaten Klungkung antara Penggugat dengan Tergugat I adalah **sah menurut hukum**;
- Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I menjual obyek tanah sengketa seluas 1.270 m² kepada Tergugat II dan penguasaan Tergugat I terhadap obyek tanah sengketa seluas 400 m² tanpa seijin Penggugat merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**;
- Menyatakan hukum Jual Beli yang dilakukan antara Tergugat I dan tergugat II tertanggal 25 Pebruari 2016 adalah **batal demi hukum**;
- Menyatakan Hukum Akta Perjanjian Jual Beli No. 40/2016 tanggal 25 Pebruari 2016 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat selaku Notaris/PPAT adalah **batal demi hukum**;
- Menyatakan hukum perbuatan Tergugat III yang tanpa hak telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1543/Desa Jungutbatu, NIB No. 01263, Surat Ukur No. 976/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016, seluas : 1.270 m² atas nama ANANG MA'RUF/Tergugat II, dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1542/Desa Jungutbatu, NIB No. 01262, Surat Ukur No. 975/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016, seluas: 400 m² nama I NYOMAN SUMIANA /Tergugat I **pemecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 900/Desa Jungut Batu tanggal 27 Pebruari 2013 luas 1670 m2**

Halaman. 51 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/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)



atas nama I Nyoman Sumiana adalah Sertifikat hak milik dari obyek tanah sengketa milik Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan atau mengosongkan obyek tanah sengketa dalam keadaan kosong dan mengembalikan Sertifikat Hak Milik obyek tanah sengketa Nomor 900/Desa Jungut Batu tanggal 27 Pebruari 2013 luas 1670 m² atas nama I Nyoman Sumiana kepada Penggugat bilamana Tergugat I, Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya tidak menyerahkannya maka dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat setiap harinya sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap lalainya terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
- Menghukum Turut Tergugat untuk taat dan tunduk pada putusan ini;

DALAM REKONPENSİ :

- Menolak Gugatan Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Konpensi, Penggugat II Rekonsensi / Tergugat II Konpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

- Menghukum Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Konpensi, Penggugat II Rekonsensi / Tergugat II Konpensi dan Tergugat III Konpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 6.677.500,- (enam juta enam ratus tujuh puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) secara tanggung renteng;

Membaca Akte permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, yang menyatakan bahwa pada tanggal 30 Januari 2017 Pembanding I/semula Tergugat II dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonsensi dan Pembanding II semula Tergugat I dalam Konpensi /Penggugat dalam Rekonsensi telah mengajukan permohonan banding atas putusan Pengadilan Negeri Semarang No.37/Pdt.G/2016/PN.Srp tanggal

Halaman. 52 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



18 Januari 2017, untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding;

Membaca relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding/semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi tertanggal 6 Pebruari 2017, Pembanding II /semula Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi tertanggal 6 Pebruari 2017, Terbanding II /semula Tergugat III dalam Kompensi tertanggal 1 Pebruari 2017, kepada Turut Terbanding /semula Turut Tergugat dalam Kompensi tertanggal 1 Pebruari 2017, kepada Terbanding I /semula Penggugat dalam Kompensi tertanggal 6 Pebruari 2017, kepada Pembanding I/ semula Tergugat II dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi tertanggal 3 Pebruari 2017 , kepada Terbanding II /semula Tergugat III dalam Kompensi tertanggal 1 Pebruari 2017, kepada Turut Terbanding /semula Turut Tergugat dalam Kompensi tertanggal 1 Pebruari 2017;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Bali, telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas kepada Terbanding I /semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi tertanggal 6 Pebruari 2017, Pembanding II /semula Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi tertanggal 6 Pebruari 2017, kepada Pembanding I /semula Tergugat II dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi tertanggal 3 Pebruari 2017, kepada Terbanding II/semula Tergugat III dalam Kompensi tertanggal 1 Pebruari 2017, kepada Turut Terbanding/semula Turut Tergugat dalam Kompensi tertanggal 1 Pebruari 2017;

Telah menerima memori banding dari Pembanding I/semula Tergugat II dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi tertanggal 16 Pebruari 2017, memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada

Halaman. 53 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



Terbanding II/semula Tergugat III dalam Kompensi tertanggal 20 Februari 2017, kepada Turut Terbanding/semula Turut Tergugat dalam Rekonpensi tertanggal 20 Februari 2017, kepada Terbanding I/semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi tertanggal 17 Februari 2017, kepada Pembanding II/semula Tergugat I dalam Kompensi tertanggal 17 Februari 2017, kepada pembanding II /semula Tergugat I dalam Kompensi tertanggal 23 Februari 2017, kepada Terbanding I semula Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi tertanggal 28 Februari 2017 ;

Menimbang, bahwa dilain pihak tidak ada yang mengajukan kontra memori banding ;

Menimbang, bahwa Pembanding I/semula Tergugat II dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi telah mengajukan memori banding yang isinya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

Dalam Konvensi :

DALAM PERTIMBANGAN PUTUSANYA MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA TELAH MENGABAIKAN, TIDAK MENILAI DENGAN CERMAT DAN TELITI SERTA TIDAK MEMPERTIMBANGKAN BUKTI-BUKTI YANG DIAJUKAN PEMBANDING / PENGGUGAT DAN FAKTA HUKUM YANG TERUNGKAP DI PERSIDANGAN.

1. Bahwa **Pembanding II / semula Tergugat II sangat keberatan** terhadap pertimbangan hukum Majelis Pengadilan Negeri Semarang sebagaimana tertuang dalam putusannya, karena tidak mencerminkan rasa keadilan bagi Pembanding. **Majelis Pengadilan Negeri Semarang tidak memberikan penilaian secara seksama, teliti, mendalam dan menyeluruh serta tidak mempertimbangkan bukti-bukti dan fakta Hukum yang muncul dalam Persidangan** antara lain:

FAKTA I :



Fakta Bahwa Sebelum Objek Sengketa Dijual Oleh Tergugat I Kepada Tergugat II, Objek Sengketa Adalah milik Tergugat I dan Bukan Milik Penggugat. Hal ini dibuktikan oleh **persesuaian fakta Persidangan** antara :

- Bukti Surat P-4, P-8, TII-1, TII-110, TIII-2 berupa Sertifikat Hak Milik No. 900 / Desa Jungut Batu seluas 1670 M2 tercatat atas nama Penggugat I Nyoman Sumiana dan Sertifikat Hak Milik No. 1543/ Desa Jungut Batu seluas 1270 M2 an. Tergugat II Anang Ma'ruf yang merupakan pemecahan dari Sertifikat Hak Milik No. 900/Desa Jungut Batu seluas 1670 M2 tercatat atas nama Penggugat I Nyoman Sumiana serta Buku Tanah dari T III-2 (Kantor Pertanahan).
- Keterangan Saksi-saksi dari Penggugat, Saksi-saksi Tergugat I, Saksi-saksi Tergugat II, yang keseluruhannya menerangkan bahwa objek sengketa adalah milik Tergugat I (I NYOMAN SUMIANA).

Objek Tanah Yang Dijual Kepada Tergugat II **Adalah Sah Milik Tergugat I**, hal ini didasarkan pada fakta yang terungkap didalam persidangan hasil persesuaian, relevansi dan korelasi bukti-bukti maupun keterangan saksi-saksi dalam persidangan sebagaimana **diuraikan dalam FAKTA I** diatas dimana seluruh alat bukti maupun keterangan saksi membuktikan bahwa Objek tanah dengan SHM No. 900/Desa Jungutbatu seluas 1670 M2 tercatat atas nama Tergugat I (I Nyoman Sumiana).

