



PUTUSAN

Nomor 110/Pdt/2018/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bali yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam Peradilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. AMIR

Laki-laki, lahir tanggal 1 Juni 1962, warganegara Indonesia, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di banjar dinas Babakan, desa Sambangan, kec. Sukasada, kab. Buleleng, yang untuk selanjutnya disebut sebagai Pemanding I semula Tergugat I ;

2. HIDAYATUL HASANAH

Perempuan, 25 tahun, warganegara Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, agama Islam, alamat di Jalan Diponegoro No 43 Kelurahan Seririt, kec. Seririt, kab. Buleleng, selanjutnya disebut sebagai Pemanding II semula Tergugat II ;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya YULIUS LOGO, S.H. pekerjaan sebagai Advokat, beralamat di Kantor Hukum YULIUS LOGO, S.H. dan Rekan Jalan Ahmad Yani No 128 Singaraja berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tertanggal 11 Mei 2018 yang telah didaftarkan di Notaris ADRIANA ELSE MEOKO, S.H. nomor 2635/pendaftaran/2018, tertanggal 14 Mei 2018;

Lawan :

HERRI RAHMAT

Lahir di Banyuwangi pada tanggal 18 Juli 1965, laki-laki, agama islam, pekerjaan wiraswasta, warganegara Indonesia, alamat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jalan Diponegoro No 53 desa Seririt, kec. Seririt, Kab. Buleleng, yang untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat ;

Dalam hal ini diwakili oleh MOCHAMAD SUKEDI, S.H., M. ALI SADIKIN, S.H., NUR ABIDIN, S.H., EDWARD T. PH.L. TOBING, S.H., dan HERBERT PETRUS WIRO SIMBOLON, S.H. Pekerjaan sama-sama sebagai Advokat, dari kantor hukum BALINDO law office yang berkedudukan di Jalan Ahmad Yani No 125 Denpasar 80116 Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Juli 2018 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja dibawah register nomor 335/SK.TK.Bnd /2018/PN Sgr tertanggal 7 Juli 2018;

Dan :

1. NOTARIS ADRIANA ELSE
MEOKO, S.H.

Berkantor di jalan Ahmad Yani Nomor 128 Singaraja, selanjutnya disebut sebagai Turut terbanding I semula Turut Tergugat I;

2. BADAN PERTANAHAN
NASIONAL KAB. BULELENG

Berkedudukan di Jalan Dewi Sartika Nomor 24 Singaraja, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II ; Dalam hal ini diwakili oleh Ida Kade Genjing, S.H., Edy Susanto, S.H. dan I Gede Sujana, S.H. berdasarkan surat kuasa khusus nomor 5806/SK-51.08/VI/2017 tertanggal 20 Juni 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja nomor 226/SK TK I/2017/PN Sgr tertanggal 22 Juni 2017;

Halaman 2 dari 28 Putusan Nomor 110/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 7 Juni 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja, tanggal 12 Juni 2017, di bawah Register Perkara Nomor : 285/Pdt.G/2017/PN.Sgr. telah menggugat kepada Para Tergugat dengan alasan – alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah atas nama sebagai PEMILIK SAH sebidang tanah pekarangan dengan sertipikat hak milik No. 108/Kelurahan Seririt a/n. Herry Rahmad, seluas 100 m2 (seratus meter persegi) terletak di Jalan Diponegoro, Kelurahan Seririt, Kabupaten Buleleng selanjutnya disebut obyek sengketa, dengan batas-batas :
Utara : Jalan Raya Diponegoro
Timur : Tanah hak milik
Selatan : Tanah hak milik
Barat : Tanah hak milik
2. Bahwa sekitar tahun 2006, sebidang tanah pekarangan dengan sertipikat hak milik No. 108/Kelurahan Seririt atas nama Penggugat telah dititipkan oleh Penggugat kepada Tergugat I (AMIR) sebagai jaminan utang sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
3. Bahwa pada tanggal 27 Pebruari 2007, Penggugat telah mengembalikan hutang tersebut kepada dan diterima oleh Tergugat I sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan pada tanggal 8 Maret 2007 sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) sehingga Penggugat telah melunasi seluruh hutangnya kepada Tergugat I, ditambah uang sebagai biaya tambahan yang diminta oleh Tergugat I;
4. Bahwa setelah hutang Penggugat kepada Tergugat I terbayar lunas, ternyata sertipikat hak milik No. 108/Kel. Seririt milik atas nama Penggugat sampai saat ini tidak dikembalikan oleh Tergugat I, padahal uang pelunasan telah diterima oleh Tergugat I, dan bahkan telah berulang kali Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk mengembalikan SHM nya tersebut, namun tidak mendapat tanggapan dari Tergugat I dan malahan Tergugat I

