



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengadiliperkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

I KOMANG TOYA, bertempat tinggal di Jalan Palapa VI No. 3, Perum Taman Suci, Kelurahan/Desa Sesetan, Denpasar, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Putu Suta Sadnyana, S.H., M.H., Ni Nyoman Herawati, SH, Para Advokat yang berkantor di Kantor Hukum Putu Suta & Associates (PSA) Advocates yang beralamat di Jalan Maluku B-3 komplek Kertawijaya Denpasar, Bali berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 22 Juli 2020, yang selanjutnya disebut sebagai **Pemanding** semula sebagai pihak **PENGGUGAT**;

Lawan:

- 1. I KOMANG PASEK WIJAYA**, bertempat tinggal di Lingkungan Batu Dawe, Kelurahan Tanjung Karang, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram, NTB, sebagai **Terbanding I** semula sebagai Pihak **TERGUGAT I**;
- 2. I NYOMAN JULIASMARA**, bertempat tinggal di Lingkungan Batu Dawe, Kelurahan Tanjung Karang, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram, NTB, sebagai **Terbanding II** semula sebagai Pihak **TERGUGAT II**;
- 3. I KETUT AGUS BUDIASMARA**, bertempat tinggal di Lingkungan Batu Dawe, Kelurahan Tanjung Karang, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram, NTB, sebagai **Terbanding III** semula sebagai Pihak **TERGUGAT III**;
- 4. I GEDE JONI ANGGARA ASMARA**, bertempat tinggal di Lingkungan Batu Dawe, Kelurahan Tanjung Karang, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram, NTB, sebagai **Terbanding IV** semula sebagai Pihak **TERGUGAT IV**;
- 5. I KOMANG SARASWATA**, bertempat tinggal di Lingkungan Batu Dawe, Kelurahan Tanjung Karang, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sekarbela, Kota Mataram, NTB, sebagai **Terbanding V** semula sebagai **TERGUGAT V**;

Dalam hal ini pihak Terbanding I, II, III, IV, V semula sebagai pihak Tergugat I, II, III, IV, V, telah memberikan kuasa kepada Dr. I Wayan Bagiarta, SH.,MH advokat yang beralamat di Jalan Ahmad Yani No 88 X, Lingkungan Galiran, Kelurahan Subagan, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor 027/SK/PDT/XII/2019, tanggal 11 Desember 2019;

6. I WAYAN WITAMA, bertempat tinggal di Banjar Dinas Batudawa Kelod, Kelurahan Tulamben, Kecamatan Kubu, Kabupaten Karangasem, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Luh Putu Sugiartini, SH.,MH advokat yang beralamat di Kantor Advokat/Konsultan Hukum Ganesha Bali Tirtha, Jalan Tukad Badung V/9B Renon, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Agustus 2020, yang selanjutnya sebagai **Terbanding VI**, semula sebagai **TERGUGAT VI**;

Dan

RATRI KOESUMANINGRUM, S.H., M.Kn, bertempat tinggal di De Griya Undagi Karangsokong Residential & Bussiness Center Kav. 3, Jalan Nenas, Subagan, Amlapura, Karangasem, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Luh Putu Sugiartini, SH.,MH advokat yang beralamat di Kantor Advokat/Konsultan Hukum Ganesha Bali Tirtha, Jalan Tukad Badung V/9B Renon, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Agustus 2020, yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I**, semula sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

PT. BANK YUDHA BAKTI, Tbk., berkedudukan di Jalan Raya Pasar Minggu Nomor: 12, RT 001 RW 004, Pancoran, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Syaiful Bakri, SH.,MH,

Halaman 2 dari 69 Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.DPS



Ahmad Rouzy Noor SH, masing-masing adalah karyawan atas nama PT. Yudha Bhakti, Tbk yang beralamat di Gedung Gozco, Jalan Raya Pasar Minggu Kavling 32, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 September 2020, yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II**, semula sebagai sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

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

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura pada tanggal 8 November 2019 dalam Register Nomor 266/Pdt.G/2019/PN Amp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat membeli sebidang tanah kebun yang terletak di Dusun Batudawa Klod, Desa Tulamben, Kecamatan Kubu, Kabupaten Karangasem. Sebagaimana tercantum di dalam , Persil Nomor 56a, Klas III, dengan luas 1,2 Hektar (Ha) atau 10.200 m² dari orang bernama I Gede Semarajaya yang kini telah meninggal dunia (almarhum) dan semasa hidupnya bertempat tinggal di Jalan Sultan Salahudin Nomor 14 Batudawa Klod, Kelurahan Tanjung Karang, Kecamatan Ampenan, Kotamadya Mataram, dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Say Resort atau Saya Resort, Sungai;
Sebelah Selatan : Tanah Milik Gede Siden;
Sebelah Timur : Pantai;
Sebelah Barat : Jalan Raya Karangasem –Singaraja ;
Sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 12 Juli 2005 di bawah tangan yang telah dicatat dan ditandai (Gewaarmerk) tanggal 13 Juli 2005 oleh Ida Bagus Mantara, SH, notaris di Amlapura. Selanjutnya disebut “tanah sengketa” ;
2. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah sengketa tersebut di atas antara Penggugat dengan I Gede Semarajaya (alm) terjadi dengan dengan harga sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) telah

Halaman 3 dari 69 Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.DPS



dibayar lunas oleh Penggugat kepada I Gede Semarajaya (alm) sebagaimana tercantum di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 12 Juli 2005 tersebut. Jual beli tersebut berlangsung secara terang dan tunai disaksikan oleh beberapa orang saksi, oleh karenanya jual beli tersebut adalah sah menurut hukum adat Bali, sehingga Penggugat sebagai pembeli yang sah atas tanah sengketa berhak untuk mendaftarkan haknya berdasarkan putusan perkara ini, pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