FAKTA II :

Fakta Bahwa Perjanjian Jual Beli Atas Objek Sengketa Antara Penggugat Dengan Tergugat I Adalah Perjanjian Jual Beli Fiktif (Jual Beli Tidak Sungguh-sungguh) dan Isinya Mengandung Kepalsuan Atau Kebohongan Sehingga harus Batal Demi Hukum.

Hal ini dibuktikan oleh **persesuaian fakta Persidangan** antara :

Halaman. 55 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



- Keterangan saksi yang menerangkan bahwa tidak ada pembayaran atau lampiran kuitansi pembayaran pada berkas akta perjanjian jual Beli. Hal ini diterangkan oleh: keterangan Saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat;
- Dalam Berkas jual Beli tidak terdapat Sertifikat Hak Milik Asli. Hal ini diterangkan oleh: Saksi-saksi dari Penggugat, dan sertifikat tetap dikuasai oleh Tergugat I;
- Hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah hubungan antara Notaris dan Klien dalam hal pengurusan Sertifikasi tanah – tanah Keluarga (Druwe Tengah/berstatus DT) dari keluarga Tergugat I sehingga kalau mau dijual harus mendapat persetujuan anggota atau saudara TI atau ahli waris yang lainnya. Bukan hubungan jual beli. Hal ini diterangkan oleh saksi-saksi dari Tergugat I dan saksi-saksi Tergugat II;
- Objek tanah tersebut tidak pernah dijual selain kepada TII (Anang Ma'ruf) hal tersebut diterangkan oleh saksi TII-1, saksi TII – 2 dan Saksi TII – 3.;
- Jual beli tersebut tidak pernah didaftarkan atau dibaliknamakan dari Tergugat I kepada Penggugat di Kantor Pertanahan padahal sudah sangat lama sekali sejak awal tahun 2013. Dan Akta nya baru sebatas Perjanjian Jual Beli belum terbit berupa Akta jual Beli. Sehingga belum terjadi peralihan Hak. Hal ini diterangkan oleh : Saksi P-1, saksi P-2 dan saksi P – 3, Dan sertifikat tetap dikuasai oleh Tergugat I sebagai Pemilik.

Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I Atas Objek tanah milik Tergugat I sebagaimana di tuangkan didalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02 / 2013 tanggal 1 Maret 2013 dan Akta Kuasa No. 03 / 2013 tanggal 01-Maret 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Pande Nyoman Anggraeni, SH adalah Perjanjian jual beli fiktif, isinya

Halaman. 56 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



mengandung kepalsuan, tidak sungguh-sungguh dan hasil rekayasa Penggugat sehingga Perjanjian jual beli tersebut cacat hukum dan oleh karenanya harus batal demi hukum.

Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I pada awalnya adalah hubungan antara Notaris dengan Tergugat I sebagai kliennya untuk mengurus sertifikasi tanah milik keluarga Tergugat I.

Terungkap fakta bahwa dalam perjanjian jual beli tersebut tidak ada pembayaran dalam jual beli tersebut serta tidak ada penyerahan barang. Hal tersebut selain **bertentangan dengan ketentuan pasal 1457 KUHPerduta** yang menegaskan :

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”

Sedangkan in casu sama sekali tidak terjadii pembayaran dan tidak terjadi penyerahan barang yang dijual.

Paerjanjian jual beli tersebut juga bertentangan dengan ketentuan pasal 1320 KUH Perdata yang menegaskan baik melanggar syarat Subyektif maupun syarat Obyektif Perjanjian. Dengan penjelasan sebagai berikut:

Syarat subyektif: telah melanggar ketentuan pasal 1468 yang menjelaskan: Para hakim, Jaksa, Panitera, Advokat, Juru Sita, Notaris tidak boleh atas dasar penyerahan menjadi pemilik hak dan tuntutan yang menjadi pokok perkara yang sedang ditangani oleh Pengadilan didalam wilayah mereka melakukan pekerjaan atas ancaman kebatalan serta penggantian biaya, kerugian dan bunga.

M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya segi-segi Perjanjian, Alumni Bandung 1986 halaman 186-187 menyatakan: Larangan jual beli terhadap beberapa oknum dapat diartikan bahwa oknumoknum tersebut tidak kuasa/tidak cakap melakukan persetujuana jual beli. Larangan ini berlaku terhadap para Hakim, Jaksa, Panitera, Pengacara, Jurusita, dan

Halaman. 57 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



Notaris dilarang bertindak sebagai pembeli terhadap barang-barang yang ada hubungannya dengan tugas yang mereka jabat;

- **Syarat Objektif:** Perjanjian tersebut telah melanggar ketentuan syarat objektif Perjanjian khususnya **tidak memenuhi syarat sebab yang halal**. Karena selain isinya mengandung kepalsuan, tidak benar dan fiktif serta hanya bersifat akal-akalan. Juga **telah melanggar ketentuan pasal 1468 KUHPerdara** tentang larangan aparat hukum termasuk Notaris untuk melakukan jual beli atau bertindak sebagai pembeli untuk dirinya sendiri terhadap barang-barang yang ia urus atau tangani didalam jabatannya;

FAKTA III

Terungkap Fakta bahwa dalih Terbanding/semula Penggugat Yang Mendalihkan Sama Sekali Tidak Mengetahui Adanya Transaksi jual beli Objek Sengketa Antara Tergugat I Dengan Tergugat II Adalah Bohong, Karena Sejak Awal Terjadinya Transaksi Hingga Terbitnya Sertifikat Tanah Ke Atas Nama Tergugat II, Seluruhnya Telah Diketahui Penggugat. Hal ini dibuktikan oleh **persesuaian fakta Persidangan** antara:

- Bukti Surat: TI – 3 dan Bukti Surat T II – 2 berupa Surat / Akta Perjanjian Pembatalan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat oleh Penggugat di kantor Pengugat;
- Keterangan Saksi : T II – 1, saksi T II – 2 dan saksi T II – 3 yang kesemuanya menerangkan bahwa penjualan objek sengketa kepada Tergugat II, rekayasa Pemblokiran oleh I Nyoman Sukada, skenario upaya pembatalan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II semuanya didalangi oleh Penggugat. Sehingga sangat jelas **PENGUGAT MEMILIKI ITIKAD BURUK** dalam proses upaya – upaya tersebut.

FAKTA IV

Halaman. 58 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



Fakta Bahwa Terbanding / semula Penggugat Telah Menerima Uang Dari Hasil Penjualan Objek Tanah Sengketa Antara Tergugat I dengan Tergugat II Melalui Tergugat I. Hal ini dibuktikan oleh persesuaian fakta Persidangan antara :

- Bukti Surat : P1, P2, P3, bukti Surat TI-4, TI-5 dan bukti surat dari TII – 6, TII-7, TII- 8, TII – 9, TII-10, TII – 11, TII – 12, TII – 13, TII – 14, TII – 15, TII – 16, TII – 17, TII – 18, TII – 19, bukti – bukti kuitansi penerimaan uang pembelian tanah objek sengketa dari Tergugat II dan bukti Transfer/Pengiriman uang Tergugat II kepada Pengugat melalui Tergugat I atau melalui Notaris;
- Keterangan Saksi –saksi: saksi TI – 1 , saksi TI – 2, Saksi TII – 1, saksi TII – 2 dan saksi TII – 3, yang pada intinya seluruhnya mengetahui bahwa Penggugat telah menerima uang hasil penjualan tanah TI kepada TII.