Halaman 3 dari 28 Putusan Nomor 110/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- meminta kepada Penggugat tebusan uang atas sertifikat hak milik No. 108/ Kelurahan Seririt tersebut sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
5. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak mau mengembalikan sertifikat hak milik No. 108/Kelurahan Seririt tersebut maka Penggugat melalui Istri Penggugat melaporkan kasus ini ke Polres Buleleng;
 6. Bahwa setelah laporan ditindaklanjuti oleh Penyidik Polres Buleleng ternyata diketahui sertifikat hak milik obyek sengketa, milik atas nama Penggugat No. 108/Kelurahan Seririt telah dialihkan haknya secara melawan hukum oleh Tergugat I selaku penjual dan Tergugat I pula selaku pembeli sebagaimana akta jual beli No. 212/2006 dibuat dihadapan notaris ADRIANA ELSE MEOKO,SH di Singaraja;
 7. Bahwa dasar terbitnya Akta Jual Beli No. 212/2006 adalah Akta Kuasa Menjual No. 13 tanggal 15-04-2006 yang dibuat dihadapan Notaris ADRIANA ELSE MEOKO, SH di Singaraja, dimana Penggugat selaku pemilik atas nama tanah tersebut tidak pernah membuat akta kuasa menjual dimaksud bahkan istri Penggugat tidak pernah menandatangani bahkan tidak mengetahui adanya peralihan dimaksud;
 8. Bahwa Penggugat tidak pernah membuat Kuasa Menjual atau perjanjian jual beli lain atas obyek sengketa kepada Tergugat I atau kepada siapapun, akan tetapi sertifikat hak milik atas obyek sengketa No. 108/ Kelurahan Seririt hanya dititipkan kepada Tergugat I sebagai jaminan hutang sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dan hutang Penggugat kepada Tergugat I telah dibayar lunas sebesar Rp. 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah), tambah biaya lain yang diminta Tergugat I;
 9. Bahwa oleh karena peralihan hak atas obyek sengketa dari Tergugat I selaku penjual kepada Tergugat I selaku pembeli sebagaimana akta jual beli No. 212/2006 kemudian Tergugat I menjual lagi kepada Tergugat II yang diproses di Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum karena didasarkan pada itikad buruk baik adanya kesesatan (dwaling), paksaan (dwang), Penipuan (bedrog), dan juga penyalahgunaan keadaan baik karena keunggulan ekonomi dan kejiwaan serta didukung oleh fakta hukum, maka pengalihan sertifikat hak milik No. 108/Kelurahan Seririt a/n. Herry Rahmad atas dasar Akta Kuasa Menjual No. 13 tanggal 15-04-2006 dan akta jual beli No. 212/2006 yang kesemuanya dibuat dihadapan Turut Tergugat I (notaris ADRIANA ELSE MEOKO,SH) di Singaraja tersebut cacat hukum, oleh karenanya Akta-Akta

Halaman 4 dari 28 Putusan Nomor 110/Pdt/2018/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut menjadi batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

10. Bahwa dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti dan meyakinkan beritikad tidak baik telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang sangat merugikan Penggugat;
11. Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, mengakibatkan Penggugat menderita kerugian baik materiil maupun immaterial, dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil :

Biaya yang harus dikeluarkan untuk operasional pengurusan perkara dan jasa pengacara semuanya berjumlah tidak kurang dari Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)

Kerugian Immaterial :

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

12. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum, maka adalah wajar bila semua kerugian yang diderita oleh Penggugat dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggungrenteng;
13. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti beritikad tidak baik dan telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka untuk menghindari dan menjamin agar putusan ini kelak tidak sia-sia serta dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, tidak illusoir, serta ada dugaan kuat Tergugat I dan Tergugat II hendak mengalihkan harta kekayaannya, sehubungan dengan adanya gugatan ini, maka bersama ini pula Penggugat mohon agar Pengadilan berkenan meletakkan sita terlebih dahulu, atas harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II baik barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat I dan Tergugat II, beserta ;

Halaman 5 dari 28 Putusan Nomor 110/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah dan Bangunan, atas nama Amir, terletak di Banjar Dinas Babakan, Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, dengan batas-batas :
 - Utara : Tanah hak milik
 - Timur : Tanah hak milik
 - Selatan : Tanah hak milik
 - Barat : Tanah hak milik
 - Tanah dan Bangunan, terletak di Jalan Ahmad Yani Barat No. 129 B Singaraja, setempat dikenal dengan nama Warung Muslim A Yani
 - Sebidang tanah pekarangan (tanah sengketa) terletak di Jalan Diponegoro, Kelurahan Seririt, Kabupaten Buleleng, dengan batas-batas :
 - Utara : Jalan Raya
 - Timur : Tanah hak milik
 - Selatan : Tanah hak milik
 - Barat : Tanah hak milik
 - Sebidang tanah pekarangan terletak di Jalan Diponegoro No. 53, Kelurahan Seririt, Kabupaten Buleleng, dengan batas-batas :
 - Utara : Jalan Raya
 - Timur : Tanah hak milik (tanah sengketa)
 - Selatan : Tanah hak milik Ibu Atminah
 - Barat : Tanah hak milik Ibu Atminah
 - Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan S. Parman, Gang Perkutut No. 3, Kelurahan Seririt, Kabupaten Buleleng, dengan batas-batas :
 - Utara : Tanah hak milik Bapak Sanimbar
 - Timur : Tanah hak milik Bapak Iksan
 - Selatan : Gang Perkutut
 - Barat : Gang Perkutut
 - Sebidang tanah terletak di Jalan S. Parman, Kelurahan Seririt, Kabupaten Buleleng, setempat dikenal dengan Rongsokan Zahra
14. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tetap ditarik dalam perkara ini, karena bagaimanapun juga untuk proses peralihan tanah dengan SHM tersebut diatas melalui Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta untuk terpenuhinya kelengkapan para pihak dalam perkara ini, sehingga sangat beralasan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ditarik dalam perkara ini

Halaman 6 dari 28 Putusan Nomor 110/Pdt/2018/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)



agar terlibat dalam pemeriksaan perkara, serta tunduk dan patuh terhadap semua isi putusan dalam perkara ini;

15. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II mau melaksanakan putusan perkara ini nanti, mohon agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum atau membayar uang paksa (dwangsom) secara tanggungrenteng kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari untuk setiap kelalaian Tergugat I dan Tergugat II dalam memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
16. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat maka Penggugat, mohon agar Pengadilan Negeri Singaraja menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun Tergugat I dan Tergugat II mengajukan upaya hukum berupa verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
17. Bahwa segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggungrenteng.