3. Bahwa terhadap tanah sengketa tersebut sejak Penggugat membeli dari I Gede Semarajaya (alm) telah Penggugat rawat dan kuasai dengan cara memasang pagar dengan tanaman hidup di atas tanah sengketa dan Penggugat beberapa kali memanfaatkan tanah sengketa tersebut ;
4. Bahwa Penggugat sebelum melakukan pengamanan tanah sengketa dengan memasang pagar tanaman hidup tersebut, Penggugat sudah menyampaikan atau melaporkan kepada tokoh-tokoh masyarakat, antara lain Kelian Dusun, Perbekel dan Bendesa Adat Tulamben atas dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah sengketa tersebut. Namun belum sempat dibuatkan akta jual beli di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), I Gede Semarajaya kemudian meninggal ;
5. Bahwa tanpa sepengetahuan dan tanpa ijin dari Penggugat ternyata Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah mendaftarkan hak milik atau mohon pensertifikatan atas tanah sengketa ke Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem, sehingga atas tanah sengketa diterbitkan Sertifikat Hak Milik oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem terdiri atas dua Sertifikat Hak Milik masing-masing :
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1809/Desa Tulamben, tanggal 7-3-2012, NIB : 22080809.01585, Luas 6200m², Surat Ukur Nomor 01407/2012 tertanggal 06-03-2012 atas nama I Komang Pasek Wijaya (Tergugat I), I Nyoman Juliasmara (Tergugat II), I Ketut Agus Budiasmara (Tergugat III), I Gede Joni Anggara Asmara (Tergugat IV), dan I Komang Saraswata (Tergugat V);
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1810/Desa Tulamben, tanggal 7-3-2012, NIB : 22080809.01586, Luas 5940 m², Surat Ukur Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01408/2012 tertanggal 06-03-2012 atas nama I Komang Pasek Wijaya (Tergugat I), I Nyoman Juliasmara (Tergugat II), I Ketut Agus Budiasmara (Tergugat III), I Gede Joni Anggara Asmara (Tergugat IV), dan I Komang Saraswata (Tergugat V) ;

6. Bahwa Tergugat I merupakan adik kandung dari I Gede Semarajaya (Alm);
7. Bahwa setelah mendapatkan informasi tentang terbitnya Sertifikat Hak Milik - Sertifikat Hak Milik tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat tersebut di atas, Penggugat berusaha menyelesaikan persoalan tanah sengketa secara kekeluargaan dengan pihak Tergugat untuk dibuatkan akta jual belinya, namun belum berhasil ;
8. Bahwa sementara penyelesaian secara kekeluargaan belum tercapai, Penggugat dikagetkan lagi dengan informasi yang didapat awal tahun 2019 bahwa tanah sengketa Sertifikat Hak Milik No.1809/Desa Tulamben dan Sertifikat Hak Milik No.1810/Desa Tulamben telah dialihkan haknya yaitu dijual oleh Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V kepada orang lain yaitu I Wayan Witama (Tergugat VI) masing-masing dengan Akta Jual Beli No.819/2015 tertanggal 25-11-2015 beralih menjadi atas nama I Wayan Witama (Tergugat VI) dan dengan Akta Jual Beli No.820/2015 tertanggal 25-11-2015 beralih menjadi atas nama I Wayan Witama (Tergugat VI), kedua akta jual beli itu dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ratri Koesumaningrum, SH. Mkn (Turut Tergugat). Selanjutnya tanah sengketa dikuasai oleh Tergugat VI. Padahal Tergugat II sebagai salah satu pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1809/Desa Tulamben dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1810/Desa Tulamben tersebut merupakan orang yang menandatangani sebagai saksi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan I Gede Semarajaya (alm) tertanggal 12 Juli 2005. Lagi pula antara Tergugat I, II, III, IV, Tergugat V dan I Gede Semarajaya (alm) adalah satu keluarga dari keturunan pihak laki-laki atau ke “Purusa” menurut hukum adat Bali, sepatutnya dan sewajarnya mengetahui tanah sengketa terikat sebagai obyek jual beli dengan Penggugat, sehingga tidak boleh disertifikatkan dan dialihkan tanpa ijin dari Penggugat;
9. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, maka perbuatan Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V mensertifikatkan tanah sengketa dan mengalihkan hak atas tanah sengketa kepada Tergugat VI adalah

Halaman 5 dari 69 Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.DPS



kesalahan yang telah merugikan Penggugat dan merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga patut dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat. Tergugat VI digugat dalam perkara ini karena telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu membeli tanah sengketa yang masih terikat sebagai obyek jual beli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan I Gede Semarajaya (alm) tertanggal 12 Juli 2005. Selain itu, hal tersebut juga sesuai dengan Yurisprudensi No. 938 K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972 menyebutkan “Jual Beli antara Tergugat dengan orang Ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang Ketiga tersebut sebagai Tergugat dalam perkara” ;

10. Bahwa oleh karena Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka sertifikat-sertifikat hak milik yaitu :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1809/Desa Tulamben, tanggal 7-3-2012, NIB : 22080809.01585, Luas 6200 m2, Surat Ukur Nomor 01407/2012 tertanggal 06-03-2012 atas nama I Komang Pasek Wijaya (Tergugat I), I Nyoman Juliasmara (Tergugat II), I Ketut Agus Budiasmara (Tergugat III), I Gede Joni Anggara Asmara (Tergugat IV), dan I Komang Saraswata (Tergugat V) sekarang menjadi atas nama I Wayan Witama (Tergugat VI) ;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1810/Desa Tulamben, tanggal 7-3-2012, NIB : 22080809.01586, Luas 5940 m2, Surat Ukur Nomor 01408/2012 tertanggal 06-03-2012 atas nama I Komang Pasek Wijaya (Tergugat I), I Nyoman Juliasmara (Tergugat II), I Ketut Agus Budiasmara (Tergugat III), I Gede Joni Anggara Asmara (Tergugat IV), dan I Komang Saraswata (Tergugat V) sekarang menjadi atas nama I Wayan Witama (Tergugat VI) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;

11. Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI ditambah Penggugat mendapat informasi bahwa jual-beli antara Tergugat I, II, III, IV, V dengan Tergugat VI belum dibayar lunas oleh Tergugat VI, maka perbuatan jual beli tanah sengketa antara Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V sebagai pihak penjual dengan Tergugat VI sebagai pihak pembeli, sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No.819/2015 tertanggal 25-11-2015 dan Akta Jual Beli No.820/2015 tertanggal 25-11-2015 sehingga tanah-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah sengketa beralih menjadi atas nama I Wayan Witama (Tergugat VI) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ratri Koesumaningrum, SH. Mkn (Turut Tergugat) adalah tidak sah dan batal ;

12. Bahwa dengan tidak sah dan batalnya perbuatan jual beli antara Tergugat I, II, III, IV, V sebagai penjual dengan Tergugat VI sebagai pembeli, maka Akta Jual Beli No.819/2015 tertanggal 25-11-2015 dan Akta Jual Beli No.820/2015 tertanggal 25-11-2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ratri Koesumaningrum, SH. Mkn (Turut Tergugat) sehingga tanah sengketa beralih menjadi atas nama I Wayan Witama (Tergugat VI) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat ;

13. Bahwa awal tahun 2019 ini pula, Penggugat mendapat informasi tanah sengketa telah dijadikan jaminan hutang oleh Tergugat VI pada PT. Bank Yudha Bhakti, Tbk berkedudukan di Jakarta Selatan (Turut Tergugat II) dan dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.5 tertanggal 5-1-2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.6 tertanggal 5-1-2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Nyoman Mertajaya, SH., M.Kn dan Kepala Kantor Peretanan Kabupaten Karangasem menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 37/2017 tertanggal 17-1-2017 untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 1809/ Desa Tulamben dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 39/2017 tertanggal 17-1-2017 untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 1810/Desa Tulamben. Oleh karena Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI telah berbuat melawan hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka pemberian hak tanggungan sebagaimana tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.5 tertanggal 5-1-2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.6 tertanggal 5-1-2017 adalah tidak sah, sehingga Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 37/2017 tertanggal 17-1-2017 untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 1809/ Desa Tulamben dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 39/2017 tertanggal 17-1-2017 untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 1810/Desa Tulamben, dengan pemegang Hak Tanggungan PT.Bank Yudha Bhakti, Tbk (Turut Tergugat II) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Bahwa Turut Tergugat II didudukkan sebagai Turut Tergugat II dalam perkara ini, adalah untuk

Halaman 7 dari 69 Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.DPS

Disclaimer

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



melengkapi formalitas gugatan dan agar tunduk dan patuh pada putusan perkara ini ;

14. Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, IV Tergugat V dan Tergugat VI tersebut, maka Penggugat telah dirugikan secara materiil dan moril dengan perincian sebagai berikut :

14.1 Kerugian Materiil :

Kerugian Materiil yang dialami dan diderita oleh Penggugat adalah tidak dapat menikmati haknya atas tanah sengketa, sebab jika tanah sengketa sekarang dijual oleh Penggugat, maka harganya bisa mencapai Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) per are atau per 100 m² x luas tanah 6.200 m² dalam Sertifikat Hak Milik No.1809/Desa Tulamben dan luas tanah 5.940 m² dalam Sertifikat Hak Milik No.1810/Desa Tulamben = Rp.12.140.000.000,- (dua belas miliar seratus empat puluh juta rupiah);

Untuk itu Penggugat menuntut agar Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V dihukum membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp. Rp.12.140.000.000,- (dua belas miliar seratus empat puluh juta rupiah) dengan seketika dan sekaligus pada saat perkara ini memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap ;

14.2 Kerugian Moril ;

Bahwa sulit untuk menentukan besar kerugian moril yang dialami oleh Penggugat, karena terganggunya kehormatan Penggugat dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI membuat Penggugat sulit berkonsentrasi dalam bekerja. Untuk itu kiranya wajar Penggugat menuntut agar Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI dihukum membayar ganti kerugian moril kepada Penggugat sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) dengan seketika dan sekaligus pada saat perkara ini memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap ;

15. Bahwa untuk menjamin tanah sengketa tidak dialihkan lagi haknya kepada pihak lain, juga untuk menjamin pembayaran ganti kerugian kepada Penggugat, maka Penggugat mohon kepada pengadilan untuk terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa dan Sertifikat Hak Milik :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1809/Desa Tulamben, tanggal 7-3-2012, NIB : 22080809.01585, Luas 6200 m², Surat Ukur Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01407/2012 tertanggal 06-03-2012 atas nama I Wayan Witama (Tergugat VI) ;

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1810/Desa Tulamben, tanggal 7-3-2012, NIB : 22080809.01586, Luas 5940 m2, Surat Ukur Nomor 01408/2012 tertanggal 06-03-2012 atas nama I Wayan Witama (Tergugat VI) ;

16. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Amlapura untuk dapat melaksanakan putusan ini terlebih dahulu meskipun ada upaya perlawanan (verzet), banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (Uitvoerbaar Bij Voorraad) ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat mohon Kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Amlapura, memanggil para pihak yang berperkara pada suatu hari sidang yang telah ditetapkan untuk itu, selanjutnya setelah memeriksa perkara ini dengan adil, berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah sengketa antara I Gede Semarajaya almarhum sebagai penjual dengan Penggugat sebagai pembeli tertanggal 12 Juli 2005 yang disaksikan oleh I Nyoman Juliasmara (Tergugat II) dengan batas-batasnya :
Sebelah Utara : Say atau Saya Resort, Sungai;
Sebelah Selatan : Tanah Milik Gede Siden;
Sebelah Timur : Pantai;
Sebelah Barat : Jalan Raya Karangasem – Singaraja,
adalah sah ;
3. Menyatakan hukum Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat ;
4. Menyatakan hukum sertifikat-sertifikat hak milik yaitu :
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1809/Desa Tulamben, tanggal 7-3-2012, NIB : 22080809.01585, Luas 6200 m2, Surat Ukur Nomor 01407/2012 tertanggal 06-03-2012 atas nama I Komang Pasek Wijaya (Tergugat I), I Nyoman Juliasmara (Tergugat II), I Ketut Agus Budiasmara (Tergugat III), I Gede Joni Anggara Asmara (Tergugat IV), dan I Komang