FAKTA V :

Pembanding II/semula Tergugat II adalah Pembeli Beritikad Baik Yang Harus Dilindungi Undang-Undang Sedangkan Terbanding/ semula Penggugat dan Pembanding I/Tergugat I telah melakukan persekongkolan jahat terhadap Pembanding II / semula Tergugat II dengan membohongi Pemabanding II untuk menjual tanah Tergugat I yang bermasalah . Sehingga baik Penggugat maupun Tergugat I Adalah Pihak Yang Memiliki Itikad Buruk dan Telah merugikan Pembanding II .

Hal ini dibuktikan oleh persesuaian fakta Persidangan antara :

- Bukti Surat : P1, P2, P3, bukti Surat TI-4, TI-5 dan bukti surat dari TII – 6, TII-7, TII- 8, TII – 9, TII-10, TII – 11, TII – 12, TII – 13, TII – 14, TII – 15, TII – 16, TII – 17, TII – 18, TII – 19, bukti – bukti kuitansi penerimaan uang pembelian tanah objek sengketa dari



Tergugat II dan bukti Transfer/Pengiriman uang Tergugat II kepada Pengugat melalui Tergugat I atau melalui Notaris;

- Keterangan Saksi –saksi : saksi TI – 1 , saksi TI – 2, Saksi TII – 1, saksi TII – 2 dan saksi TII – 3, yang pada intinya seluruhnya mengetahui bahwa Penggugat telah menerima uang hasil penjualan tanah TI kepada TII.
- Selain itu Keterangan Saksi –saksi : Saksi TII – 1, saksi TII – 2 dan saksi TII – 3 juga menerangkan bahwa seluruh proses transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II sebenarnya sudah selesai namun kemudian ada upaya rekayasa pemblokiran oleh Saksi Sukada, Upaya rekayasa pembatalan jual beli antara TI dengan TII yang di diskenario oleh Terbanding / Penggugat dalam konvensi, serta disebabkan ada pihak lain yang berani membeli objek sengketa dengan harga yang lebih mahal, seluruhnya merupakan ide, perintah dan rekayasa Penggugat dengan memanfaatkan pihak Tergugat I dan saksi-saksi Tergugat II.

Fakta – fakta hukum yang muncul dalam persidangan tersebut sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Tingkat pertama dan diabaikan begitu saja. Hal tersebut jelas sangat merugikan pihak Pembanding II semula Tergugat II. Untuk itu Pembanding mohon agar majelis pada tingkat banding dapat memeriksa kembali fakta-fakta yang tersebut;

- Tergugat II telah memenuhi seluruh persyaratan dan kewajiban sebagai Pembeli atas tanah tersebut, Jual beli tersebut juga telah memenuhi persyaratan yang diharuskan oleh Undang-undang baik yang mengatur tentang syarat syahnya jual beli sebagaimana diatur didalam **ketentuan pasal 1457 KUHPerdata** maupun ketentuan mengenai syarat sahnya suatu Perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata. Selain itu Tergugat II juga

Halaman. 60 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



merupakan pembeli beritikad baik yang harus dilindungi undang-undang;

Hal tersebut sebagaimana terurai didalam **secara jelas dalam FAKTA VI diatas**. Mengenai hal ini juga sebagaimana di tegaskan dan diatur dalam ketentuan pasal:

Pasal 1491 KUHPerdata dan pasal 1492 KUHPerdata yang menegaskan:

Pasal 1491:

“Penangungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal yaitu; Pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram, kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembelianya.”

Pasal 1492 :

“Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan namun si penjual demi hukum diwajibkan menanggung si pembeli terhadap benda yang dijual kepada seseorang pihak ketiga atau terhadap beban-beaban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga dimilikinya benda tersebut dan yang tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan “.

Selain itu Tergugat II telah melakukan jual beli tanah dengan Tergugat I dengan melaksanakan procedure dan tatacara sebagaimana yang ditetapkan dan diatur oleh undang-undang serta seluruh kewajiban dari Tergugat II sebagai pembeli telah dilaksanakan dengan sempurna. Begitu pula pendaftaran balik nama ke Kantor Pertanahan (BPN) juga telah dilakukan sesuai dengan persyaratan dan prosedur yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga harus mendapatkan perlindungan hukum.



Perlindungan Terhadap Pembeli Beritikad Baik juga telah diatur didalam kaidah berbagai Yurisprudensi antara lain :

1. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 29 Maret 1982 No. 1230/K/Sip/1980 yang menegaskan: pembeli beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum;
2. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 26 Desember 1958 No. 251/K/Sip/1958 yang menegaskan: Pembeli pihak Ketiga yang beritikad baik harus dilindungi;
3. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2660 K/PDT/1989: Pembeli beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum;
4. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 214/K/Pdt/2011 (dalam kasus Siti Ramelah vs Osner Butar-Butar)

FAKTA VI

Jual Beli antara Pembanding I/semula Tergugat I dengan Pembanding II/semula Tergugat II konvensi atas tanah milik Tergugat I sebagaimana di tuangkan didalam Perjanjian Jual Beli tanggal 11 Januari 2016 Nomor: 13 dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Nyoman Rupini,SH. (vide bukti surat T II – 6) dan Akta Jual Beli tanggal 26 Pebruari 2016 Nomor: 40 / 2016 dihadapan Notais/ PPAT I Gusti Nyoman Rupini,SH (vide : bukti surat T II – 7) adalah sah, mengikat dan telah bersifat final. Karena telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Namun fakta – fakta yang terungkap didalam persidangan tersebut sama sekali tidak dicermati secara seksama dan mendalam, tidak dinilai, diabaikan dan tidak dipertimbangkan oleh majelis hakim tingkat Pertama. Untuk itu Pembanding memohon kepada Majelis hakim tingkat banding untuk mengoreksi dan mempertimbangkan kembali fakta- fakta tersebut secara obyektif.



**2. PERTIMBANGAN HUKUM PENGADILAN TINGKAT PERTAMA
TIDAK DIDASARKAN KEPADA PERTIMBANGAN DAN ALASAN
YANG CUKUP/KURANG LENGKAP (ONVOLDOENDE
GEMOTIVEERD)**

Pembanding II/semula Tergugat II sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum putusan Majelis tingkat Pertama Pengadilan Negeri Semarang karena tidak didasarkan pada pertimbangan dan alasan yang cukup khususnya terhadap pertimbangan putusan pada **alinea ke 2 pada halaman ke- 114** Putusan yang menguraikan sebagai berikut :

Menimbang bahwa terhadap pengakuan pihak Tergugat I dan Tergugat IIdst

Pertimbangan majelis Pengadilan tingkat pertama tersebut bersifat tendensius, memanipulasi dan memutarbalikan fakta atas substansi jawaban atau bantahan dari para Tergugat khususnya bantahan dari Pembanding II/semula Tergugat II konvensi. Karena faktanya tidak ada pernyataan Pembanding II yang menyatakan “mengakui terjadinya transaksi jual beli tanah sengketa antara Terbanding/Penggugat dengan Pembanding I/Tergugat I. Justru sebaliknya baik Tergugat I maupun Tergugat II secara tegas telah membantah adanya transaksi jual beli obyek sengketa diantara Terbanding/Penggugat konvensi dengan Pembanding I/ergugat I dan hanya mengakui terjaninya transaksi jual beli obyek sengketa diantara Pembanding I/Tergugat I dengan Pembanding II/Tergugat II. **PERTIMBANGAN MAJELIS TERSEBUT SANGAT KELIRU DAN DENGAN SENGAJA MEMUTAR BALIK FAKTA PERSIDANGAN.**

Selain itu, pertimbangan majelis tingkat pertama tersebut tidak didasarkan kepada suatu analisa dan pemahaman yang cermat, seksama, teliti dan penilaian yang mendalam. Pertimbangan majelis