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

Dalam Tindakan Pendahuluan

Mohon terlebih dahulu Pengadilan Negeri Singaraja meletakkan sita atas :

- Tanah dan Bangunan, atas nama Amir, terletak di Banjar Dinas Babakan, Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, dengan batas-batas :
 - Utara : Tanah hak milik
 - Timur : Tanah hak milik
 - Selatan : Tanah hak milik
 - Barat : Tanah hak milik
- Tanah dan Bangunan, terletak di Jalan Ahmad Yani Barat No. 129 B Singaraja, setempat dikenal dengan nama Warung Muslim A Yani
- Sebidang tanah pekarangan (tanah sengketa) terletak di Jalan Diponegoro, Kelurahan Seririt, Kabupaten Buleleng, dengan batas-batas :
 - Utara : Jalan Raya Diponegoro
 - Timur : Tanah hak milik
 - Selatan : Tanah hak milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat : Tanah hak milik

- Sebidang tanah pekarangan terletak di Jalan Diponegoro No. 53, Kelurahan Seririt, Kabupaten Buleleng, dengan batas-batas :

Utara : Jalan Raya Diponegoro

Timur : Tanah hak milik (tanah sengketa)

Selatan : Tanah hak milik Ibu Atminah

Barat : Tanah hak milik Ibu Atminah

- Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan S. Parman, Gang Perkutut No. 3, Kelurahan Seririt, Kabupaten Buleleng, dengan batas-batas :

Utara : Tanah hak milik Bapak Sanimbar

Timur : Tanah hak milik Bapak Iksan

Selatan : Gang Perkutut

Barat : Gang Perkutut

- Sebidang tanah terletak di Jalan S. Parman, Kelurahan Seririt, Kabupaten Buleleng, setempat dikenal dengan Rongsokan Zahra

Dalam Konvensi

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan tersebut di atas;
3. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij vooraad);
4. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
5. Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik yang sah atas Sebidang tanah pekarangan dengan sertifikat hak milik No. 108/Kelurahan Seririt a/n. Herry Rahmad, seluas 100 m² (seratus meter persegi) terletak di Jalan Diponegoro, Kelurahan Seririt, Kabupaten Buleleng;
6. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum telah mengalihkan sertifikat hak milik No. 108/Kelurahan Seririt a/n. Herry Rahmad, atas sebidang tanah pekarangan milik atas nama Penggugat dengan luas 100 m² (seratus meter persegi) terletak di Jalan Diponegoro Kelurahan Seririt, Kabupaten Buleleng;

Halaman 8 dari 28 Putusan Nomor 110/Pdt/2018/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)



7. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli No. 212/2006 tanggal 8 Mei 2006 dan Akta kuasa menjual atau kuasa mutlak No. 13 tanggal 15 April 2006 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
8. Menyatakan bahwa sertifikat hak milik atas obyek sengketa No. 108/Kelurahan Seririt yang saat ini menjadi atas nama Tergugat II adalah sertifikat yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku dan mengikat;
9. Menyatakan dan memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang sampai saat ini masih menguasai SHM No. 108/Kelurahan Seririt a/n. Hidayatul Hasanah, dengan luas 100 m2 (seratus meter persegi) terletak di Jalan Diponegoro Kelurahan Seririt, Kabupaten Buleleng, diserahkan kepada BPN Kabupaten Buleleng untuk dimusnahkan
10. Menyatakan dan memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang sampai saat ini masih menguasai SHM No. 108/Kelurahan Seririt a/n. Hidayatul Hasanah, dengan luas 100 m2 (seratus meter persegi) terletak di Jalan Diponegoro Kelurahan Seririt, Kabupaten Buleleng, diserahkan kepada BPN Kabupaten Buleleng untuk dicoret dari daftar buku tanah oleh Turut Tergugat II;
11. Menyatakan dan Memerintahkan Turut Tergugat II untuk mencoret SHM No. 108/Kelurahan Seririt a/n. Hidayatul Hasanah, dengan luas 100 m2 (seratus meter persegi) terletak di Jalan Diponegoro Kelurahan Seririt, Kabupaten Buleleng dari daftar buku tanah dan menerbitkan atau mengembalikan seperti semula SHM No. 108/Kelurahan Seririt a/n. Herry Rahmad, seluas 100 m2 (seratus meter persegi) terletak di Jalan Diponegoro Kelurahan Seririt, Kabupaten Buleleng untuk diserahkan kepada Penggugat;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggungrenteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil ;
Materiil sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)
Immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);
Total kerugian materiil dan imateriil sebesar Rp. 10.300.000.000,- (sepuluh milyar tiga ratus juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari, terhitung sejak putusan ini diucapkan;



13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggungrenteng membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan.
14. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk patuh dan tunduk pada putusan ini
15. Menentukan dan membebankan biaya perkara kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng.

Atau,

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I menyampaikan jawabannya secara tertulis tertanggal 6 September 2017 dengan uraian sebagai berikut;

Dalam Eksepsi;

1. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa sertifikat asal atas nama Penggugat yang terletak di Kelurahan Seririt, Hak Milik No. 108, luas 100 m2 dengan batas-batas sebagai berikut:
Utara : Jalan
Timur : Tanah Milik
Selatan : Tanah Milik
Barat : Tanah Milik
2. Bahwa pada waktu Tergugat I sakit pernah didatangi oleh Penggugat untuk menerima titipan uang muka untuk pembayaran tanah seluas 100 m2, oleh karena Penggugat memaksa dan mendesak Tergugat I untuk menerimanya, dengan kondisi lemah terpaksa Tergugat I menerima uang titipan tersebut sebagai uang muka. Bahwa untuk penjualan ini belum



ada kesepakatan masalah harga mengingat kondisi Tergugat I masih lemah.

