



PUTUSAN

Nomor 135 / PDT / 2021 / PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. Bank Perkreditan Rakyat Ashi, tempat kedudukan Jl. Raya Sempidi No. 8 Mengwi, Desa Sempidi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Kel. Sempidi, Mengwi, Kab. Badung, Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada : **1. Kadek Dian Andiana, Jabatan Kabag Kredit & Remedial PT. BPR. ASHI, 2. I Kadek Agus Sanata Dharma, Jabatan A/O PT. BPR. ASHI dan 3. Ni Komang Desi Miari, Jabatan Yuridis PT. BPR. ASHI**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 Nopember 2020, kemudian diganti oleh **Putu Astuti Hutagalung, SH.**, Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Kantor Hukum Putu Hutagalung & Partners beralamat di Jalan Nuansa Utama XXX No. 22 Taman Griya, Jimbaran, Badung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Juli 2021, **sebagai Pembanding I dahulu Tergugat VIII ;**

Notaris Ni Luh Gede Purnamawati, SE., S.H., M.Kn., bertempat tinggal di Jl. Uluwatu Gg. Kelapa Buntu No. 2, Kedonganan, Kuta, Badung, Bali, Kel. Kedonganan, Kuta, Kab. Badung, Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada : **1. Wayan Sedana, SH., M.Kn, 2. Ida Bagus Wikantara, SH., dan 3. I Wayan Arsana Rama Putra, SH**, Advokat-advokat pada Kantor Hukum/Law Office "WAYAN SEDANA & PARTNERS" yang berkantor di Jalan Trengguli I No. 1 Tembau-Penatih-Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Oktober 2020, **sebagai Pembanding II dahulu Tergugat II ;**

I a w a n :

I Ketut Dantra, bertempat tinggal di Banjar Dinas Petangan Kutuh, Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Desa Kutuh, Kuta Selatan, Kab. Badung, Bali dalam hal ini

Halaman 1 dari 20 Putusan Nomor 135/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan kuasa kepada **Alfanno Edward B. Laoemoery, SH., Junia Adolfina Blegur Laumuri, SH., MH.** keduanya Advokat yang berkantor di Kantor Advokat & Konsultan Hukum Anugrah Jalan Diponegoro No. 190 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Agustus 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 3 September 2020, No.2103/Daf/2020, **sebagai Terbanding I dahulu Penggugat I,**

selanjutnya karena Penggugat I, I Ketut Dantra dalam proses persidangan, yang bersangkutan telah meninggal dunia sesuai Surat Keterangan Kematian Nomor 926/SKK/RSDM/2020, yang dikeluarkan oleh Rumah Sakit Daerah Mangusada Badung tanggal 23 Oktober 2020, perkara ini dilanjutkan oleh satu-satunya ahli waris almarhum yang bernama I MADE WIADNYANA, laki-laki, tempat tanggal lahir Badung/15-08-1998, umur 22 tahun, pekerjaan karyawan swasta, agama Hindhu, tempat tinggal Banjar Dinas Petangan Kutuh, Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, sebagai Penggugat dan tetap memberikan kuasa kepada **Alfanno Edward B. Laoemoery, SH., Junia Adolfina Blegur Laumuri, SH., MH.** keduanya Advokat yang berkantor di Kantor Advokat & Konsultan Hukum Anugrah Jalan Diponegoro No. 190 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Nopember 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 4 Nopember 2020, No.2662/Daf/2020, **sebagai Terbanding I dahulu Penggugat I;**

Ni Made Sontring, bertempat tinggal di Banjar Dinas Petangan Kutuh, Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Desa Kutuh, Kuta Selatan, Kab. Badung, Bali dalam hal ini memberikan kuasa kepada Alfanno Edward B. Laoemoery, S.H., Advokat yang berkantor di Kantor Advokat & Konsultan Hukum anugrah Jalan Diponegoro No. 190, Denpasar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Agustus 2020 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 3 September 2020.Reg No. 2103/Daf/2020, **sebagai Terbanding II dahulu Penggugat II ;**

Halaman 2 dari 20 Putusan Nomor 135/PDT/2021/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)



D a n :

Fx Jan Andrian Dennis, bertempat tinggal di Jalan Pondok Indah No. 18x, Br./lingk, Kertha Sari, Desa Pemecutan Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, namun skarang selaku Narapidana dan berada di Lembaga Perasyarakatan (Lapas) Klas II A Kerobokan Jl. Gunung Tangkuban Perahu, Desa/kel. Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Kel. Kerobokan, Kuta Utara, Kab. Badung, Bali, sebagai Tergugat I dan tetap memberi kuasa kepada **LEONARDO AGUSTINO, SH.**, Advokat pada Kantor Lembaga bantuan Hukum (LBH) IKAP Daerah Bali Jln. Raya Pemogan Gg. Taruna No. 16 Pemogan Denpasar-Bali, **sebagai Turut Terbanding I dahulu Tergugat I ;**

Suhartini, bertempat tinggal di Jl. Narakusuma No. 47, Br./lingk. Sebudi, Desa Sumerta Kelod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Bali, Desa Sumertha Kelod, Denpasar Timur, Kota Denpasar, Bali, tetap memberi kuasa kepada **TERNEHEN TARIGAN, SH.** Advokat dan Konsultasi Hukum yang berkantor di Jl Tukad Batanghari XA No 21 A Panjer Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 September 2020, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 9 Oktober 2020, Reg.No 2407/Daf/2020, **sebagai Turut Terbanding II dahulu Tergugat III ;**