Halaman. 63 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



Pengadilan tingkat Pertama telah mengabaikan bukti-bukti dari Pembanding serta fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan tersebut. Pertimbangan hukum putusan majelis Pengadilan tingkat I tersebut **tanpa disertai dengan dasar dan alasan penilaian yang cukup dari hasil analisa yang cermat, teliti dan mendalam.** Majelis Pengadilan tingkat pertama telah mengabaikan, tidak melakukan penilaian dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Penggugat sekarang Pembanding **tanpa disertai dengan alasan-alasanya yang cukup,**

Sebagai akibat terjadinya pemutar balikan fakta serta diabaikan, tidak dinilainya serta tidak dipertimbangkannya bukti-bukti dan keterangan saksi yang diajukan Pembanding tersebut telah mengakibatkan **“pertimbangan hukum dan putusan majelis Pengadilan tingkat Pertama tidak disertai dasar dan alasan yang cukup” (ONVOLDOENDE GEMOTIVEERD),** sehingga sudah sepatutnya dibatalkan oleh Majelis Tingkat Banding. Hal tersebut sesuai dengan isi **Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 1974 yang menyebutkan :**

Dalam angka ke-3 : Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan hukum apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam hukum acara (vormverzuim) yang dapat mengakibatkan batalnya suatu putusan pengadilan yang bersangkutan.

Selain itu sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 ditegaskan :

“ Pentingnya meninjau kembali keputusan Pengadilan yang kurang cukup dipertimbangkan (ONVOLDOENDE GEMOTIVEERD) “.



3. MAJELIS PENGADILAN TINGKAT PERTAMA TELAH SALAH DAN KELIRU DALAM MENERAPKAN HUKUM JUAL BELI.

3.1. **Pembanding II / semula Tergugat II** sangat keberatan dengan pertimbangan hukum majelis pada **halaman 126 alenea ke – 2 dan alenea ke- 3** sampai dengan Pertimbangan hukum pada halaman 134 aenea ke–1 yang pada intinya menyatakan bahwa :

“Jual Beli Obyek Tanah Sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum”.

Pertimbangan tersebut jelas-jelas mengandung kekeliruan yang fatal dalam penerapan hukum jual beli karena :

- Perjanjian Jual Beli antara Penggugat/Terbanding dengan Tergugat I/Pembanding I Atas Objek tanah milik Tergugat I sebagaimana di tuangkan didalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02/2013 tanggal 1 Maret 2013 dan Akta Kuasa No. 03/2013 tanggal 01-Maret 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Pande Nyoman Anggraeni, SH adalah Perjanjian jual beli fiktif, isinya mengandung kepalsuan, tidak sungguh-sungguh dan hasil rekayasa Penggugat sehingga Perjanjian jual beli tersebut cacat hukum dan oleh karenanya harus batal demi hukum.
- Hubungan hukum antara Terbanding/semula Penggugat dengan Pembanding I/semula Tergugat I pada awalnya adalah hubungan antara Notaris dengan Tergugat I sebagai kliennya untuk mengurus sertifikasi tanah milik keluarga Tergugat I.
Dalam perjanjian jual beli tersebut tidak ada pembayaran dalam jual beli tersebut serta tidak ada penyerahan barang.

Halaman. 65 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



Hal tersebut selain **bertentangan dengan ketentuan pasal**

1457 KUHPerdata yang menegaskan :

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain untuk membayarbarga yang dijanjikan.”

Sedangkan in casu sama sekali tidak terjadii pembayaran dan tidak terjadi penyerahan barang yang dijual.

- Perjanjian jual beli tersebut juga bertentangan dengan ketentuan pasal 1320 KUH Perdata yang menegaskan baik melanggar syarat Subyektif maupun syarat Obyektif Perjanjian. Dengan penjelasan sebagai berikut :

Syarat subyektif: telah melanggar ketentuan pasal 1468 yang menjelaskan: Para hakim, Jaksa, Panitera, Advokat, Juru Sita, Notaris tidak boleh atas dasar penyerahan menjadi pemilik hak dan tuntutan yang menjadi pokok perkara yang sedang ditangani oleh Pengadilan didalam wilayah mereka melakukan pekerjaan atas ancaman kebatalan serta penggantian biaya, kerugian dan bunga.

M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya segi-segi Perjanjian, Alumni Bandung 1986 halaman 186-187 menyatakan: Larangan jual beli terhadap beberapa oknum dapat diartikan bahwa oknumoknum tersebut tidak kuasa/ tidak cakap melakukan persetujuana jual beli. Larangan ini berlaku terhadap para Hakim, Jaksa, Panitera, Pengacara, Jurusita, dan Notaris dilarang bertindak sebagai pembeli terhadap barang-barang yang ada hubunganya dengan tugas yang mereka jabat.



Syarat Objektif: Perjanjian tersebut telah melanggar ketentuan syarat objektif Perjanjian khususnya **tidak memenuhi syarat sebab yang halal**. Karena selain isinya mengandung kepalsuan, tidak benar dan fiktif serta hanya bersifat akal-akalan. Juga **telah melanggar ketentuan pasal 1468 KUHPerdara** tentang larangan aparat hukum termasuk Notaris untuk melakukan jual beli atau bertindak sebagai pembeli untuk dirinya sendiri terhadap barang-barang yang ia urus atau tangani didalam jabatannya.

- Perjanjian perjanjian tersebut bertentangan dengan ketentuan pasal 1335 KUHPerdara jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3804/K/Sip/1981 tanggal 10 Pebruari 1983 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 381/PK/Pdt/1986 tangal 20 Maret 1989 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 726 K/ Sip/1973 tanggal 12 Desember 1974 yang menjelaskan :

“Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat oleh karena sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan”.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sangat jelas akibat Majelis pada Tingkat pertama tidak melakukan penilaian secara teliti, cermat dan seksama dan obyektif terhadap bukti-bukti maupun keterangan saksi yang diajukan oleh Pembanding/semula Penggugat, telah mengakibatkan Majelis Pengadilan Tingkat Pertama “dalam pertimbangan putusnya telah salah atau keliru dalam menerpakan ketentuan hukum”. Dengan demikian putusan Majelis hakim Tingkat pertama dalam perkara a quo sudah sepatutnya dibatalkan.



3.2 **Pembanding II / semula Tergugat II** sangat keberatan dan menolak tegas pertimbangan Majelis Pengadilan Tingkat Pertama pada alena ke- 2 halaman 134 s/d 146 pada alene ke – 1 yang menyebutkan:

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut maka terhadap dalil pokok Penggugat mengenai Jual Beli obyek tanah sengketa yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum....dst.

Pertimbangan majelis pada tingkat Pertama tersebut juga mengalami kekeliruan yang fatal dalam penerapan hukum Jual Beli. Sebab Jual Beli yang dilakukan oleh dan diantara Tergugat I dengan Tergugat II telah memenuhi seluruh ketentuan hukum. Jual Tergugat II telah memenuhi seluruh persyaratan dan kewajiban sebagai Pembeli atas tanah tersebut, Jual beli tersebut juga telah memenuhi persyaratan yang diharuskan oleh Undang-undang baik yang mengatur tentang syarat sah nya jual beli sebagaimana diatur didalam **ketentuan pasal 1457 KUHPerdato** maupun ketentuan mengenai syarat sah nya suatu Perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata. Selain itu Tergugat II juga merupakan pembeli beritikad baik yang harus dilindungi undang-undang. Tergugat II telah memenuhi seluruh persyaratan dan kewajiban sebagai Pembeli atas tanah tersebut, Jual beli tersebut juga telah memenuhi persyaratan yang diharuskan oleh Undang-undang baik yang mengatur tentang syarat sah nya jual beli sebagaimana diatur didalam **ketentuan pasal 1457 KUHPerdato** maupun ketentuan mengenai syarat sah nya suatu Perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata. Selain itu Tergugat II juga merupakan pembeli beritikad baik yang harus dilindungi undang-undang. Berpedoaman kepada fakta kronologis peristiwa tersebut dan diperkuat oleh bukti-bukti surat dan keterangan dari saksi yang diajukan