3. Bahwa pada awalnya, Penggugat menjual mobil kepada Tergugat I pada tahun 2006 dengan harga yang sepakati yaitu 32 Juta. Tergugat I baru membayar 25 Juta dengan catatan apabila surat-surat sudah diserahkan kepada Tergugat I, maka pembayaran mobil tersebut dilunasi.
4. Bahwa Tergugat I tertarik ingin memiliki mobil untuk usaha, maka untuk mempercepat balik nama, Tergugat I kembali menanyakan masalah surat-surat mobilnya, karena sudah berkali-kali Tergugat I menagih surat tersebut, Penggugat tidak bisa menyerahkan surat-surat dimaksud.
5. Bahwa Penggugat tidak pernah memberikan surat-surat mobilnya kepada Tergugat I, langkah terakhirnya Tergugat I dikarenakan surat-surat tersebut telah digadaikan oleh Penggugat.
6. Bahwa dengan adanya kejadian tersebut, Tergugat I melaporkan Penggugat ke Polres Buleleng, karena ulah Penggugat, Tergugat I sangat dirugikan baik moril maupun materiil. Sehubungan dengan hal tersebut Tergugat I mengembalikan mobil Penggugat dan meminta kembali uang yang pernah diberikannya.
7. Bahwa Penggugat lagi-lagi berjanji akan mengembalikan uang yang telah diterimanya, kenyataannya bahwa Penggugat tidak ada itikat yang baik, karena setiap berjanji tidak pernah ditepati selalu berbohong dengan bermacam alasan yang tidak masuk akal.
8. Bahwa karena Penggugat tidak bisa mengembalikan uang yang sudah diterimanya, maka tanpa ada unsur paksaan bahwa Penggugat menyerahkan Sertipikat kepada Tergugat I sebagai penggantinya.
9. Bahwa Penggugat sendiri telah membuat Surat Kuasa untuk penjualan tanah kepada Tergugat I, bilamana uang yang diterima tidak bisa dikembalikan oleh Penggugat dalam waktu yang tidak terlalu lama, kenyataannya sampai 1 tahun lebih belum juga dikembalikan uang yang dijanjikan oleh Penggugat.
10. Bahwa apa yang dijanjikan oleh Penggugat tidak pernah ditepati dan selalu diulur-ulur, maka dalam hal ini Tergugat I terpaksa menjual tanahnya sebagai pengganti dari uang yang telah diterimanya oleh Penggugat, jika dihitung dari hasil penjualan tanah tersebut tidaklah sepadan dengan kerugian yang dialami oleh Tergugat I.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Tergugat I tunduk pada keputusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap.

Dalam Eksepsi

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya
2. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, sekiranya majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono)

Dalam Pokok Perkara

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II menyampaikan jawabannya secara tertulis tertanggal 7 September 2017 dengan uraian sebagai berikut;

DALAM KONPENS

A. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali nyata-nyata telah diakui kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada Posita angka 1 yang menyatakan bahwa Penggugat adalah PEMILIK SAH sebidang tanah pekarangan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 108/Kelurahan Seririt seluas 100m² (seratus meter persegi), terletak di Jalan Dipenogoro, Kelurahan Seririt, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, dengan batas-batas:

Utara : Jalan Raya Dipenogoro

Timur : Tanah Hak Milik

Selatan : Tanah Hak Milik

Barat : Tanah Hak Milik

Yang untuk selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa, oleh karena yang merupakan Pemilik sah atas obyek sengketa adalah Tergugat II, yakni Hidayatul Hasanah (sesuai dengan nama pemegang hak yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik), yang mana proses perolehannya

Halaman 12 dari 28 Putusan Nomor 110/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 744/2012 di hadapan Adriana Else Meoko SH selaku Notaris/PPAT di Kabupaten Buleleng;

Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada posita dari angka 1 sampai angka 10, karena pada poin-poin yang disebutkan tidak ada hubungannya dengan Tergugat II;

3. Bahwa Tergugat II menyatakan diri sebagai pemilik sah atas objek sengketa karena Tergugat II memperoleh Hak Milik atas obyek sengketa *a quo* berdasar Jual Beli dengan Amir (Tergugat I) selaku Penjual dan Tergugat II selaku pembeli, yang dilakukan di hadapan Adriana Else Meoko, SH selaku Notaris/PPAT di Kabupaten Buleleng dan dimuat dalam Akta Jual Beli Nomor 744/2012, yang mana telah diproses di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng, sehingga terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 108/ Kelurahan Seririt atas nama Hidayatul Hasanah (Tergugat II), dan hingga kini Objek Sengketa dikuasai Tergugat II;
4. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada posita angka 10 yang menyatakan bahwa Tergugat II telah terbukti dan meyakinkan beritikad tidak baik telah melakukan perbuatan hukum, yang sangat merugikan Penggugat. Menurut pandangan kami, bahwa tidak ada unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dalam memperoleh Hak Milik atas obyek sengketa tersebut, oleh karena Tergugat II memperoleh Hak Milik tersebut melalui jalur serta prosedur hukum yang sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;
5. Bahwa Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik sebagaimana yang disebutkan dalam SEMA No 4 Tahun 2016, karena Tergugat II, melakukan jual beli atas objek sengketa tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu: pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997);
6. Bahwa oleh karena Tergugat II adalah Pembeli yang beritikad baik dalam perolehan hak Milik atas obyek sengketa, maka sudah sepatutnya Tergugat II dilindungi sebagaimana dalam Ketentuan SEMA Nomor 7 Tahun 2012, dalam butir IX dirumuskan bahwa:

Halaman 13 dari 28 Putusan Nomor 110/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”
- “Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”

Berdasarkan hal-hal tersebut yang telah terurai seperti tersebut di atas, maka Tergugat II mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja yang menyidangkan perkara ini berkenan memeriksa dan mengadili Perkara Perdata No. 285/Pdt.G/2017/PN.Sgr. menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruhnya biaya perkara;-

ATAU: Apabila Pengadilan berpendapat lain, Tergugat II mohon Putusan yang seadil – adilnya /EX AQUO ET BONO”;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II menyampaikan jawabannya secara tertulis tertanggal 6 September 2017 dengan uraian sebagai berikut;

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa turut tergugat II menolak secara tegas dalil-dalil gugatan penggugat kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh turut tergugat II;
2. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

Dalam pokok perkara:

1. Bahwa dalam halaman 6 point 10 menyatakan dan memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang sampai saat ini masih menguasai SHM No. 108/ kelurahan seririt a.n Hidayatul Hasanah dengan luas 100 M2 terletak di jalan Diponegoro, Kelurahan Seririt, Kab. Buleleng diserahkan kepada BPN Kab Buleleng untuk dicoret dari daftar buku tanah oleh turut tergugat II, hal tersebut adalah tidak benar dan tidak mendasar mengingat kantor pertanahan merupakan lembaga administrasi Negara mengingat dalam setiap pencatatan harus ada permohonan yang diajukan

Halaman 14 dari 28 Putusan Nomor 110/Pdt/2018/PT DPS



dan sepanjang persyaratannya telah terpenuhi sesuai ketentuan yang berlaku;

2. Bahwa turut tergugat II tunduk pada keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Dalam eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi turut tergugat untuk seluruhnya;
2. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, sekiranya majelis hakim yang terhormat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Dalam pokok perkara:

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

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II tersebut, pihak Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan replik pada tanggal 28 September 2017 sedangkan Tergugat I telah mengajukan Duplik pada tanggal 12 Oktober 2017 dan Tergugat II mengajukan duplik pada tanggal 5 Oktober 2017 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Singaraja telah menjatuhkan putusan tanggal 3 Mei 2018 Nomor 285/Pdt.G/2017/PN Sgr yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

II. DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

III. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan dengan Sertifikat Hak Milik No. 108 / Kelurahan Seririt atas nama HERRY RAHMAD seluas 100 m2 (seratus meter persegi) terletak di Jalan Diponegoro, Kelurahan Seririt, Kabupaten Buleleng;
3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, telah mengalihkan Sertifikat Hak Milik No. 108 / Kelurahan Seririt atas nama HERRY RAHMAD, atas sebidang



tanah pekarangan milik atas nama Penggugat dengan luas 100 m² (seratus meter persegi) terletak di jalan Diponegoro, Kelurahan Seririt, Kab. Buleleng;

4. Menyatakan hukum bahwa Pengikatan Jual Beli nomor 12/2006, Kuasa Untuk Menjual nomor 13/2006, Surat Persetujuan dan Kuasa, yang semuanya dibuat pada tanggal 15 April 2006 dan Akta Jual Beli nomor 212 pada tanggal 8 Mei 2006 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
5. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor 744 tanggal 27 Juli 2012, yang dibuat di tempat Notaris/PPAT Adriana Else Meoko, S.H. (Turut Tergugat I), antara AMIR selaku Pihak pertama/Penjual dengan HIDAYATUL HASANAH selaku Pihak Kedua/Pembeli, atas obyek jual beli sebidang tanah hak milik nomor 108 / Kel. Seririt seluas 100 m² (seratus meter persegi) yang terletak di Jalan Diponogoro, Kelurahan Seririt, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 108/Kelurahan Seririt yang saat ini menjadi atas nama HIDAYATUL HASANAH (Tergugat II) maupun surat-surat lainnya yang menyertainya adalah tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun saja yang menguasai tanah obyek sengketa untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat dan apabila dipandang perlu dilakukan eksekusi secara paksa dengan bantuan Alat Negara/Polisi Republik Indonesia;
8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk patuh dan tunduk pada putusan ini;
9. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggungrenteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.761.000,- (satu juta tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah)

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Pembanding I, II / Tergugat I, II melalui kuasanya telah memohon pemeriksaan dalam Tingkat Banding sebagaimana ternyata di dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 285/ Pdt.G /2017/PN Sgr, tanggal 16 Mei 2018, yang dibuat oleh Rotua Roosa Mathilda, T., SH., MH. Panitera Pengadilan Negeri Singaraja,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding / Penggugat pada tanggal 28 Mei 2018, sedangkan kepada Turut Terbanding I,II/Turut Tergugat I,II telah pula diberitahukan pada tanggal 18 Mei 2018;

Menimbang bahwa Pembanding I,II/Tergugat I,II telah mengajukan Memori Banding tertanggal 24 Mei 2018, telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja tanggal 28 Mei 2018, dan selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada Terbanding/Tergugat pada tanggal 26 Juni 2018, sedangkan kepada Turut Terbanding I,II/Turut Tergugat I,II pada tanggal 5 Juni 2018;

Menimbang, bahwa atas memori banding Pembanding I,II/Tergugat I,II tersebut, Terbanding/Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 9 Juli 2018 dan telah diterima pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja tanggal 10 Juli 2018, dan selanjutnya kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada Pembanding I,II/Tergugat I,II dan Turut Terbanding I,II/Turut Tergugat I,II pada tanggal 11 Juli 2018;

Menimbang, bahwa kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage), sebagaimana ternyata didalam Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding kepada Pembanding I,II/Tergugat I,II pada tanggal 3 Juli 2018 dan kepada Terbanding/Penggugat pada tanggal 28 Mei 2018 serta kepada Turut Terbanding I,II/Turut Tergugat I,II pada tanggal 18 Mei 2018;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding I,II/Tergugat I,II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding I,II/Tergugat I,II dalam Memori bandingnya telah mengemukakan keberatan-keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 285/Pdt.G/2017/PN Sgr tanggal 3 Mei 2018 sebagai berikut :

Adapun keberatan-keberatan Para Pembanding atas putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 285/PDT.G/2017/PN.SGR pada pokoknya adalah sebagai berikut:



KEBERATAN PARA PEMBANDING TERHADAP PERTIMBANGAN HAKIM;

1. Bahwa Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara nomor 285/PDT.G/2017/PN.SGR, tidak obyektif dan telah keliru dalam mengemukakan pertimbangan-pertimbangan hukumnya, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 285/PDT.G/2017/PN.SGR tidak mencerminkan keadilan bagi Para Pembanding;
2. Bahwa Para Pembanding keberatan terhadap pertimbangan hakim yang oleh Para Pembanding anggap pertimbangan-pertimbangan hukumnya tersebut telah menyimpang dari dasar Gugatan/melebihi dari apa yang termuat dalam posita dan petitum Penggugat, maka sudah seharusnya Putusan Perkara Nomor 285/PDT.G/2017/PN.SGR dibatalkan;