Li Ani, bertempat tinggal di Banjar Dinas Lebu Bungbungan, Desa/kelurahan Lokasari, Kecamatan Sidemen, Kabupaten Karangasem, Desa Lokasari, Sidemen, Kab. Karangasem, Bali, tetap memberi kuasa kepada **TERNEHEN TARIGAN, SH.** Advokat dan Konsultasi Hukum yang berkantor di Jl. Tukad Batanghari XA No 21 A Panjer Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 September 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 9 Oktober 2020, Reg.No 2409/Daf/2020, **sebagai Terbanding III dahulu Tergugat IV ;**

I Dewa Putu Budiasa, bertempat tinggal di Jl. Anyelir No. 59 A, Denpasar, Br./lingk. Ketapian Kelod, Desa Sumerta, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Kel. Sumerta, Denpasar Timur, Kota Denpasar, Bali, tetap memberi kuasa kepada **TERNEHEN TARIGAN, S.H** Advokat dan Konsultasi Hukum yang berkantor

Halaman 3 dari 20 Putusan Nomor 135/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

di Jl Tukad Batanghari XA No 21 A Panjer Denpasar,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 September 2020,
yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Denpasar tanggal 9 Oktober 2020, Reg.No 2408/Daf/2020,
sebagai Turut Terbanding IV dahulu Tergugat V ;

Munfarida, bertempat tinggal di Dusun Bregoh, Desa/kelurahan Sumberejo,
Kecamatan Ambulu, Kabupaten Jember, Sumberejo, Ambulu,
Kab. Jember, Jawa Timur, tetap memberi kuasa kepada
TERNEHEN TARIGAN, SH. Advokat dan Konsultasi Hukum
yang berkantor di Jl Tukad Batanghari XA No 21 A Panjer
Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Oktober
2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Denpasar tanggal 3 Nopember 2020, Reg.No 2632/Daf/2020,
sebagai Turut Terbanding V dahulu Tergugat VI ;

Ni Wayan Djani, bertempat tinggal di Jl. Morotai No. 80 Denpasar, Desa
Dauh Puri Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar,
Desa Dauh Puri Klod, Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali,
tetap memberi kuasa kepada **TERNEHEN TARIGAN, S.H**
Advokat dan Konsultasi Hukum yang berkantor di Jl Tukad
Batanghari XA No 21 A Panjer Denpasar, berdasarkan Surat
Kuasa Khusus tanggal 28 September 2020, yang telah
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar
tanggal 9 Oktober 2020, Reg.No 2409/Daf/2020, **sebagai Turut
Terbanding VI dahulu sebagai Tergugat VII ;**

Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, tempat kedudukan Jl. Dewi
Saraswati No. 3, Desa/kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta,
Kabupaten Badung - Bali, Kel. Seminyak, Kuta, Kab. Badung,
Bali diwakili oleh Kuasanya : **Anak Agung Alit Emi Yama Geni,
SH.,** dkk. berdasarkan Surat tugas Nomor
586/ST.51.03.600.MP.02.02/II/2021 tertanggal 24 Februari 2021
dan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Oktober 2020, yang telah
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar
tanggal 4 Nopember 2020, Reg.No 2667/Daf/2020, **sebagai
Turut Terbanding VII dahulu Turut Tergugat ;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

Halaman 4 dari 20 Putusan Nomor 135/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 16 Agustus 2021 Nomor : 135/PDT/2021/PT.DPS tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara Nomor : 135/PDT/2021/PT.DPS dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 840/Pdt.G/2020/PN.Dps. tanggal 21 Juni 2021, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

DALAM PROVISI

-0 Menolak tuntutan provisi para Penggugat;

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

-1 Menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk Sebagian ;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah segenap ahli waris yang sah dari almarhum I NYOMAN KOMAK ;
3. Menyatakan Tanah Sengketa adalah sah milik Para Penggugat berdasarkan warisan dari almarhum I NYOMAN KOMAK ;
4. Menyatakan perjanjian jual beli Tanah Sengketa berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 06, tanggal 05-07-2018, yang dibuat di Notaris NI LUH GEDE PURNAMAWATI, SE., SH., M.Kn. adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ;
5. Menyatakan Akta Kuasa No. 07, tanggal 05-07-2018 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 09, tanggal 05-07-2018, keduanya dibuat di Notaris NI LUH GEDE PURNAMAWATI, SE., SH., M.Kn. adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ;