Halaman. 68 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



Pembanding, serta berpedoman pada ketentuan tentang syarat – syarat sah nya suatu kontrak atau perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan **pasal 1320 KUH Perdata** yang mensyaratkan :

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan diri
- b) Kecakapan untuk melakukan Perjanjian
- c) Suatu hal tertentu
- d) Suatu sebab yang diperbolehkan

Berdasarkan uraian Pembanding / semula Penggugat tersebut diatas, maka Pembanding memohon kepada Majelis hakim pada Tingkat banding untuk memeriksa dan mengadili kembali perkara a quo serta memutus nya dengan amar putusan sebagai berikut :

- Menerima Permohonan Banding dan Memori Banding dari Pemohon Banding.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 37 / Pdt. G / 2016 / PN. Srp. tanggal 18 Januari 2017

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi dari Tergugat II sekarang Pembanding II

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar semua biaya yang timbul akibat adanya perkara ini.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding I /semula Tergugat II dalam Konpensasi / Penggugat dalam Rekonpensasi dan Pembanding II/ semula Tergugat I dalam Konpensasi/Penggugat dalam Rekonpensasi telah dilakukan dalam tenggang waktu, menurut cara serta persyaratan yang ditentukan oleh Undang Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Halaman. 69 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi meneliti secara cermat uraian tentang memori banding dari Pembanding I/ semula Tergugat II dalam Kompensi /Penggugat dalam Rekonpensi pokoknya menyatakan :

- Bahwa sebelum obyek sengketa dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II, obyek sengketa adalah milik Tergugat I dan bukan milik Penggugat;
- Bahwa perjanjian jual beli atas obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I adalah perjanjian jual beli fiktif (jual beli tidak sungguh-sungguh) dan isinya mengandung kepalsuan atau kebohongan sehingga harus batal demi hukum;
- Bahwa Terbanding semula Penggugat yang mendalilkan sama sekali tidak mengetahui adanya transaksi jual beli obyek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah bohong, karena sejak awal terjadinya transaksi hingga terbitnya sertifikat tanah ke atas nama Tergugat II seluruhnya diketahui Penggugat;
- Bahwa Terbanding semula Penggugat telah menerima uang hasil penjualan obyek tanah sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II melalui Tergugat II;
- Bahwa Pembanding II semula Tergugat II adalah pembeli beretikad baik yang harus dilindungi Undang-Undang sedangkan Terbanding/semula Penggugat dan Pembanding I semula Tergugat I telah melakukan persengkongkolan jahat terhadap Pembanding II semula Tergugat II dengan membohongi Pembanding II untuk menjual tanah Tergugat I yang bermasalah, sehingga baik Penggugat maupun Tergugat I adalah pihak yang memiliki etikad buruk dan telah merugikan Pembanding II;
- Bahwa jual beli antara pembanding I semula Tergugat I dengan Pembanding II semula Tergugat II kompensi atas sebidang tanah milik Tergugat I sebagaimana dituangkan dalam perjanjian jual beli tanggal 11 Januari 2016 Nomor: 13 dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Nyoman Rupini,SH (vide bukti surat TII – 6) dan akta jual beli tanggal 26 Pebruari

Halaman. 70 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



2016 Nomor: 40/2016 dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Nyoman Rupini,SH

(vide bukti surat TII – 7) adalah sah , mengikat dan telah bersifat mengikat;

- Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tidak didasarkan kepada pertimbangan hukum dan alasan yang cukup/kurang lengkap (onvoldoende gemotiveerd) yaitu yang menyatakan Pembanding II semula Tergugat II dalam jawabannya telah mengakui adanya jual beli antara Terbanding I semula Penggugat dengan Pembanding I semula Tergugat I, melainkan Pembanding II semula Tergugat II secara tegas dalam jawabannya menyatakan bahwa tidak ada jual beli tanah sengketa antara Pembanding I semula Tergugat I dengan Terbanding semula Tergugat I;

- Bahwa Pengadilan Tingkat Pertama telah keliru menerapkan hukum jual beli;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mencermati memori banding dari Pembanding I/semula Tergugat II dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi dan turunan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 37/Pdt.G/2016/PN.Srp tanggal 18 Januari 2017, maka Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Semarang khusus tentang pokok perkara dengan alasan- alasan sebagai berikut :

Dalam kompensi :

Dalam eksepsi :

Menimbang, bahwa mengenai dalil eksepsi yang diajukan oleh Pembanding II/semula Tergugat I dalam Kompensi / Penggugat dalam Rekonpensi dan Pembanding I/semula Tergugat II dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi, Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan– pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Semarang, sehingga pertimbangan hukumnya diambil alih dan digunakan dalam pertimbangan hukum ditingkat banding serta dianggap termuat dalam putusan ini, oleh karena itu eksepsi dari Pembanding II /semula Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi dan Pembanding I semula Tergugat II dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi harus dinyatakan ditolak;

Halaman. 71 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



Dalam pokok perkara :

Menimbang, bahwa Terbanding /semula Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonpensi dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa tanah sengketa yaitu sertifikat hak milik/SHM No. 900/ Desa Jungutbatu, luas tanah 1670 M2 adalah milik Terbanding / semula Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi berdasarkan Jual Beli lunas dan final dari Pembanding II semula Tergugat I kepada Penggugat berdasarkan perjanjian jual beli tanggal 1 Maret 2013 dengan akte No. 02/2013 dan akte kuasa No. 03/2013 tertanggal 1 Maret 2013 yang dilakukan dihadapan Notaris Pande Nyoman Anom Anggreni, SH.MKn, yang pertama Pembanding II semula Tergugat I telah menjual tanah sengketa seluas 1670 M2 kepada Pembanding I semula Tergugat II dengan akta jula-beli No.150 tanggal 18 Juni 2013 akan tetapi karena ada gugatan atau keberatan maka jual beli tersebut dibatalkan dengan akte pembatalan No. 1 tahun 2014 tanggal 17 Juni 2014 dihadapan Notaris Penggugat sendiri dan yang kedua tiba-tiba Pembanding II semula Tergugat I telah melakukan pemecahan atas tanah luas 1670 M2 menjadi dua bagian yaitu seluas 1270 M2 dngan SHM No.1543 dimana tanah ini dijual oleh Pembanding II semula Tergugat I kepada Pembanding I semula Tergugat II dengan akta Jual-beli No.40 tahun 2016 tanggal 25 Pebruari 2016 yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Nyoman Rupini, SH.MKn. dan sisa tanah seluas 400 M2 dengan SHM No. 1542 masih atas nama Tergugat I (I Nyoman Sumiana), bahwa jual beli tanah yang seluas 1270 M2 dengan SHM No.1543 dilakukan dihadapan notaris I Gusti Nyoman Rupini, SH.MKn tanpa sepengetahuan Terbanding I semula Penggugat dan oleh tanpa sepengetahuan Terbanding semula Pengugat dan oleh BPN Kabupaten Klungkung telah dilakukan balik nama atas nama Pembanding I semula Tergugat II, sehingga perbuatan yang dilakukan oleh Pembanding II semula Tergugat I, Pembanding I semula Tergugat II, Turut Terbanding semula

Halaman. 72 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



Tergugat III serta Turut Terbanding I semula Turut Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding I/semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi tersebut, Pembanding II/semula Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menyatakan:

Bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan antara Pembanding II semula Tergugat I dengan Terbanding I semula Penggugat adalah perjanjian pura-pura karena dalam perjanjian tersebut tidak ada pembayaran harga jual beli tanah hanya sekedar janji untuk membayar upah kepada Penggugat atas pengurusan sertifikat dan seorang notaris tidak mungkin dalam jabatannya untuk mengikatkan diri melakukan jual beli tanah sengketa dan tanah yang dijual kepada Pembanding I semula Tergugat II atas persetujuan dari Penggugat namun karena ada keberatan dari keluarga Pembanding II semula Tergugat I maka dibuatkan pembatalan jual beli tanah antara Pembanding II semula Tergugat I dengan Pembanding I semula Tergugat II dengan akte pembatalan No.1 tahun 2014 tanggal 17 Juni 2014 (pembatalan terhadap akte No.150) yang dilakukan dihadapan Penggugat sendiri sebagai notaris dengan janji mengembalikan uang Tergugat II sebesar Rp.1.450.000.000 dengan pembayaran paling lambat 30 hari setelah penanda tangan akte tersebut (pasal 3), oleh karena pengembalian uang Tergugat II tidak terealisasi maka Pembanding II semula Tergugat I untuk memenuhi janjinya kepada Pembanding I semula Tergugat II telah melakukan jual beli tanah yang luasnya 1270 M2 dengan akte jual beli No.40 tahun 2016 tanggal 25 Pebruari 2016 dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Nyoman Rupini, SH.MKn.;

Menimbang, bahwa Pembanding I/semula Tergugat II dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi dalam jawabannya mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pembanding I semula Tergugat II adalah pembeli yang beretikad baik karena tanah sengketa/luas tanah 1270 M2, SHM 1543 yang dibeli Pembanding I semula Tergugat II dari Pembanding II semula Tergugat I adalah dilakukan dihadapan Notaris/PPPAT I Gusti Nyoman Rupini, SH.Mkn. dengan akte No.40 tahun 2016 tanggal 25 Pebruari 2016, memang semula tanah asal dengan luas 1670 M2 denga SHM No.900/Desa Jungutbatu telah dilakukan jual beli antara Pembanding I semula Tergugat II dengan Pembanding II semula Tergugat I dengan akte jual beli No.150 tanggal 18 Juni 2013 dihadapan Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, SH.MKn. dengan bujuk rayu dari Penggugat jual beli tesebut telah dibatalkan dengan akte No.1 tanggal 17 Juni 2014 dihadapan Penggugat sebagai Notaris dan oleh karena Pembanding I semula Tergugat II telah membeli tanah tersebut dengan sah maka jual beli dengan akte No.40 tahun 2016 tanggal 25 Pebruari 2016 harus dinyatakan sah dan mengikat dan Pembanding I semula Tergugat II dinyatakan sebagai Pembeli yang beretikad baik dan dilindungi;

Menimbang, bahwa Terbanding II/semula Tergugat III dalam Kompensi dalam jawababnya telah mendalilkan :

Bahwa Terbanding II semula Tergugat III telah membenarkan melakukan pemecahan sertifikat/SHM No.900/Desa Jungutbatu menjadi dua bidang yaitu SHM No.1543 luas tanah 1267 M2, atas nama I Nyoman Sumiana dan telah beralih menjadi atas nama Anang Ma'ruf (Tergugat III) yang berdasarkan akte jual beli No. 40/2016 tanggal 25 Pebruari 2016 dan SHM No. 1542/Desa Jungutbatu atas nama I Nyoman Sumiana dengan luas tanah 400 M2, dan Terbanding II semula Tergugat III tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum karena semua diterbitkan berdasarkan prosedur yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Terbanding/semula Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi dibantah oleh Pembanding I /semula Tergugat II dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi, Pembanding II /semula Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat

Halaman. 74 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/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)



dalam Rekonsensi dan Turut Terbanding I /semula Tergugat III dalam Konpersi maka menurut Pengadilan Tinggi yang harus membuktikan dalil-dalil gugataannya adalah Terbanding /semula Penggugat dalam Konpersi/Tergugat dalam Rekonsensi, apakah benar Terbanding/semula Penggugat dalam Konpersi/Tergugat dalam Rekonsensi sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa yaitu SHM No.900/Jungutbatu luas 1670 M2, berdasarkan jual beli No.02 tahun 2013 tanggal 1 Maret 2013 dan akte kuasa No. 3 tahun 2013 tanggal 1 Maret 2013;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Terbanding /semula Penggugat dalam Konpersi/Tergugat dalam Rekonsensi telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu: P-1 sampai dengan bukti P-17 dan saksi-saksi yaitu: Anak Agung Istri Mirah Wahyuni dan Kadek kusty Hendrayati;

Menimbang, bahwa bukti surat yang telah diajukan oleh Terbanding /semula Penggugat dalam Konpersi/Tergugat dalam Rekonsensi yaitu bukti P-1 tentang kwitansi tertanggal 24 April 2013 adalah penerimaan uang oleh I Nyoman Sumiana dari Anang Ma'ruf, bukti P - 2 tentang kwitansi tertanggal 28 Mei 2013 adalah penerimaan uang oleh I Nyoman Sumiana dari Anang Ma'ruf, bukti P-3 tentang kwitansi tertanggal 11 Juni 2013 adalah penerimaan uang oleh I Nyoman Sumiana dari Anang Ma'ruf, oleh karena bukti surat ini tidak ada yang menunjukkan sebagai bukti surat bahwa Terbanding I/semula Penggugat dalam Konpersi/Tergugat dalam Rekonsensi sebagai pemilik dari tanah sengketa, oleh karena itu bukti surat ini harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti surat berupa P-4 tentang sertifikat hak milik/ SHM No. 900/Desa Jungutbatu atas nama I Nyoman Sumiana, luas tanah 1.670 M2 dihubungkan dengan bukti surat berupa P-5 tentang Akta perjanjian jual beli No.02/2013 tanggal 01 Maret 2013 dan bukti P-6 tentang akta kuasa No. 03/2013 tanggal 01 Maret 2013;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tersebut diatas didapatkan fakta hukum bahwa tanah sengketa yaitu SHM No.900/Jungutbatu masih atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Pembanding II /semula Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi, dan antara Pembanding II/semula Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi telah mengikatkan janji dengan Terbanding / semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi akan melakukan transaksi jual beli tanah dimaksud serta Terbanding / semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi telah diberikan hak untuk menjual;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi meneliti dengan cermat isi perjanjian sebagaimana tercantum dalam bukti P-4 dalam pasal pengaturannya, tidak ada dicantumkan dengan jelas kapan perjanjian tersebut akan direalisasikan atau tenggang waktu realisasinya dan bagaimana akibat hukumnya;

Menimbang, bahwa seharusnya setiap perjanjian apalagi perjanjian untuk akan melakukan jual beli tanah harus ditentukan dengan jelas kapan perjanjian tersebut akan dilaksanakan dan menurut saksi yang diajukan oleh Terbanding /semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi dibawah sumpah memberikan keterangan yaitu saksi Anak Agung Mirah Wahyuni dan Kadek Kustya Hendrayati yang pada pokoknya menyatakan bahwa saksi sebagai karyawan notaris membenarkan antara Terbanding/Penggugat dengan Pembanding/Tergugat I telah mengadakan perjanjian jual-beli tanah SHM No.900/Desa Jungutbatu berdasarkan akta No.02/2013 tanggal 1 Maret 2013 dan akta kuasa No.3/2013 tanggal 2013;