KEBERATAN PEMBANDING I/TERGUGAT I TERHADAP PERTIMBANGAN HAKIM MENGENAI "PERJANJIAN SEMU YANG MERUPAKAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN";

3. Bahwa Pembanding I/Tergugat I keberatan terhadap pertimbangan hakim yang berkesimpulan bahwa perjanjian jual beli tanah antara Pembanding I/Tergugat I dengan Terbanding/Penggugat adalah perjanjian semu yang merupakan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);
Bahwa perjanjian jual beli tanah antara Pembanding I/Tergugat I dengan Terbanding/Penggugat adalah perjanjian yang sah dan memenuhi kaedah Pasal 1320 KUH Perdata, yakni:
 - a. Kesepakatan para pihak;
 - b. Kecakapan para pihak;
 - c. Suatu hal tertentu;
 - d. Sebab yang halah;

Dengan hadirnya Pembanding I/Tergugat I dengan Terbanding/Penggugat beserta istri (untuk menyatakan persetujuannya) dihadapan Notaris untuk melakukan perjanjian jual beli sudah menunjukan bahwa tidak ada penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam perjanjian jual beli tanah antara Pembanding I/Tergugat I dengan Terbanding/Penggugat sebagaimana yang Majelis Hakim kemukakan dalam pertimbangan hukumnya. Terbanding/ Penggugat menyepakati dan menyetujui isi perjanjian jual beli tanah tersebut, dan dengan demikian perjanjian jual beli tanah tersebut mengikat Terbanding/Penggugat karena ia menyetujuinya. Hal itu berarti, bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding/Penggugat terikat kepada perjanjian jual beli tanah dengan Pembanding I/Tergugat I sebagai akibat dari sepakat yang telah diberikan.;

KEBERATAN PEMBANDING I/TERGUGAT I MENGENAI "PERBUATAN MELAWAN HUKUM";

4. Bahwa Pembanding I/Tergugat I keberatan terhadap pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa Pembanding I/Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan alasan perjanjian jual beli tanah antara Pembanding I/Tergugat I dengan Terbanding/Penggugat adalah perjanjian yang semu yang menyalahgunakan keadaan. Oleh karena perjanjian jual beli tanah antara Pembanding I/Tergugat I dengan Terbanding/Penggugat sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan telah dituangkan ke dalam Akta Notaris yang merupakan Akta Otentik yang memiliki nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat.

Sehingga dengan demikian pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa PEMBANDING I/Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah tidak tepat;

KEBERATAN PEMBANDING II/ TERGUGAT II TERHADAP PERTIMBANGAN HAKIM MENGENAI "PEMBELI YANG TIDAK BERITIKAD BAIK";

5. Bahwa Pembanding II/Tergugat II keberatan terhadap pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa Pembanding II/Tergugat II adalah Pembeli yang beritikad tidak baik. Adapun pertimbangan Majelis hakim adalah mengenai harga yang layak, Majelis Hakim berpendapat bahwa harga objek sengketa yang tercantum pada Akta Jual Beli Nomor 744 tanggal 27 Juli 2012, yang mana objek sengketa dibeli seharga Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) oleh Pembanding II/Tergugat II dari Pembanding I/Terbanding I adalah harga yang tidak layak/tidak wajar. Pembanding II/Tergugat II keberatan terhadap pertimbangan tersebut oleh karena Pembanding II/Tergugat II mencantumkan harga Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) sudah sesuai ketentuan, yakni diatas NJOP senilai Rp10.300.000,- (sepuluh juta tiga ratus ribu rupiah). Walaupun pada kenyataannya objek sengketa dibeli oleh Pembanding II/Tergugat II dari Pembanding I/Terbanding I seharga Rp 100.000.000,-

Halaman 19 dari 28 Putusan Nomor 110/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(seratus juta rupiah) sesuai dengan kuitansi pembelian yang akan kami lampirkan bersama memori banding ini;

Adapun pencantuman harga sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) pada Akta Jual Beli Nomor 744 tanggal 27 Juli 2012 dilakukan oleh Pembanding II/Tergugat II dan Pembanding I/Terbanding I adalah untuk menghindari dikenakan Pajak Jual Beli. Jadi dengan demikian harga pembelian atas objek sengketa adalah harga yang wajar/harga yang layak, dan oleh karenanya Pembanding II/Tergugat II adalah Pembeli yang beritikad baik;-

Bahwa dengan demikian, Pembanding II/Tergugat II telah memenuhi semua ketentuan untuk dikategorikan sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik, sebagaimana yang disebutkan dalam SEMA No 4 Tahun 2016, yakni;

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

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

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

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;

Halaman 20 dari 28 Putusan Nomor 110/Pdt/2018/PT DPS



- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Bahwa oleh karena Pembanding II/Tergugat II dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik maka sudah sepatutnya Pembanding II/Tergugat II dilindungi oleh undang-undang yang mana hal tersebut telah diatur dan dinyatakan dalam SEMA No. 7/2012 :

- “ Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah)” ;
- “Pemilik asli hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak” ;

KEBERATAN PEMBANDING II/TERGUGAT II MENGENAI “PERBUATAN MELAWAN HUKUM”;

6. Bahwa Pembanding II/Tergugat II keberatan terhadap amar putusan pada angka 3 (tiga) yang menyebut bahwa Pembanding II/Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Adapun pertimbangan Majelis Hakim adalah sebagai berikut, oleh karena Pembanding II/Tergugat II membeli obyek dengan harga yang tidak layak/tidak wajar dan dikategorikan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik lantas kemudian Pembanding II/Tergugat II dianggap telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

KEBERATAN PARA PEMBANDING TERHADAP PUTUSAN MAJELIS HAKIM YANG MELEBIHI KEWENANGAN (*ULTRA PETITUM PARTIUM*);

7. Bahwa Para Pembanding keberatan terhadap putusan pada perkara dengan Nomor 285/PDT.G/2017/PN.SGR, yang mana Para Pembanding menilai bahwa Putusan Majelis Hakim tidak adil, bahkan melebihi kewenangan tuntutan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya (*ultra petitum partium*). Berdasarkan Pasal 178 ayat (3) HIR, 189 ayat (3) RBG, dan Pasal 50 RV, Putusan tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan yang dikemukakan dalam Gugatan;
Hakim yang mengabulkan melebihi posita maupun petitum gugat, dianggap telah melampaui batas wewenang atau *ultra vires*, yakni bertindak melampaui wewenangnya (*beyond the power of his authority*).