Halaman 5 dari 20 Putusan Nomor 135/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan pemecahan bidang Tanah Sengketa dengan Sertipikat Hak Milik No. 3315/Desa Kutuh seluas 4.365 M2, tertulis atas nama I NYOMAN KOMAK, yang dilakukan Tergugat I dalam hal ini bertindak atas nama I NYOMAN KOMAK dan Penggugat II berdasarkan Akta Kuasa No. 07, tanggal 05-07-2018 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 09, tanggal 05-07-2018 pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
7. Menyatakan segala perjanjian jual beli dan kuasa yang timbul diatas bidang tanah yang berasal dari hasil pemecahan bidang Tanah Sengketa, antara lain ;
 - Terhadap sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 3676/Desa Kutuh, seluas 100 m2, atas nama I NYOMAN KOMAK, antara Tergugat I yang bertindak atas nama I NYOMAN KOMAK dan Penggugat II selaku penjual dengan Tergugat III selaku pembeli berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli (PJB) No. 02, tanggal 03-10-2018 dan Akta Kuasa No. 02, tanggal 03-10-2018, keduanya dibuat di hadapan Tergugat II selaku Notaris ;
 - Terhadap sebidang tanah SHM No. 3649/Desa Kutuh, seluas 100 m2, atas nama I NYOMAN KOMAK, antara Tergugat I yang bertindak atas nama I NYOMAN KOMAK dan Penggugat II selaku penjual dengan Tergugat IV selaku pembeli berdasarkan Akta PJB No. 04, tanggal 03-10-2018 dan Akta Kuasa No. 05, tanggal 03-10-2018, keduanya dibuat di hadapan Tergugat II selaku Notaris ;
 - Terhadap sebidang tanah SHM No. 3674/Desa Kutuh, seluas 100 m2, atas nama I NYOMAN KOMAK, antara Tergugat I yang bertindak atas nama I NYOMAN KOMAK dan Penggugat II selaku penjual dengan Tergugat V selaku pembeli berdasarkan Akta PJB No. 06, tanggal 03-10-2018 dan Akta Kuasa No. 07, tanggal 03-10-2018, keduanya dibuat di hadapan Tergugat II selaku Notaris ;
 - Terhadap sebidang tanah SHM No. 3675/Desa Kutuh, seluas 100 m2, atas nama I NYOMAN KOMAK, antara Tergugat I yang bertindak atas nama I NYOMAN KOMAK dan Penggugat II selaku penjual dengan Tergugat VI selaku pembeli berdasarkan Akta PJB No. 08, tanggal 03-

Halaman 6 dari 20 Putusan Nomor 135/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10-2018 dan Akta Kuasa No. 09, tanggal 03-10-2018, keduanya dibuat di hadapan Tergugat II selaku Notaris ;

- Terhadap sebidang tanah SHM No. 3655/Desa Kutuh, seluas 100 m2, atas nama I NYOMAN KOMAK, antara Tergugat I yang bertindak atas nama I NYOMAN KOMAK dan Penggugat II selaku penjual dengan Tergugat VII selaku pembeli berdasarkan Akta PJB No. 10, tanggal 03-10-2018 dan Akta Kuasa No. 11, tanggal 03-10-2018, keduanya dibuat di hadapan Tergugat II selaku Notaris ;

dan/atau yang dibuat antara pihak ketiga dengan Tergugat I yang bertindak atas nama I NYOMAN KOMAK dan Penggugat II berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 09, tanggal 05-07-2018 tersebut, adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ;

8. Menyatakan Akta Jual Beli yang timbul diatas bidang tanah yang berasal dari hasil pemecahan bidang Tanah Sengketa, antara lain :

- Akta Jual Beli No. 49/2018, tanggal 03 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan Tergugat II selaku PPAT ;
- Akta Jual Beli No. 50/2018, tanggal 03 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan Tergugat II selaku PPAT ;
- Akta Jual Beli No. 53/2018, tanggal 03 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan Tergugat II selaku PPAT ;
- Akta Jual Beli No. 52/2018, tanggal 03 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan Tergugat II selaku PPAT ;
- Akta Jual Beli No. 51/2018, tanggal 03 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan Tergugat II selaku PPAT ;

adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

9. Menyatakan Para Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat ;
10. Menyatakan Para Tergugat I, III, IV, V, VI dan VII adalah pembeli yang beritikad buruk/tidak baik ;
11. Menyatakan segala peralihan hak atas bidang tanah yang berasal dari hasil pemecahan bidang Tanah Sengketa kepada Para Tergugat III, IV, V,

Halaman 7 dari 20 Putusan Nomor 135/PDT/2021/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

VI, VII dan/atau kepada pihak ketiga yang mendapat hak daripada Tergugat I yang bertindak atas nama I NYOMAN KOMAK dan Penggugat II berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 09, tanggal 05-07-2018 tersebut, adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ;