Menimbang, bahwa Pembanding II /semula Tergugat I dalam Kompensi /Penggugat dalam Rekonpensi menyatakan telah melakukan jual beli tanah sengketa/SHM No.900/Jungutbatu dengan Pembanding I /semula Tergugat II dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi dengan akta jual beli No.150 tanggal 18 Juni 2013 dihadapan Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, SH.MKn. namun karena ada keberatan dari pihak keluarga dan peran dari Terbanding /semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi agar akta jual

Halaman. 76 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/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)



beli tersebut dibatalkan, sehingga dibuatkan akta pembatalan yaitu akta No.1/2014 tanggal 17 Juni 2014 yang dilakukan dihadapan Terbanding / semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi sebagai Notaris/PPAT dengan janji bahwa Pembanding I / semula Tergugat II dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi dikembalikan uang pembeliannya sejumlah Rp.1.450.000.000, - (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena janji pengembalian uang tersebut diatas belum terealisasi, maka Pembanding II /semula Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi telah memecah tanah SHM No.900/Jungutbatu menjadi dua bagian yaitu menjadi seluas 1270 M2 dengan SHM No. 1543 atas nama I Nyoman Sumiana (Pembanding II /semula Tergugat I) dan tanah ini telah dijual kepada Pembanding I /semula Tergugat II dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi dengan akta jula beli No.40 tahun 2016 tanggal 25 Januari 2016 yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Nyoman Rupini, SH.MKn. dan tanah seluas 400 M2 dengan SHM No.1542 atas nama I Nyoman Sumiana, jual beli tanah SHM No. 1543 sudah sepengetahuan dari Terbanding / semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi, hal ini sesuai dengan keterangan saksi I Made Kamiana walaupun tidak disumpah memberikan keterangan yang menyatakan bahwa saksi mendengar dan menyaksikan ketika Terbanding / semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi menyuruh I Nyoman Sumiana (Pembanding II/semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi) untuk menjual tanah SHM No.900/ Desa Jungutbatu kepada Anang Ma'ruf (Pembanding I/semula Tergugat II) dengan harga Rp.1.300.000.000, hal ini disaksikan oleh I Made Sukada dan I Nyoman Sumiana sendiri (lihat berita acara sidang tanggal 30 Nopember 2016) dan saksi I Made Sukada walaupun tidak disumpah menyatakan bahwa saksi mengetahui bahwa Terbanding / semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi menyuruh Pembanding II / semula Tergugat I dalam

Halaman. 77 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



Konpensi/Penggugat dalam Rekonsensi untuk membatalkan jual beli tanah sengketa dengan Pembanding I/semula Tergugat II dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonsensi dan pembatalan tersebut dibuat dihadapan Terbanding /semula Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonsensi sebagai Notaris (bukti P-9);

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut terungkap bahwa Terbanding / semula Penggugat mengetahui adanya transaksi jual beli antara Pembanding II /semula Tergugat I dengan Pembanding I/ semula Tergugat II sebagaimana dalam akta jual beli No.150 tanggal 18 Juni 2013 yang telah dibatalkan dengan akta No.1 tahun 2014 tanggal 17 Juni 2014 dihadapan Terbanding / semula Penggugat sebagai Notaris (bukti P-) dan adanya transaksi jual beli tanah antara Pembanding II/semula Tergugat I dengan Pembanding I/semula Tergugat II sebagaimana dalam akta No.40 tahun 2016 SHM No.1543, luas tanah 1270 M2 yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Nyoman Rupini, SH.MKn., dan Terbanding / semula Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonsensi tidak ada usaha untuk mensomasi atau membatalkan atau melanjutkan perjanjian jual beli antara Terbanding I /semula Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonsensi dengan Pembanding II /semula Tergugat I dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonsensi sebagaimana disepakati dalam akte No.02/2013 dan akta kuasa No.03/2013 tanggal 1 Maret 2013, oleh karena itu menurut Pengadilan Tinggi bahwa Tebanding/semula Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonsensi tidak ada etikad baik untuk melanjutkan perjanjian jual beli untuk ditingkatkan menjadi jual beli;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perjanjian jual beli dalam akta No.02/2013 dan akta kuasa No. 03/2013 tanggal 1 Maret 2013 dan tidak adanya etikad baik dari Terbanding / semula Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonsensi untuk meningkatkan perjanjian jual beli menjadi jual beli dari sejak tahun 2013 sampai dengan tahun 2016 sejak dibuat jual beli antara Pembanding II/ semula Tergugat I dalam Konpensi/Penggugat dalam

Halaman. 78 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



Rekonpensi dengan Pembanding I / semula Tergugat II dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi sesuai akta No.40 tahun 2016 tanggal 17 Juni 2016, maka sejak semula akta No. 02/2013 adalah cacat hukum dan tidak mengikat;

Menimbang, bahwa dilain pihak Pembanding I /semula Tergugat II dalam Konpensi / Penggugat dalam Rekonpensi telah mengajukan bukti surat yaitu: bukti TII-I tentang SHM No.900/Desa Jungutbatu seluas 1.670 M2 atas nama I Nyoman Sumiana, bukti TII-II tentang akta No.01 tanggal 17 Juni 2014 tentang pembatalan jual beli antara I Nyoman Sumiana dengan Anang Ma'ruf yang dilakukan dihadapan Anak Agung Ngurah Manik Danendra,SH.MH., bukti TII-6 tentang akta pengikatan jual beli tanggal 11 Januari 2014, bukti TII-7 tentang akta jual beli No.40/2016 tanggal 25 Pebruari 2016, bukti TII-10 tentang SHM No.1543 Desa Jungutbatu, luas tanah 1270 M2 atas nama Anang Ma'ruf, bukti TII-19 tentang kwitansi pembayaran tertanggal 11 Januari 2016 sebesar 1.300.000.000,- dari Anang Ma'ruf atas sebidang tanah luas 1.270M2 yang diterima oleh I Nyoman Sumiana, dari bukti surat tersebut telah menunjukkan fakta hukum bahwa Pembanding I /semula Tergugat II dalam Konpensi / Penggugat dalam Rekonpensi telah secara sah membeli tanah seluas 1.270 M2, SHM No. 1543 dari I Nyoman Sumiana (Pembanding II/ semula Tergugat I) dengan harga Rp.1.300.000.000 sebagaimana tecantum dalam akta jual beli No. 40/2016 tanggal 25 Pebruari 2016 yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Nyoman Rupini, SH MKn. sehingga dianggap pembeli yang beretikad baik dan patut dilindungi;

Menimbang, bahwa mengenai bukti surat lainnya yang diajukan oleh Terbanding / semula Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonpensi oleh karena tidak ada kaitannya dengan pokok perkara maka harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Terbanding / semula Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam

Halaman. 79 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



Rekonpensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sebagaimana dalam point 4, oleh karena itu menyatakan dalil gugatan ini untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai dalil gugatan point 2 dan point 3, oleh karena dalil gugatan ini dianggap berlebihan maka dalil gugatan ini dinyatakan ditolak juga;

Menimbang, bahwa mengenai dalil gugatan lainnya yaitu point 5 sampai dengan point 16 oleh karena dalil gugatan ini mengikuti dalil gugatan pokok dimana dalil gugatan pokok dalam point 3 telah dinyatakan ditolak, maka patutlah dalil gugatan dalam point 5 sampai dengan 16 untuk dinyatakan ditolak juga;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Pengadilan Tinggi Bali menolak gugatan Terbanding / semula Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonpensi seluruhnya;

Dalam rekonpensi :

Penggugat rekonpensi I / Pembanding II / semula Tergugat I dalam Konpensi:

Menimbang, bahwa Pembanding II / semula Tergugat I dalam Konpensi /Penggugat dalam rekonpensi I dalam dalil gugatan rekonpensinya menyatakan agar akta jual beli No.02/2013 tertanggal 01 Maret 2013 dan surat kuasa No.03/2013 tertanggal 01 Maret 2013 yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggreni,SH.MKn dinyatakan tidak sah atau tidak memiliki kekuatan hukum dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih pertimbangan hukum dalam konpensi tentang dalil tersebut diatas dan pertimbangan hukum dianggap termuat dalam putusan ini dimana dalam konpensi telah dinyatakan bahwa akta No.02/2013 tanggal 01 Maret 2013 dan surat kuasa No.03/2013 tanggal 01 Maret 2013 adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat serta dalil telah dinyatakan ditolak maka dalil ini diminta lagi dalam rekonpensi sehingga dianggap berlebihan, oleh karena itu harus dinyatakan ditolak juga;



Menimbang, bahwa mengenai dalil gugatan point 5 yang menyatakan bahwa Terbanding I / semula Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu mengambil tanpa hak, uang muka pembelian tanah sebesar Rp.257.284.000. (dua ratus lima puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah) yang dititipkan pada notaris Pande Nyoman Anggreni,SH.MKn.;

Menimbang, bahwa Pembanding II / semula Tergugat I dalam Kompensi / Penggugat dalam rekompensi I dipersidangan telah mengajukan bukti surat TI-4 tentang kwitansi penerimaan oleh Terbanding I / semula Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekompensi dari Pembanding II /semula Tergugat I dalam Kompensi / Penggugat dalam Rekompensi (I Nyoman Sumiana) sebesar Rp.257.284.000,-, oleh karena bukti ini kekuatan pembuktian dibawah tangan dan bukti lain berupa saksi yaitu I Wayan Swindra dan Wayan Dana dibawah sumpah menyatakan pada pokoknya tidak mengetahui mengenai penyerahan dimaksud dari Pembanding II /semula Tergugat I dalam Kompensi / Penggugat dalam rekompensi I kepada Terbanding / semula Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekompensi, saksi hanya mengetahui uang tersebut telah ditransfer kepada Notaris Pande Nyoman Anggreni, SH.MKn., oleh karena itu menurut Pengadilan Tinggi dalil gugatan rekompensi ini tidak terbukti dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum lainnya yaitu petitum point 3, 4, 6, 7, 8, oleh karena petitum ini merupakan petitum ikutan dari petitum tersebut diatas yang telah dinyatakan ditolak, maka patutlah petitum 3, 4, 6, 7, 8 untuk dinyatakan ditolak juga;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka gugatan dari Pembanding II / semula Tergugat I dalam Kompensi / Penggugat dalam rekompensi I haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;
Penggugat rekompensi II/Pembanding I /semula Tergugat II dalam Kompensi:



Menimbang, bahwa Penggugat rekonsensi II/Pembanding I semula Tergugat II dalam Kompensi dalam gugatannya mendalilkan pada point 3 yaitu menyatakan peralihan tanah seluas 1.670 M2 dengan SHM No.900/Desa Jungutbatu, NIB No.22.06.04.15.00621 surat ukur No.00320/Jungutbatu/2013 tanggal 27 Pebruari 2013 antara Turut Tergugat I dalam rekonsensi (I Nyoman Sumiana) dengan Tergugat dalam rekonsensi (Anak Agung Ngurah Manik Danendra, SH.MH.MKn.) yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Pande Nyoman Anom Anggreni, SH.MKn. melalui akta perjanjian jual beli No.02/2013 tanggal 01-03-2013 dan akta kuasa No. 03/2013 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum dan atau dibatalkan sehingga tidak memiliki kekuatan mengikat dan petitum 2 tentang perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih pertimbangan-pertimbangan hukum dalam kompensi tentang hal tersebut diatas dan dianggap termuat dalam putusan ini dimana hal itu sudah dipertimbangkan dalam kompensi dan petitum tersebut dinyatakan ditolak, maka dalam rekonsensi Penggugat II yang minta hal yang sama dianggap berlebihan karena sudah diputus dalam kompensi sehingga petitum ini untuk Penggugat II dalam rekonsensi harus dinyatakan ditolak juga;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka Pengadilan Tinggi Bali menolak seluruh gugatan rekonsensi dari Penggugat II dalam rekonsensi/Pembanding I/semula Tergugat II dalam Kompensi;

DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat rekonsensi/Terbanding I semula Penggugat dalam Kompensi berada dalam pihak yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat pengadilan, yang di tingkat banding ditetapkan dalam amar dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Pengadilan Tinggi Bali berpendapat putusan Pengadilan Negeri Semarang No.37/Pdt.G/2016/PN.Srp tanggal 18 Januari 2017 harus



dibatalkan dan Pengadilan Tinggi Bali mengadili sendiri perkara ini dengan amar lengkap sebagaimana dibawah ini;

Mengingat:

1. Undang-Undang No.48 th 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman;
2. Undang-Undang No.2 th 1986 yang beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang No.49 th 2009 Tentang Peradilan Umum;
3. Undang-Undang No.20 th 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura;
4. Reglement Tot Regeling Van Het Recht Wesen In De Gewesten Buiten Java en Madura Stb 1947/227 R.Bg/Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura (khususnya pasal 199 – 205);
5. Peraturan-Peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding I/ semula Tergugat II dalam Kompensi / Penggugat rekonpensi II dan Pembanding II /semula Tergugat I dalam Kompensi / Penggugat rekonpensi II yang dimintakan banding;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 37/Pdt.G/2016/ PN.Srp tanggal 18 Januari 2017;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Pembanding II /semula Tergugat I dalam Kompensi / Penggugat dalam Rekonpensi dan Pembanding I / semula Tergugat II dalam Kompensi / Penggugat dalam Rekonpensi;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Terbanding / semula Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI :

1. Menolak gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi I / Tergugat I dalam Kompensi/ Pembanding II seluruhnya;

Halaman. 83 dari 85 Putusan Nomor 41/ PDT/2017/PT DPS



2. Menolak gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi II / Tergugat II
Konvensi / Pembanding I seluruhnya;

DALAM KONPENSIDAN REKONPENSII :

- Menghukum pihak Terbanding / semula Penggugat dalam Konvensi /
Tergugat dalam Rekonsensi untuk membayar biaya perkara untuk kedua
tingkat pengadilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim
Pengadilan Tinggi Bali pada hari: Selasa tanggal 30 Mei 2017, oleh Kami:
H.MULYANI, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, TJOKORDA RAI SUAMBA, S.H.,
M.H. dan MADE NGURAH ATMADJA, S.H. masing-masing sebagai Hakim
Anggota, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan Penetapan
Ketua Pengadilan Tinggi Bali No.41/ Pen.Pdt/ 2017/PT.DPS tanggal 6 Maret
2017, putusan mana diucapkan dalam suatu sidang yang terbuka untuk umum
pada hari: **Selasa tanggal 6 Juni 2017** oleh Hakim Ketua Majelis,
dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh: BAMBANG
HERMANTO WAHID, S.H., M.Hum. Panitera tanpa dihadiri oleh kedua pihak
yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA

ttd.

1. TJOKORDA RAI SUAMBA, S.H.,M.H.

ttd.

2. MADE NGURAH ATMADJA, S.H.

HAKIM KETUA,

ttd

H. MULYANI, S.H.,M.H.

PANITERA

ttd.

BAMBANG HERMANTO WAHID, S.H., M.Hum.



Perincian Biaya – Biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi Putusan	Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan	<u>Rp 139.000,-</u>
Jumlah	Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk Salinan Resmi,

Denpasar, Juni 2017.

Panitera,

H. Bambang Hermanto Wahid, S.H.,M.Hum.

NIP. 19570827 198603 1 006.