Apabila putusan mengandung *ultra petitum*, harus dinyatakan cacat hukum (*invalid*), meskipun hal itu dilakukan hakim dengan itikad bai (*good faith*) maupun sesuai dengan kepentingan umum (*public interest*).; Sehubungan dengan itu, sekiranya tindakan *ultra petitum* itu dilakukan Hakim berdasarkan alasan itikad baik, tetap tidak dapat dibenarkan atau illegal, karena melanggar prinsip *the rule of law* (*the principal of the rule of the law*), oleh karena itu tidak dapat dibenarkan. Hal itupun ditegaskan dalam Putusan MA Nomor 1001 K/Sip/1972 yang melarang hakim mengabulkan hal-hal yang tidak diminta atau melabihi dari apa yang diminta;

Menurut Para Pembanding, Putusan Perkara Nomor 285/PDT.G/2017/PN.SGR dengan jelas telah melanggar larangan *ultra petitum*, dan oleh karena Putusan Perkara Nomor 285/PDT.G/2017/PN.SGR harus dinyatakan cacat hukm dan dibatalkan;

8. Bahwa Para Pembanding keberatan terhadap amar putusan angka 5 (lima), yang mana Para Pembanding anggap telah melampaui kewenangan adalah, yang mana isinya adalah: "Menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor 744 tanggal 27 Juli 2012, yang dibuat di tempat Notaris/PPAT Adriana Else Meoko, SH (Turut Tergugat I), antara AMIR selaku Pihak Pertama/Penjual dengan HIDAYATUL HASANAH selaku Pihak Kedua/Pembeli, atas obyek jual beli sebidang tanah hak milik nomor 108/Kelurahan Seririt seluas 100 m2 (seratus meter persegi) yang terletak di jalan Diponegoro, kelurahan Seririt, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum".

Bahwa pada Petitum Penggugat/Terbanding, tidak ada poin yang menuntut agar Akta Jual Beli Nomor 744 tanggal 27 Juli 2012 dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.

9. Bahwa Para Pembanding keberatan terhadap Putusan Majelis Hakim amar putusan pada angka 6 (enam), yang mana isinya adalah: "Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 108/Kelurahan Seririt yang saat ini menjadi atas nama HIDAYATUL HASANAH (Tergugat II) maupun surat-surat lainnya yang menyertainya adalah tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat".

Pada petitum Penggugat/Terbanding angka 8 (delapan) meminta, "Menyatakan bahwa sertipikat hak milik atas obyek sengketa No. 108/Kelurahan Seririt yang saat ini menjadi atas nama Tergugat



II/Terbanding II adalah sertifikat yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku dan mengikat". Dalam Petitum angka 8 (delapan), jelas-jelas Penggugat/Terbanding hanya meminta SHM No. 108/Kelurahan Seririt yang dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku dan mengikat, akan tetapi Majelis Hakim dalam amar putusan pada angka 6 (enam) menambahkan frasa "maupun surat-surat lainnya yang menyertainya".;

Terhadap frasa "maupun surat-surat lainnya yang menyertainya", Para Pembanding ingin mempertanyakan mengenai maksud Majelis Hakim menambahkan frasa tersebut. Apakah "surat-surat lainnya yang menyertainya" adalah surat-surat yang diperlukan/syarat-syarat untuk penerbitan SHM No. 108/Kelurahan Seririt? Termasuk KTP (Kartu Tanda Penduduk), KK (Kartu Keluarga), SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Tahunan), apakah dengan demikian surat-surat tersebut menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku dan mengikat?;

10. Bahwa Para Pembanding keberatan terhadap amar putusan amar putusan pada angka 7 (tujuh), yang mana isinya adalah:

"Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun saja yang menguasai tanah obyek sengketa untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat dan apabila dipandang perlu dilakukan eksekusi secara paksa dengan bantuan Alat Negara/Polisi Republik Indonesia".;

Mengenai amar putusan angka 7 (tujuh), Penggugat/Terbanding dalam Gugatannya tidak menuntut sebagaimana yang diputus oleh Majelis Hakim, yakni tidak ada Petitum Penggugat yang meminta untuk dilaksanakan eksekusi terhadap obyek sengketa, terlebih eksekusi secara paksa dengan bantuan Alat Negara/Polisi.;

Bahwa berdasarkan atas hal-hal tersebut diatas maka dengan ini Para Pembanding mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar untuk memeriksa dan megadili perkara ini ditingkat banding kemudian menjatuhkan putusan sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menerima dan mengabulkan memori banding Para Pembanding untuk seluruhnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Singaraja No.
285/PDT.G/2017/PN.SGR untuk seluruhnya ;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONVENSI:

A. DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa atas memori banding Pembanding I, II/Tergugat I, II tersebut, Terbanding/Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 9 Juli 2018, yang isi pada pokoknya bahwa putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 285/Pdt.G/2017/PN.Sgr, tanggal 3 Mei 2018 sudah sangat cermat, tepat dan benar sesuai dengan ketentuan hukum oleh karenanya Terbanding/Penggugat meminta dalam kontra memori bandingnya :