12. Menyatakan seluruh bukti-bukti hak yang ada diatas Tanah Sengketa, antara lain :

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 3649/Desa Kutuh, luas 100 M2, atas nama LI ANI ;
- SHM No. 3650/Desa Kutuh, luas 100 M2, atas nama I NYOMAN KOMAK;
- SHM No. 3651/Desa Kutuh, luas 100 M2, atas nama I NYOMAN KOMAK;
- SHM No. 3652/Desa Kutuh, luas 82 M2, atas nama I NYOMAN KOMAK;
- SHM No. 3653/Desa Kutuh, luas 100 M2, atas nama I NYOMAN KOMAK;
- SHM No. 3654/Desa Kutuh, luas 100 M2, atas nama I NYOMAN KOMAK;
- SHM No. 3655/Desa Kutuh, luas 100 M2, atas nama NI WAYAN DJANI;
- SHM No. 3656/Desa Kutuh, luas 150 M2, atas nama I NYOMAN KOMAK;
- SHM No. 3657/Desa Kutuh, luas 100 M2, atas nama I NYOMAN KOMAK;
- SHM No. 3658/Desa Kutuh, luas 100 M2, atas nama I NYOMAN KOMAK;
- SHM No. 3659/Desa Kutuh, luas 100 M2, atas nama I NYOMAN KOMAK;
- SHM No. 3660/Desa Kutuh, luas 100 M2, atas nama I NYOMAN KOMAK;
- SHM No. 3661/Desa Kutuh, luas 100 M2, atas nama I NYOMAN KOMAK;
- SHM No. 3662/Desa Kutuh, luas 100 M2, atas nama I NYOMAN KOMAK;
- SHM No. 3663/Desa Kutuh, luas 100 M2, atas nama I NYOMAN KOMAK;
- SHM No. 3664/Desa Kutuh, luas 100 M2, atas nama I NYOMAN KOMAK;
- SHM No. 3665/Desa Kutuh, luas 100 M2, atas nama I NYOMAN KOMAK;
- SHM No. 3666/Desa Kutuh, luas 100 M2, atas nama I NYOMAN KOMAK;
- SHM No. 3667/Desa Kutuh, luas 100 M2, atas nama I NYOMAN KOMAK;

Halaman 8 dari 20 Putusan Nomor 135/PDT/2021/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

- SHM No. 3668/Desa Kutuh, luas 100 M2, atas nama I NYOMAN KOMAK;
- SHM No. 3669/Desa Kutuh, luas 100 M2, atas nama I NYOMAN KOMAK;
- SHM No. 3670/Desa Kutuh, luas 120 M2, atas nama I NYOMAN KOMAK;
- SHM No. 3671/Desa Kutuh, luas 112 M2, atas nama I NYOMAN KOMAK;
- SHM No. 3672/Desa Kutuh, luas 100 M2, atas nama I NYOMAN KOMAK;
- SHM No. 3673/Desa Kutuh, luas 100 M2, atas nama I NYOMAN KOMAK;
- SHM No. 3674/Desa Kutuh, luas 100 M2, atas nama I DEWA PUTU BUDIASA ;
- SHM No. 3675/Desa Kutuh, luas 100 M2, atas nama MUNFARIDA ;
- SHM No. 3676/Desa Kutuh, luas 100 M2, atas nama SUHARTINI ;
- SHM No. 3677/Desa Kutuh, luas 100 M2, atas nama I NYOMAN KOMAK;
- SHM No. 3678/Desa Kutuh, luas 143 M2, atas nama I NYOMAN KOMAK;

yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung dan saat ini dipegang/dikuasai oleh Para Tergugat I, III, IV, V, VI dan VII atau pihak lain yang mendapat hak daripadanya dan/atau pihak ketiga yang mendapat hak daripada Tergugat I berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 09, tanggal 05-07-2018 tersebut, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

13. Menyatakan bahwa pembebanan atas bidang tanah yang berasal dari hasil pemecahan bidang Tanah Sengketa sebagai jaminan atas hutang Para Tergugat III, IV, V, VI dan VII, antara lain terhadap :

- Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 3676/Kutuh, luas 100 M2, atas nama SUHARTINI sebagai jaminan atas hutang Tergugat III kepada Tergugat VIII sebagaimana dimaksud dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 65/2018 tanggal 08 November 2018 yang dibuat dihadapan Tergugat II selaku PPAT ;
- Sebidang tanah SHM No. 3649/Kutuh, luas 100 M2, atas nama LI ANI sebagai jaminan atas hutang Tergugat IV kepada Tergugat VIII sebagaimana dimaksud dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.

Halaman 9 dari 20 Putusan Nomor 135/PDT/2021/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

62/2018 tanggal 08 November 2018 yang dibuat dihadapan Tergugat II selaku PPAT ;

- Sebidang tanah SHM No. 3674/Kutuh, luas 100 M2, atas nama I DEWA PUTU BUDIASA sebagai jaminan atas hutang Tergugat V kepada Tergugat VIII sebagaimana dimaksud dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 66/2018 tanggal 08 November 2018 yang dibuat dihadapan Tergugat II selaku PPAT ;
- Sebidang tanah SHM No. 3675/Kutuh, luas 100 M2, atas nama MUNFARIDA sebagai jaminan atas hutang Tergugat VI kepada Tergugat VIII sebagaimana dimaksud dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 64/2018 tanggal 08 November 2018 yang dibuat dihadapan Tergugat II selaku PPAT ;
- Sebidang tanah SHM No. 3655/Kutuh, luas 100 M2, atas nama NI WAYAN DJANI sebagai jaminan atas hutang Tergugat VII kepada Tergugat VIII sebagaimana dimaksud dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 63/2018 tanggal 08 November 2018 yang dibuat dihadapan Tergugat II selaku PPAT ;

adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

14. Menyatakan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) yang terbit diatas bidang tanah yang berasal dari hasil pemecahan bidang Tanah Sengketa antara lain : SHT No. 6387/2018, SHT No. 6408/2018, SHT No. 6389/2018, SHT No. 6546/2018 dan **SHT No. 6390/2018**, yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
15. Menghukum Para Tergugat III, IV, V, VI, VII dan VIII mengeluarkan/menghapus Tanah Sengketa dari barang jaminan ;
16. Menghukum Para Tergugat I, III, IV, V, VI dan VII atau siapapun juga yang mendapat hak daripadanya untuk segera mengosongkan dan menyerahkan Tanah Sengketa dalam keadaan semula dan bebas dari segala macam pembebanan kepada Para Penggugat bilamana perlu pelaksanaannya dilakukan dengan bantuan pihak Kepolisian R.I.;
17. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati putusan perkara ini;