Halaman 9 dari 69 Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.DPS



- Saraswata (Tergugat V) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat ;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1810/Desa Tulamben, tanggal 7-3-2012, NIB : 22080809.01586, Luas 5940 m2, Surat Ukur Nomor 01408/2012 tertanggal 06-03-2012 atas nama I Komang Pasek Wijaya (Tergugat I), I Nyoman Juliasmara (Tergugat II), I Ketut Agus Budiasmara (Tergugat III), I Gede Joni Anggara Asmara (Tergugat IV), dan I Komang Saraswata (Tergugat V) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat ;
5. Menyatakan hukum perbuatan jual beli tanah sengketa antara Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V sebagai Penjual dengan I Wayan Witama (Tergugat VI) sebagai Pembeli sebagaimana tercantum dalam :
- a. Akta Jual Beli No.819/2015 tertanggal 25-11-2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ratri Koesumaningrum, SH. Mkn (Turut Tergugat) adalah tidak sah dan batal;
- b. Akta Jual Beli No.820/2015 tertanggal 25-11-2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ratri Koesumaningrum, SH. Mkn (Turut Tergugat) adalah tidak sah dan batal;
6. Menyatakan hukum akta jual beli tanah sengketa antara Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V sebagai Penjual dengan I Wayan Witama (Tergugat VI) sebagai Pembeli sebagaimana tercantum dalam :
- a. Akta Jual Beli No.819/2015 tertanggal 25-11-2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ratri Koesumaningrum, SH. Mkn (Turut Tergugat) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat ;
- b. Akta Jual Beli No.820/2015 tertanggal 25-11-2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ratri Koesumaningrum, SH. Mkn (Turut Tergugat) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat ;
7. Menyatakan hukum sertifikat-sertifikat hak milik yaitu :
- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1809/Desa Tulamben, tanggal 7-3-2012, NIB : 22080809.01585, Luas 6200 m2, Surat Ukur Nomor 01407/2012 tertanggal 06-03-2012 atas nama I Wayan Witama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (Tergugat VI) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat ;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1810/Desa Tulamben, tanggal 7-3-2012, NIB : 22080809.01586, Luas 5940 m2, Surat Ukur Nomor 01408/2012 tertanggal 06-03-2012 atas nama I Wayan Witama (Tergugat VI) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat ;
8. Menyatakan hukum Penggugat berhak mendaftarkan haknya sebagai pembeli yang sah atas tanah sengketa berdasarkan putusan ini di Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Materiil dan Moril dengan perincian :
- a. Ganti kerugian materiil sebesar Rp.12.140.000.000.- (Dua Belas Miliar Seratus Empat Puluh Juta Rupiah) ;
- b. Ganti kerugian moril sebesar Rp.10.000.000,000,- (Sepuluh Miliar Rupiah) dengan seketika dan sekaligus pada saat perkara ini memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap ;
10. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari kelambatan Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI memenuhi putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap ;
11. Menyatakan hukum pemberian Hak Tanggungan oleh Tergugat VI kepada Turut Tergugat II sebagaimana tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.5 tertanggal 5-1-2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 6 tertanggal 5-1-2017 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
12. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 37/2017 tertanggal 17-1-2017 untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 1809/ Desa Tulamben dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 39/2017 tertanggal 17-1-2017 untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 1810/Desa Tulamben, dengan pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Yudha Bhakti, Tbk (Turut Tergugat II) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
13. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan pengadilan atas tanah sengketa dan
- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1809/Desa Tulamben, tanggal 7-3-2012, NIB : 22080809.01585, Luas 6200 m2, Surat Ukur Nomor

Halaman 11 dari 69 Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01407/2012 tertanggal 06-03-2012 atas nama I Wayan Witama (Tergugat VI) ;

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1810/Desa Tulamben, tanggal 7-3-2012, NIB : 22080809.01586, Luas 5940 m2, Surat Ukur Nomor 01408/2012 tertanggal 06-03-2012 atas nama I Wayan Witama (Tergugat VI) ; adalah sah dan berharga ;

14. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan (verzet), banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (Uitvoerbaar Bij Voorraad);

15. Memerintahkan dan menghukum Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

Atau:

Apabila pengadilan berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, selanjutnyapihak Terbanding I, II, III, IV, V semula Tergugat I, II, III, IV dan V memberikan jawabanyang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

JAWABAN KHUSUS DARI TERGUGAT I (I KOMANG PASEK WIJAYA) :

Sebelum Para Tergugat I, II, III, IV, dan V, menyampaikan Jawaban dalam pokok perkara, maka kepada Majelis Hakim yang kami mulyakan, perlu kami permaklumkan bahwa Tergugat I (I KOMANG PASEK WIJAYA) adalah bersaudara kandung dengan almarhum I GEDE SEMARAJAYA orang tua kandung dari Tergugat II (I NYOMAN JULI ASMARA), Tergugat III (I KETUT AGUS BUDIASMARA), Tergugat IV (I GEDE JONI ANGGARA ASMARA) dan Tergugat V (I KOMANG SARASWATA). Sebagaimana telah diakui oleh Penggugat dalam dalil gugatannya angka 6, bahwa **Tergugat I (I KOMANG PASEK WIJAYA) adalah adik kandung dari almarhum I GEDE SEMARAJAYA, adalah benar adanya;**

Jadi kedudukan hukum antara Tergugat I (I KOMANG PASEK WIJAYA) dengan almarhum I GEDE SEMARAJAYA orang tua kandung dari Tergugat II (I NYOMAN JULI ASMARA), Tergugat III (I KETUT AGUS BUDIASMARA), Tergugat IV (I GEDE JONI ANGGARA ASMARA) dan Tergugat V (I KOMANG SARASWATA), adalah sama kedudukan tangga keahlian warisannya/hak warisnya terhadap harta peninggalan dari leluhur **almarhum I GEDE PASEK TUNJUNG**. Sehingga dengan demikian pinjaman uang sejumlah Rp.