1. Menolak Permohonan Banding dari Para Pemohon Banding semula Para Tergugat untuk seluruhnya
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja dalam Perkara Nomor : 285 / Pdt. G / 2017 / PN. Dps., Tanggal 3 Mei 2018;
3. Menghukum Pemohon Banding untuk membayar biaya perkara yang timbul pada semua tingkat peradilan.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Singaraja, Nomor 285/Pdt.G/2017/PN.Sgr, tanggal 3 Mei 2018, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam amar putusannya :

I. DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

II. DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Halaman 24 dari 28 Putusan Nomor 110/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan dengan Sertifikat Hak Milik No. 108 / Kelurahan Seririt atas nama HERRY RAHMAD seluas 100 m2 (seratus meter persegi) terletak di Jalan Diponegoro, Kelurahan Seririt, Kabupaten Buleleng;
3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, telah mengalihkan Sertifikat Hak Milik No. 108 / Kelurahan Seririt atas nama HERRY RAHMAD, atas sebidang tanah pekarangan milik atas nama Penggugat dengan luas 100 m2 (seratus meter persegi) terletak di jalan Diponegoro, Kelurahan Seririt, Kab. Buleleng;
4. Menyatakan hukum bahwa Pengikatan Jual Beli nomor 12/2006, Kuasa Untuk Menjual nomor 13/2006, Surat Persetujuan dan Kuasa, yang semuanya dibuat pada tanggal 15 April 2006 dan Akta Jual Beli nomor 212 pada tanggal 8 Mei 2006 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
5. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor 744 tanggal 27 Juli 2012, yang dibuat di tempat Notaris/PPAT Adriana Else Meoko, S.H. (Turut Tergugat I), antara AMIR selaku Pihak pertama/Penjual dengan HIDAYATUL HASANAH selaku Pihak Kedua/Pembeli, atas obyek jual beli sebidang tanah hak milik nomor 108 / Kel. Seririt seluas 100 m2 (seratus meter persegi) yang terletak di Jalan Diponegoro, Kelurahan Seririt, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 108/Kelurahan Seririt yang saat ini menjadi atas nama HIDAYATUL HASANAH (Tergugat II) maupun surat-surat lainnya yang menyertainya adalah tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun saja yang menguasai tanah obyek sengketa untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat dan apabila dipandang perlu dilakukan eksekusi secara paksa dengan bantuan Alat Negara/Polisi Republik Indonesia;

Halaman 25 dari 28 Putusan Nomor 110/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk patuh dan tunduk pada putusan ini;
9. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggungrenteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.761.000,- (satu juta tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah)

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Singaraja telah memberikan putusan sebagaimana tersebut di atas, dengan memperhatikan keberatan-keberatan Pembanding I,II /Tergugat I,II maka terlebih dahulu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan apakah putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut telah didasarkan pada pertimbangan yang tepat dan benar;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dengan cermat dan teliti keberatan-keberatan yang diajukan oleh para Pembanding dalam memori bandingnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak menemukan alasan hukum yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 285/Pdt.G/2017/PN Sgr, tanggal 3 Mei 2018, karena keberatan-keberatan yang dikemukakan hanyalah pengulangan yang sudah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, maka oleh karenanya memori banding dari para Pembanding harus dikesampingkan karena tidak beralasan hukum ;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dengan saksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Singaraja, Nomor 285/Pdt.G/2017/PN.Sgr, tanggal 3 Mei 2018, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan serta alasan-alasan Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusan tersebut diatas telah tepat dan benar sehingga harus dipertahankan, oleh karenanya Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut sebagai pertimbangan hukumnya sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Singaraja, Nomor 285/Pdt.G/2017/PN.Sgr, tanggal 3 Mei 2018 harus dikuatkan;

Halaman 26 dari 28 Putusan Nomor 110/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding I,II semula Tergugat I,II tetap berada di pihak yang kalah baik dalam Pengadilan Tingkat Pertama maupun dalam Pengadilan Tingkat Banding, maka Pembanding I,II semula Tergugat I,II harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua Tingkat Pengadilan;

Mengingat :

1. Undang – Undang No.48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman
2. Undang – Undang No.2 tahun 1986 yang beberapa kali diubah terakhir dengan Undang – Undang No.49 tahun 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 dari Pembanding I,II/ Tergugat I,II ;
 2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja, Nomor 285/Pdt.G/2017/PN Sgr, tanggal 3 Mei 2018, yang dimohonkan banding tersebut;
 3. Menghukum Pembanding I,II/ Tergugat I,II untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua Tingkat Pengadilan yang dalam Tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah) ;
- Demikian diputus dalam Sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali, pada hari Senin, tanggal 3 September 2018 oleh kami I MADE SUJANA,SH., selaku Hakim Ketua Majelis NYOMAN SUMANEJA,S.H.,M.Hum., dan SUHARTANTO,SH.,MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bali tanggal 11 Juli 2018 Nomor : 110/Pen.Pdt./2018/PT DPS untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Tingkat Banding dan Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 6 September 2018 oleh Hakim

Halaman 27 dari 28 Putusan Nomor 110/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh : I WAYAN PAGEH, S.H.,M.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

NYOMAN SUMANEJA,SH.,M.Hum.

I MADE SUJANA,SH.

SUHARTANTO,SH.,MH.

PANITERA PENGGANTI

I WAYAN PAGEH,SH.,MH.

Rincian Biaya Perkara Banding

1. Redaksi Putusan Akhir	Rp. 5.000
2. Materai Putusan Akhir	Rp. 6.000
3. Pemberkasan	<u>Rp. 139.000</u>
	Rp. 150.000

Denpasar, September 2018

Untuk Salinan Resmi

Panitera

SUGENG WAHYUDI, SH.,MM.

NIP 195903011985031006

Halaman 28 dari 28 Putusan Nomor 110/Pdt/2018/PT DPS