Halaman 10 dari 20 Putusan Nomor 135/PDT/2021/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)



18. Menolak gugatan para Penggugat selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat VIII Konvensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI :

- Menghukum Para Tergugat Konvensi I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII /Penggugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.735.000.- (dua juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Denpasar diucapkan pada tanggal 21 Juni 2021, dengan dihadiri oleh Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III sampai dengan VII, Kuasa Tergugat VIII tanpa dihadiri oleh kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat, selanjutnya Pembanding I semula Tergugat VIII Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Pembanding II semula Tergugat II Konvensi, mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor : 69/Akta.Pdt/Banding/2021/PN Dps Jo. 840/Pdt.G/2020/PN.Dps tanggal 5 Juli 2021 dan Akta Permohonan Banding Nomor : 69/Akta.Pdt/Banding/2021/PN Dps Jo. 840/Pdt.G/2020/PN.Dps tanggal 14 Juli 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar. Permohonan banding oleh Pemohon Banding I semula Tergugat VIII Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Terbanding I, II pada tanggal 21 Juli 2021, Turut Terbanding I pada tanggal 23 Juli 2021, Turut Terbanding II/Pembanding II pada tanggal 07 Juli 2021, Turut Terbanding III, IV, V, VI dan VII pada tanggal 09 Juli 2021, dan Turut Terbanding VIII pada tanggal 07 Juli 2021, disertai dengan memori banding yang diterima pada tanggal 10 Agustus 2021 ;

Menimbang, bahwa Permohonan oleh Pemohon Banding II semula Tergugat II Konvensi tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama kepada Terbanding I, II pada tanggal 21 Juli 2021, Turut Terbanding I pada tanggal 23 Juli 2021, Pembanding I pada tanggal 22 Juli 2021, Turut Terbanding II, III, IV, V dan VI, pada tanggal 23 Juli 2021, dan Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding VII dan VIII pada tanggal 22 Juli 2021, sedangkan Pemohon Pembanding II semula Tergugat II Konvensi tidak mengajukan memori banding ;

Menimbang, bahwa memori banding Pemohon Banding I semula Tergugat VIII/Penggugat Rekonvensi tersebut telah disampaikan kepada Terbanding I, II, Turut Terbanding I, Pembanding II pada tanggal 12 Agustus 2021, kepada Turut Terbanding II, III, IV, V, VI, pada tanggal 13 Agustus 2021 dan Turut Terbanding VII pada tanggal 12 Agustus 2021 oleh Terbanding I dan II telah mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima tanggal 18 Agustus 2021, sedangkan Turut Terbanding I, II, III, IV, V, VI dan VII tidak mengajukan kontra memori banding ;

Menimbang, bahwa kontra memori banding Terbanding I dan II tersebut telah disampaikan kepada Pembanding I semula Tergugat VIII/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 19 Agustus 2021 ;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan mempelajari berkas perkara (inzage) yang disampaikan kepada Terbanding I, Terbanding II, pada tanggal 21 Juli 2021, kepada Turut Terbanding I pada tanggal 23 Juli 2021, Turut Terbanding II/Pembanding II pada tanggal 07 Juli 2021, Turut Terbanding III, IV, V, VI dan VII, pada tanggal 09 Juli 2021 dan Turut Terbanding VIII pada tanggal 07 Juli 2021 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding I semula Tergugat VIII Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Kuasa Pembanding II semula Tergugat II Konvensi, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang ditentukan Undang-Undang, oleh karena itu maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat VIII Konvensi/Penggugat Rekonvensi melalui kuasanya, telah mengajukan memori banding yang selengkapny telah termuat dalam memori banding tertanggal 10 Agustus 2021, yang pada pokoknya berisi hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa putusan majelis hakim Pengadilan Negeri Denpasar tidak mencerminkan Rasa Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ;

Halaman 12 dari 20 Putusan Nomor 135/PDT/2021/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