Halaman 12 dari 69 Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.DPS



200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sebagaimana pengakuan Tergugat II (I NYOMAN JULI ASMARA), bahwa uang yang diterima faktanya adalah Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) oleh orang tuanya almarhum I GEDE SEMARAJAYA, adalah bukan tanggung jawab Tergugat I (I KOMANG PASEK WIJAYA);

Majelis hakim yang kami mulyakan, perlu kami tegaskan bahwa kakak kami almarhum I GEDE SEMARAJAYA meminjam uang kepada Penggugat (I KOMANG TOYA) adalah tanpa sepengetahuan atau tanpa seijin Tergugat I (I KOMANG PASEK WIJAYA). Sehingga secara otomatis pula Tergugat I (I KOMANG PASEK WIJAYA) tidak ikut menikmati uang pinjaman dimaksud, maka oleh karena itu pula tidak ikut bertanggung jawab atas pinjaman yang dilakukan almarhum I GEDE SEMARAJAYA;

Sebagai bukti hukum yang otentik, selain silsilah hubungan kekeluargaan, pernah juga terjadi perkara pembagian harta waris milik leluhur I GEDE PASEK TUNJUNG (alm) **antara** Tergugat I (I KOMANG PASEK WIJAYA) dengan Tergugat II (I NYOMAN JULI ASMARA), Tergugat III (I KETUT AGUS BUDIASMARA), Tergugat IV (I GEDE JONI ANGGARA ASMARA) dan Tergugat V (I KOMANG SARASWATA), dan anak-anak yang lainnya dari almarhum I GEDE SEMARAJAYA yang bernama NI NYOMAN SUCI, NI NENGAH APRILIANI, NI LUH SIKI MARTINI juga NI KETUT RONI (istri dari almarhum I Gede Semarajaya) sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor: 21/Pdt.G/2010/PN.AP. tanggal 9 Maret 2011;

Adapun amar Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor: 21/Pdt.G/2010/PN.AP. tanggal 9 Maret 2011, adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menolak eksepsi para Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa I GEDE SEMARAJAYA dan I KOMNG PASEK WIJAYA yang merupakan anak kandung dari I KETUT MADRA (alm) adalah sama-sama mempunyai hak yang sama terhadap tanah sengketa;
3. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa adalah harta waris dari I GEDE PASEK TUNJUNG (alm) yang belum dibagi waris dan harus diterima oleh I GEDE SEMARAJAYA (alm) yang dalam hal ini digantikan oleh Para Tergugat dan I KOMANG PASEK WIJAYA (Penggugat);

Halaman 13 dari 69 Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.DPS



4. Menghukum Para Tergugat (Tergugat 1, 2, 3, 4, 5, 6 dan 7) atau siapa saja yang menguasai tanah sengketa, untuk menyerahkan setengah dari tanah sengketa kepada Penggugat (I KOMANG PASEK WIJAYA);
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul atas perkara ini sebesar Rp. 1.721.000,00 (satu juta tujuh ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Mohon dicermati amar putusan angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) tersebut diatas, dihubungkan dengan pengakuan Penggugat yang mengakui sudah melakukan perjanjian pengikatan jual beli, padahal pada tanggal yang sama sesungguhnya telah ditanda tangani Perjanjian pinjam uang sebagaimana pengakuan Tergugat II (I NYOMAN JULI ASMARA);

DALAM POKOK PERKARA

JAWABAN KHUSUS DARI TERGUGAT II (I NYOMAN JULI ASMARA), TERGUGAT III (I KETUT AGUS BUDIASMARA), TERGUGAT IV (I GEDE JONI ANGGARA ASMARA) DAN TERGUGAT V (I KOMANG SARASWATA)

1. Bahwa secara prinsip hukum Tergugat II (I NYOMAN JULI ASMARA), Tergugat III (I KETUT AGUS BUDIASMARA), Tergugat IV (I GEDE JONI ANGGARA ASMARA) dan Tergugat V (I KOMANG SARASWATA), menyatakan menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas-tegas telah diakuinya dan menguntungkan Pihak Para Tergugat II, III, IV dan V;
2. Bahwa Para Tergugat II, III, IV dan V, menyatakan menolak dalil gugatan Penggugat angka 1 yang mengaku telah membeli tanah dari I Gede Semarajaya, berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 12 Juli 2005 yang dibuat dalam bentuk perjanjian dibawah tangan dan telah dicatatkan dan ditandai (Gewaarmerk) tanggal 13 Juli 2005 oleh Ida Bagus Mantara, SH., Notaris di Amlapura, adalah tidak benar dan Para Tergugat II, III, IV dan V menyatakan menolak dengan tegas;
3. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat angka 2, Para Tergugat II, III, IV dan V, menyatakan menolak dengan tegas, karena pada tanggal yang sama yaitu tanggal 12 Juli 2005 sepengetahuan Tergugat II yang ikut menyaksikan penanda tangan antara Penggugat (I KOMANG TOYA) dengan orang tua Para Tergugat II, III, IV dan V (I GEDE SEMARAJAYA) adalah Surat Perjanjian Pinjam Uang. Jadi dengan demikian tidaklah



mungkin pada hari dan tanggal yang sama, dibuat dan ditanda tangani 2 (dua) surat yang bertolak belakang isi dan maknanya;

4. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat angka 3 dan 4, Para Tergugat II, III, IV dan V menyatakan menolak dengan tegas tentang pengakuannya telah menguasai tanah sengketa, karena bila benar telah menguasai sejak tanggal 12 Juli 2005 yaitu sejak penanda tangan perjanjian pinjam uang, maka tidaklah mungkin Para Tergugat I, II, III, IV dan V membuat pensertifikatan, padahal sudah diumumkan sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku tentang permohonan pensertifikatan atas tanah sengketa yang masih berdasarkan Pipil sehingga permohonannya berupa sporadik atau penegasan hak;
5. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat angka 5, Para Tergugat I, II, III, IV dan V mengakui dengan benar, karena telah mendaftarkan tanah-tanah milik leluhur yang bernama almarhum I GEDE PASEK TUNGJUNG, tapi tidak hanya tanah sengketa saja, tapi juga bersama tanah-tanah yang lainnya;
6. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat angka 7 dan 8, Para Tergugat II, III, IV dan V menyatakan menolak dengan tegas, karena khususnya tentang perjanjian pengikatan jual beli sepengetahuan Para Tergugat II, III, IV dan V adalah tidak pernah terjadi, yang terjadi justru perjanjian pinjam uang sejumlah Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tapi faktanya sepengetahuan Tergugat II, almarhum orang tuanya yang bernama I GEDE SEMARAJAYA hanya menerima uang Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
7. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat angka 9, Para Tergugat II, III, IV dan V menyatakan menolak dengan tegas, karena Para Tergugat I, II, III, IV dan V, menjual tanah sengketa adalah berdasarkan bukti hak yang otentik yaitu sertifikat hak milik dan telah dilakukan dihadapan Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ratri Koesumaningrum, SH.,M.Kn; Majelis hakim yang kami mulyakan, mohon untuk menjadi pertimbangan sebagaimana ketentuan-ketentuan dibawah ini :

Pasal 1868 KUH Perdata, menegaskan bahwa :*“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akte dibuatnya”*;

Pasal 1870 KUH Perdata, menegaskan bahwa :*Suatu Akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau*



orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya;

Ketentuan Pasal 32 PP No.24/1997 tentang Pendaftaran tanah :

- **Ayat 1 menyebutkan “sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;**
- **Ayat 2 menyebutkan “dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;**

Jadi sebagaimana ketentuan hukum tersebut diatas, maka sudah sepatutnya menurut hukum gugatan Penggugat **ditolak**, menimbang pula bahwa pada tanggal 12 Juli 2005 pada hari dan tanggal yang sama telah terbit dan/atau telah ditanda tangani 2 (dua) surat yaitu Surat Perjanjian Pinjam Uang dan Surat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli yang keduanya juga dibuat dengan dibawah tangan;

8. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat angka 10, Para Tergugat II, III, IV dan V menyatakan menolak dengan tegas, karena perbuatan hukum yang telah dibuat secara hukum yang otentik, maka gugatan Penggugat yang hanya berdasarkan perjanjian dibawah tangan dan memiliki cacat hukum karena dalam waktu yang sama telah ditanda tangani oleh orang yang sama 2 (dua) surat yang berbeda yaitu Surat Perjanjian Pinjam Uang dan Surat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli yang keduanya juga dibuat dengan dibawah tangan;
9. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat angka 11 dan 12, Para Tergugat II, III, IV dan V menyatakan menolak dengan tegas, dengan pertimbangan sepanjang Para Tergugat I, II, III, IV dan V belum mempermasalahkan maka semua peristiwa hukum yang telah dibuat secara otentik tidaklah bisa dibatalkan oleh pihak ketiga;



10. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat angka 13, Para Tergugat I, II, III, IV dan V menyatakan bahwa tindakan Tergugat VI (I WAYAN WITAMA) sebagai tindakan yang sangat tidak terpuji dan sebagai pembeli yang tidak beretika tidak baik. Karena Tergugat VI (I WAYAN WITAMA) telah mengambil seluruh Sertifikat Hak Milik Para Tergugat I, II, III, IV dan V yang tersimpan di Kantor Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ibu Ratri Koesumaningrum, SH.,M.Kn. (Turut Tergugat I) karena belum membayar secara lunas. Sebagaimana penjelasan Tergugat VI (I WAYAN WITAMA) telah mengambil seluruh Sertifikat Hak Milik Para Tergugat I, II, III, IV dan V yang tersimpan di Kantor Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ibu Ratri Koesumaningrum, SH.,M.Kn. (Turut Tergugat I) adalah dengan kata-kata bohong yaitu Tergugat VI (I WAYAN WITAMA) menyampaikan kepada Turut Tergugat I bahwa mengambil seluruh sertifikat hak milik yang sudah dilakukan balik nama dimaksud sudah mendapat ijin dari Para Tergugat I, II, III, IV dan V, padahal sesungguhnya Para Tergugat I, II, III, IV dan V tidak pernah memberi ijin;

Dan sangat tidak terpujinya juga kejamnya lagi, Tergugat VI (I WAYAN WITAMA) setelah mendapatkan seluruh sertifikat hak milik yang dititipkan di Kantor Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ibu Ratri Koesumaningrum, SH.,M.Kn. (Turut Tergugat I) kemudian meminjamkan uang dengan menjaminkan seluruh Sertifikat hak milik, sebagaimana tersebut dibawah ini :

1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 1803/Desa Tulamben, luas : 3000 M2, atas nama : I KOMANG PASEK WIJAYA, I NYOMAN JULI ASMARA, I KETUT AGUS BUDI ASMARA, I GEDE JONI ANGGARA ASMARA, I KOMANG SARASWATA;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 1804/Desa Tulamben, luas : 24.650 M2, atas nama : I KOMANG PASEK WIJAYA, I NYOMAN JULI ASMARA, I KETUT AGUS BUDI ASMARA, I GEDE JONI ANGGARA ASMARA, I KOMANG SARASWATA;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor : 1805/Desa Tulamben, luas : 27.250 M2, atas nama : I KOMANG PASEK WIJAYA, I NYOMAN JULI ASMARA, I KETUT AGUS BUDI ASMARA, I GEDE JONI ANGGARA ASMARA, I KOMANG SARASWATA;
4. Sertifikat Hak Milik Nomor : 1808/Desa Tulamben, luas : 32.550 M2, atas nama : I KOMANG PASEK WIJAYA, I NYOMAN JULI ASMARA,