2. Bahwa sebagaimana pernah dikemukakan oleh Pembanding dalam proses pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri, maka sebenarnya peristiwa hukum jual beli tanah atas obyek sengketa yang dilakukan oleh I Nyoman Komak (almarhum) dan Ni Made Sontring selaku Penggugat II/Penjual tanah dengan Tergugat I selaku Pembeli, di mana Tergugat I ternyata baru membayar harga tanah sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), dari harga tanah Rp 13.095.000.000,00 (tiga belas milyar sembilan puluh lima juta rupiah), maka seharusnya sisa harga tanah yang belum dibayar oleh Tergugat I tersebut diajukan gugatan berdasarkan ketentuan Pasal 1243 Jo. Pasal 1238 KUHPerdara yaitu Wanprestasi bukan berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara, hal ini disebabkan sisa harga tanah yang belum dibayar tersebut dikonstruksikan sebagai hutang, sehingga tidak perlu melibatkan pihak ketiga, dalam hal ini melibatkan Tergugat II sampai dengan Tergugat VIII, juga Turut Tergugat;
3. Bahwa menurut Pembanding semula Tergugat VIII Konvensi/Penggugat Rekonvensi konstruksi hukum yang seharusnya majelis hakim memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :
 - o Gugatan yang diajukan oleh para Penggugat terhadap Tergugat I hanyalah terhadap sisa harga jual beli tanah yang belum diterima (gugatan wanprestasi) ;
 - o Gugatan para Penggugat tidak dapat menarik para Tergugat yang lain (Tergugat II sampai dengan Tergugat VIII dan Turut Tergugat), sebab hubungan hukum yang terjadi di antara mereka adalah hubungan hutang-piutang ;
 - o Gugatan perbuatan melawan hukum apalagi meminta pembatalan jual beli adalah merupakan gugatan yang *obscuur libel*, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima ;
4. Bahwa obyek perkara ini yaitu sebidang tanah SHM Nomor 3315/Desa Kutuh seluas 4365 M2 dengan Surat Ukur Nomor 03741/KUTUH/2018 tanggal 09 Maret 2018 dengan NIB Nomor 22.03.09.06.03749 tercatat atas nama I Nyoman Komak sesungguhnya tidak dapat dipermasalahkan lagi, karena obyek perkara tersebut sudah dibukukan sebagai hak atas tanah hasil pemecahan sempurna menjadi 6 (enam) bidang tanah yaitu SHM Nomor 3578, SHM Nomor 3579, SHM Nomor 3580, SHM Nomor 3581, SHM Nomor 3582 dan SHM Nomor 3583/Desa Kutuh, yang kemudian dipecah-pecah menjadi 30 Kavlingan tanah dengan masing-

Halaman 13 dari 20 Putusan Nomor 135/PDT/2021/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

masing luas kavlingan 100 M2, yang penerbitan sertifikat tanahnya telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (Turut Tergugat) ;

5. Bahwa Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 06 tanggal 05-07-2018 Jo. Akta Kuasa Nomor 07 tanggal 05-07-2018 Jo. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 09 tanggal 05-07-2018 telah dinyatakan bertentangan dengan hukum, sehingga perjanjian tersebut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum oleh hakim Pengadilan Negeri Denpasar, maka mengakibatkan kerugian yang, tidak saja bagi Tergugat III sampai dengan Tergugat VII, tetapi menjadikan korban yang sangat besar bagi Pembanding semula Tergugat VIII selaku lembaga keuangan. Majelis hakim tidak mempertimbangkan prestasi yang telah dikeluarkan/dibayarkan oleh Tergugat III sampai dengan Tergugat VII kepada Tergugat I, di mana dana tersebut berasal dari Tergugat VIII berdasarkan kredit untuk membayar harga jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat III sampai dengan Tergugat VII, masing-masing sebesar Rp 464.000.000,00 (empat ratus enam puluh empat ribu rupiah) ;
6. Bahwa terkait dengan pemberian kredit yang diberikan oleh Pembanding semula Tergugat VIII Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku Lembaga keuangan, sebelumnya telah didahului sesuai dengan SOP yaitu dengan mengecek keabsahan/legalitas sertifikat tanah, pengecekan BI cheking untuk memastikan bahwa para pemohon kredit (Tergugat III sampai dengan Tergugat VII) tidak masuk dalam daftar Blacklist Bank Indonesia dan melakukan Analisa tentang kemampuan debitur dalam melakukan kemampuan kewajiban pembayaran. Setelah itu maka tanah-tanah milik Tergugat III sampai dengan Tergugat VII yang dijadikan sebagai jaminan kredit, selanjutnya dipasang dengan hak tanggungan dan diproses melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (Turut Tergugat) sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
7. Bahwa ada dugaan dari Pembanding semula Tergugat VIII Konvensi/Penggugat Rekonvensi bahwa Pernyataan Bersama yang dibuat oleh Para Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dalam bukti P.19 (Surat Pernyataan Bersama), P.20 (Surat Pernyataan Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Sengketa) dan P.49 (Berita Acara Penandatanganan Surat Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah) adalah bukti rekayasa yang sengaja dibuat oleh Tergugat I untuk mengelabui

Halaman 14 dari 20 Putusan Nomor 135/PDT/2021/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 kelalaian dalam tindakan wanprestasi atas perjanjian jual beli tanah sengketa tersebut ;

8. Bahwa di dalam putusannya majelis hakim tidak memberikan pertimbangan hukum dengan memerintahkan kepada Tergugat I untuk mengembalikan seluruh prestasi yang telah dibayarkan oleh Tergugat III sampai dengan Tergugat VII, yang kemudian membayarkan kembali kepada Pembanding semula Tergugat VIII Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka menurut Pembanding semula Tergugat VIII Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat hak Tanggungan atas nama Pembanding semula Tergugat VIII adalah tetap sah dan mengikat secara hukum sebab seharusnya Tergugat I harus dibebani untuk mengembalikan prestasi berupa pembayaran jual beli ke 5 (lima) bidang tanah kavling kepada Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII, juga Tergugat III sampai dengan Tergugat VII diperintahkan untuk mengembalikan dana/uang yang dipakai untuk membayar jual beli tanah tersebut kepada Pembanding semula Tergugat VIII (PT Bank Perkreditan Rakyat Ashi) ;
9. Bahwa berdasarkan alasan-alasan banding sebagaimana tersebut, maka pembanding semula Tergugat VIII Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon agar Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 840/Pdt.G/2020/PN Dps tanggal 21 Juni 2021 yang dimohonkan banding tersebut dapat dibatalkan dan selanjutnya mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana telah disampaikan dalam jawaban atas perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pembanding II semula Tergugat II Konvensi walaupun telah mengajukan permohonan banding, tetapi tidak menyampaikan alasan-alasan bandingnya ;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding I semula Tergugat VIII Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Terbanding semula para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi melalui kuasanya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 18 Agustus 2021 yang pada pokoknya berisi permohonan agar semua alasan-alasan banding dari Pembanding I semula Tergugat VIII Konvensi/Penggugat Rekonvensi ditolak dan selanjutnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 840/Pdt.G/2020/PN Dps tanggal 21 Juni 2021 ;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan



Negeri Denpasar Nomor 840/Pdt.G/2020/PN Dps tanggal 21 Juni 2021, serta memori banding dari Pembanding I semula Tergugat VIII Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan kontra memori banding dari Terbanding dahulu para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi, serta permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding II semula Tergugat II Konvensi (yang tanpa disertai memori banding), maka Pengadilan Tinggi Denpasar sependapat dengan pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Denpasar aquo, baik dalam putusan Provisi, Konvensi (Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara) maupun Dalam Rekonvensi, karena itu pertimbangan dan putusan tersebut akan diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri oleh Pengadilan Tinggi untuk memutus perkara ini dalam tingkat banding, dengan tambahan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan Tinggi Denpasar Akte Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 06 tanggal 05-07-2018 yang berisi bahwa I Nyoman Komak (saat itu masih hidup) dengan persetujuan Penggugat II (sebagai pihak pertama) telah mengikatkan diri untuk menjual tanahnya (SHM Nomor 3315/Desa Kutuh seluas 4.365 M2 kepada pihak kedua (Tergugat I), maka akte ini digolongkan sebagai akte para pihak (*partij acte*), yaitu akte yang dibuat atas permintaan atau inisiatif para pihak yang menghadap ke Notaris, bukan akte pejabat (*acte ambtelijk*), sehingga keberlakuan atas akte dimaksud adalah tergantung para pihak ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan pertimbangan di atas, ternyata kekuatan berlakunya Akte Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 06 tanggal 05-07-2018 tersebut sudah dimentahkan atau ditiadakan sendiri oleh para pihak yang membuatnya (para Penggugat dengan Tergugat I) yaitu dengan diajukannya bukti P.19 (Surat Pernyataan Bersama), P.20 (Surat Pernyataan Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Sengketa) dan P.49 (Berita Acara Penandatanganan Surat Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah), juga didasarkan pada pengakuan Tergugat I yang disampaikan di persidangan melalui jawaban perkara ini ;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 284 RBg, maka salah satu alat bukti adalah berupa pengakuan (dari pihak lawan) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada putusan Mahkamah Agung RI Nomor 497 K/Sip/1971 tanggal 1 September 1971 pada pokoknya dinyatakan bahwa “adanya pengakuan Tergugat dianggap gugatan telah terbukti”. Putusan Mahkamah Agung tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 1925 KUHPerdara yang mengatakan “Pengakuan yang diberikan di depan hakim



merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantara seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu”;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah tepat dan benar jika Pengadilan Negeri Denpasar mengabulkan gugatan Terbanding semula para Penggugat di dalam pokok perkaranya ;

Menimbang, bahwa terkait dengan alasan-alasan banding yang diajukan oleh Pembanding I semula Tergugat VIII Konvensi/Penggugat Rekonvensi, untuk hal ini akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa tentang pengajuan gugatan, menurut hemat Pengadilan Tinggi Denpasar, maka pengajuan gugatan ini sudah tepat jika diajukan gugatan perbuatan melawan hukum, bukan gugatan wanprestasi, karena bukan didasarkan pada pengingkaran terhadap isi perjanjian, tetapi didasarkan pada isi perjanjian yang tidak benar yang disampaikan oleh Tergugat I berkaitan dengan harga tanah dan lunasnya pembayaran tanah yang tidak benar, yang kemudian dituangkan dalam akte notaris (produk Tergugat II) ;

Menimbang, bahwa tentang adanya dugaan rekayasa bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding semula para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi terkait dengan pembatalan perjanjian jual beli tanah, hemat Pengadilan Tinggi dugaan seperti ini tidak mempunyai nilai pembuktian karena yang dicari dalam pemeriksaan perkara perdata adalah kebenaran formil, yaitu hakim terikat pada bukti-bukti yang diajukan dan dibenarkan oleh pihak lawan in casu bukti P.20 (Surat Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah), di mana bukti tersebut telah dibenarkan oleh Tergugat I ;