I KETUT AGUS BUDI ASMARA, I GEDE JONI ANGGARA ASMARA,
I KOMANG SARASWATA;

5. **Sertifikat Hak Milik Nomor : 1809/Desa Tulamben, luas : 6.200 M2,**
atas nama : I KOMANG PASEK WIJAYA, I NYOMAN JULI
ASMARA, I KETUT AGUS BUDI ASMARA, I GEDE JONI
ANGGARA ASMARA, I KOMANG SARASWATA; dan

6. **Sertifikat Hak Milik Nomor : 1810/Desa Tulamben, luas : 5.940 M2,**
atas nama : I KOMANG PASEK WIJAYA, I NYOMAN JULI
ASMARA, I KETUT AGUS BUDI ASMARA, I GEDE JONI
ANGGARA ASMARA, I KOMANG SARASWATA;

Semua Sertifikat Hak Milik tersebut diatas telah diterbitkan oleh
Badan Pertanahan Kabupaten Karangasem, berdasarkan Surat Ukur
tanggal 6 Maret 2012;

Setelah mendapatkan uang pinjaman kepada PT. Bank Yudha Bhakti yang
menurut informasi sejumlah Rp. 25.000.000.000,00 (dua puluh lima milyar
rupiah), ternyata Tergugat VI (I WAYAN WITAMA) tidak membayar untuk
melunasi tanah-tanah Para Tergugat I, II, III, IV dan V tersebut diatas;

Majelis hakim yang kami mulyakan mohon untuk menjadi pertimbangan
bahwa Para Tergugat I, II, III, IV dan V adalah orang-orang yang tidak
berpendidikan sampai Sarjana (S.1) jadi maksimal hanya SLTA saja,
kemudian sebagaimana **Surat Pernyataan, No. 06, tanggal 14 Pebruari**
2019, yang dibuat secara Notariil (Otentik) dihadapan Turut Tergugat I,
Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ibu Ratri Koesumaningrum,
SH.,M.Kn. oleh Dotorandus I WAYAN WITAMA (Tergugat VI), mengakui
belum membayar lunas terhadap tanah milik Para Tergugat I, II, III, IV dan
V. Sedangkan disatu sisi tanah-tanah dan sertifikat-sertifikat hak miliknya
sudah dipinjamkan atau dijaminkan atas pinjaman uang sejumlah Rp.
25.000.000.000,00 (dua puluh lima milyar rupiah), dan ironisnya setelah
mendapatkan uang pinjaman, malah tidak melunasi tanah dan sertifikat yang
dijaminkan kepada PT. Bank Yudha Bhakti (Turut Tergugat II) tersebut;

11. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat angka 14.1, Para Tergugat II,
III, IV dan V menyatakan menolak dengan tegas, karena ketidak mampuan
membayar bukanlah karena sengaja untuk tidak membayar, tapi murni
adalah karena belum mampu untuk membayar. Apalagi setelah menjual
beberapa tanah yang lainnya juga kepada Tergugat VI (Doktorandus I
WAYAN WITAMA) ternyata faktanya seperti pada dalil angka 10 tersebut
didas. Para Tergugat II, III, IV dan V bersedia mempertanggung jawabkan

Halaman 18 dari 69 Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.DPS



pinjaman orang tua almarhum I GEDE SEMARAJAYA, dengan bunga sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku yaitu 12% untuk setiap tahunnya, yang diperhitungkan sampai Para Tergugat II, III, IV dan V memiliki uang untuk membayar dari menjual dan mendapatkan pembayaran atas harta waris orang tua almarhum I GEDE SEMARAJAYA.

12. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat angka 14.2, Para Tergugat II, III, IV dan V menyatakan menolak dengan tegas, karena gugatan tersebut tidak berdasarkan hukum, disamping pinjaman itu dilakukan oleh almarhum I GEDE SEMARAJAYA, juga Para Tergugat II, III, IV dan V tidak punya tabiat jahat untuk tidak membayar atau tidak bertanggung jawab terhadap hutang orang tua. Sehingga oleh karena itu mohon kepada yang mulia majelis hakim agar menolak tuntutan Penggugat tersebut seluruhnya;

13. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat angka 15, Para Tergugat I, II, III, IV dan V menyerahkan sepenuhnya kepada yang mulia majelis hakim, karena bila kedua sertifikat hak milik tersebut berada pada lembaga hukum yang berhak untuk itu, maka akan menjadi lebih pasti dan aman, sehingga dikemudian hari tidak terjadi kesulitan dalam penerapan hukumnya;

14. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat angka 16, tentang pelaksanaan putusan terlebih dahulu meskipun ada upaya perlawanan (verzet), banding, kasasi, peninjauan kembali, dan upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar Bij Voorraad), Para Tergugat I, II, III, IV dan V menyatakan menolak dengan tegas, karena dasar hukum gugatan Penggugat hanya surat dibawah tangan, disamping masih terjadi perbedaan persepsi hukum yaitu Penggugat mengajukan gugatan berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan sedangkan disatu sisi Para Tergugat II, III, IV dan V mengakui bahwa orang tua almarhum I GEDE SEMARAJAYA sesungguhnya adalah meminjam uang sejumlah Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Disamping itu berdasarkan **Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor: 03/1971 tanggal 17 Mei 1971** antara lain berbunyi:

“Agar sedapat mungkin Pengadilan Negeri tingkat pertama jangan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun diajukan perlawanan atau banding”.

Berdasarkan kepada bantahan dan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka Tergugat I (I KOMANG PASEK WIJAYA), Tergugat II (I NYOMAN JULI ASMARA), Tergugat III (I KETUT AGUS BUDIASMARA), Tergugat IV (I GEDE JONI ANGGARA ASMARA) dan Tergugat V (I KOMANG SARASWATA),



mohon kepada majelis hakim yang kami mulyakan, agar memeriksa, mengadili yang seadil-adilnya dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Pengugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pengugat agar membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pihak Terbanding VI semula Tergugat VI dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I juga memberikan jawabannya sebagai berikut:

1. EKSEPSI :

Bahwa Tergugat mengajukan eksepsi/ tangkisan atas gugatan tersebut, dengan menyatakan bahwa menolak seluruh dalil-dalil gugatan tersebut, kecuali yang diakuinya secara nyata-nyata;

1.1. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL).