Menimbang, bahwa tentang ditariknya pihak ketiga dalam perkara ini, hal ini dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi karena walaupun hubungan hukum yang terjadi hanya bermula antara para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi (penjual tanah) dengan Tergugat I (pembeli tanah), tetapi belakangan diketahui bahwa tanah sebagai obyek sengketa telah dipecah-pecah dan bahkan tanah tersebut dijadikan agunan di bank (Pembanding semula Tergugat VIII), sementara itu jual beli antara keduanya telah dibatalkan oleh mereka sendiri, melihat keadaan yang demikian maka sudah semestinya jika gugatan tidak saja ditujukan kepada Tergugat I, tetapi juga ditujukan kepada pihak ketiga, termasuk di antaranya adalah ditujukan kepada Pembanding I semula Tergugat VIII ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tentang pengajuan gugatan atas tanah SHM Nomor 3315/Desa Kutuh seluas 4365 M2 atas nama I Nyoman Komak yang dipersoalkan oleh Pembanding semula Tergugat VIII Konvensi/Penggugat Rekonvensi, menurut Pengadilan Tinggi hal ini bisa saja dilakukan, walaupun tanah tersebut sudah berpindah hak (sudah dibukukan menjadi 6 bidang tanah), bahkan sudah dikapling-kapling menjadi 30 bidang tanah, karena pengajuan gugatan ini belum kadaluarsa, di mana tuntutan hukum berkaitan dengan hak kebendaan akan daluarsa setelah 20 (dua puluh) tahun jika ada alas hak dan 30 (tiga puluh) tahun jika tanpa alas hak, hal ini ditentukan dalam Pasal 1963 KUHPerdara dan Pasal 1967 KUHPerdara ;

Menimbang, bahwa tentang memori banding yang lain di mana Pembanding I semula Tergugat VIII Konvensi/Penggugat Rekonvensi berpendapat bahwa seharusnya Tergugat I harus dibebani untuk mengembalikan prestasi berupa pembayaran jual beli ke 5 (lima) bidang tanah kavling kepada Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII, juga Tergugat III sampai dengan Tergugat VII diperintahkan untuk mengembalikan dana/uang yang dipakai untuk membayar jual beli tanah tersebut kepada Pembanding semula Tergugat VIII Konvensi/Penggugat Rekonvensi (PT Bank Perkreditan Rakyat Ashi), untuk hal ini akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dasar pemeriksaan perkara perdata lingkupnya adalah gugatan yang diajukan oleh Penggugat, karena itu tuntutan balik kepada Penggugat hanyalah bisa dilakukan oleh hakim dalam hal ada gugatan balik atau gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat atau para Tergugat, dalam perkara ini apa yang dimohonkan oleh Pembanding I Tergugat VIII Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak pernah diajukan di dalam gugatan rekonvensinya, karena itu tuntutan di atas harus di kesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa seluruh alasan-alasan banding yang diajukan oleh Pembanding I semula Tergugat VIII Konvensi/Penggugat Rekonvensi dinilai tidak beralasan hukum karena itu harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding dari pembanding II semula Tergugat II Konvensi dengan uraian pertimbangan tersebut di atas secara mutatis mutandis harus pula ditolak ;

Halaman 18 dari 20 Putusan Nomor 135/PDT/2021/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

Menimbang, bahwa oleh karena alasan-alasan banding aquo ditolak, maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 840/Pdt.G/2020/PN Dps tanggal 21 Juni 2021 dapat dipertahankan dan harus dikuatkan ;

Menimbang bahwa oleh karena para Pembanding I semula Tergugat VIII Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Pembanding II semula Tergugat II Konvensi sebagai pihak yang kalah, baik dalam Pengadilan Tingkat Pertama maupun dalam tingkat banding, maka para Pembanding (Pembanding I semula Tergugat VIII Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Pembanding II semula Tergugat II Konvensi), harus dihukum membayar biaya perkara ;

Mengingat Undang-Undang No 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Rechtsreglement voor de Buiten gewesten (Rbg), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat VIII Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Pembanding II semula Tergugat II Konvensi tersebut ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 840/Pdt.G/2020/PN Dps tanggal 21 Juni 2021 yang dimohonkan banding ;
- Menghukum Pembanding I semula Tergugat VIII Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Pembanding II semula Tergugat II Konvensi tersebut untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari SENIN, tanggal 20 September 2021 oleh kami I MADE SUPARTHA, SH., MH., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar selaku Ketua Majelis, dengan TATIK HADIYANTI, SH., MH., dan SUMPENO, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 16 Agustus 2021, Nomor 35/Pdt/2021/PT.DPS, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari SENIN tanggal 27 September 2021 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim

Halaman 19 dari 20 Putusan Nomor 135/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut serta I WAYAN SARJANA, SH., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim-hakim Anggota :

Hakim Ketua,

t.t.d.

t.t.d.

TATIK HADIYANTI, SH., MH.

I MADE SUPARTHA, SH., MH.

t.t.d.

SUMPENO, SH., MH.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

I WAYAN SARJANA, SH.

Perincian biaya perkara banding :

1. Meterai	Rp.	10.000,00-
2. Redaksi	Rp.	10.000,00-
3. Biaya Pemberkasan	Rp.	130.000,00-
J u m l a h	Rp.	150.000,00-

(Seratus lima puluh ribu rupiah)

Denpasar, 27 September 2021

Untuk Salinan Resmi

Panitera

I Gde Ngurah Arya Winaya, S.H.,M.H

NIP : 196304241983111001

Halaman 20 dari 20 Putusan Nomor 135/PDT/2021/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)