Bahwa, dasar gugatan dari Penggugat yang mendasari dalilnya sehubungan dengan perbuatan Tergugat dikatakan Perbuatan Melawan Hukum tersebut mengacu pada masalah perjanjian pengikatan jual beli terhadap obyek sengketa yang tidak sah;

Bahwa Penggugat mendalilkan telah melakukan jual beli tanah obyek sengketa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Obyek Sengketa, tertanggal 12 Juli 2005, yang dibuat dibawah tangan, tidak berdasarkan Akta Otentik. Berdasarkan keterangan dari Tergugat I dan Tergugat II awal dari Gede Semarajaya telah berhutang sebesar Rp. 200.000.000; (dua ratus juta rupiah) kepada saudara I Nyoman Toya, berdasarkan bukti kwitansi;

Bahwa, dasar hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tertanggal 12 Juli 2005 adalah berdasarkan Perjanjian Hutang, berarti pada saat penandatanganan Perjanjian Hutang, sekaligus dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli; berarti dasar gugatan ini adalah Wanprestasi, bukan berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH); penggabungan dua permasalahan hukum yaitu Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tidak dapat dibenarkan, sebagaimana putusan Mahkamah Agung Nomor 1875 K/Pdt/1984, tertanggal 24 April 1986 yang menerangkan hal tersebut diatas sehingga gugatan penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena Obscuur Libel (kabur);



Bahwa, ada 2 (dua) perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat untuk mengelabui I Gede Semarajaya yaitu Perjanjian Hutang dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dan ada kesengajaan dari Penggugat untuk tidak membuktikan adanya Perjanjian Hutang yang mendasari Perjanjian Pengikatan Jual Beli, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 616 K/Sip/1973, diterangkan “karena Penggugat tidak memberikan dasar dan alasan dari gugatannya ...maka gugatan harus ditolak”.

Bahwa, Penggugat tidak menerangkan dan menjelas secara rinci hubungan hukum antara I Gede Semarajaya (alm) dengan Tergugat I, II,III,IV,V sehingga dasar legal standing para Tergugat I,II,III,IV,V sangat tidak jelas, di mana obyek sengketa tersebut belum tentu milik I Gede Semarajaya (alm) sendiri; sehingga gugatan dari Penggugat sangat tidak jelas atau kabur;

Bahwa, hubungan hukum antara Penggugat dengan I Gede Semarajaya fakta yang sebenarnya adalah hutang piutang dan terhadap obyek sengketa saat dibeli oleh Penggugat bukti kepemilikannya belum dalam bentuk sertifikat . Sedangkan mengenai obyek sengketa yang dibeli oleh Tergugat VI adalah beberapa bidang tanah milik Tergugat I s/d Tergugat V yang telah disertifikatkan , sehingga jelas luas dan batasnya sedangkan obyek sengketa yang didalilkan telah dibeli oleh Penggugat tentunya belum disertifikatkan sehingga luasnya tentunya tidak jelas dan tidak sah, karena terhadap tanah dengan SHM Nomor : 1819 dan SHM Nomor : 1820 baru disertifikatkan tahun 2012 masing-masing luas dan batasnya jelas tersebut dalam sertifikat ;

Bahwa, gugatan Penggugat juga lebih cocok kepada gugatan hutang piutang bukan gugatan perbuatan melawan hukum, karena hubungan hukum antara Penggugat dengan I Gede Semaraja (alm) adalah wanprestasi; Perjanjian hutang piutang tidak bisa dijadikan dasar untuk Perikatan Jual Beli atas barang jaminan untuk dasar peralihan hak ;

Dengan demikian gugatan Penggugat bisa dikatakan kabur , dimana Penggugat mendalilkan sesuatu yang belum jelas ;

Bahwa, berdasarkan pertimbangan hal tersebut diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan bahwa gugatan dari Penggugat untuk ditolak dan atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

1.2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (Plurium Litis Comsortium).

Bahwa, gugatan Penggugat dalam perkara aquo kurang pihak, yaitu tidak mienarik pihak – pihak seperti :



1. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Karangasem, di Amlapura.

2. Notaris dan PPAT I Nyoman Mertajaya, SH.Mkn ;

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karangasem, di Amlapura adalah pihak yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I s/d Tergugat V dan juga memproses menjadi atas nama Tergugat VI ;

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karangasem, di Amlapura Amlapura, selain merupakan lembaga yang menerbitkan Sertifikat Kepemilikan juga menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga sudah sepatutnya Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Karangasem, di Amlapura ditarik sebagai para pihak dalam perkara aquo ;

Bahwa , I Nyoman Mertajaya, SH.MKn. selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat dimana tempat Tergugat VI dan Turut Tergugat II membuat Surat Kuasa Membebankan HaK Tanggungan (SKMHT) dan mendaftarkan sertifikat atas nama Tergugat VI untuk dipasang Hak Tanggungan hingga terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan yang dipegang oleh Turut Tergugat II ;

Bahwa, dalam perkara aquo peran I Nyoman Mertajaya, SH.MKn selaku Notaris dan PPAT adalah memiliki peran yang sama dengan peran Turut Tergugat I yang melakukan proses pembebanan hak tanggungan hingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan;

Sehingga dengan demikian sudah sepatutnya Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Nyoman Mertajaya SH.Mkn untuk ditarik juga sebagai pihak;

Bahwa, berdasarkan fakta di atas maka seharusnya Penggugat mengikut sertakan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Karangasem, di Amlapura dan PPAT I Nyoman Mertajaya, SH.MKn ke dalam gugatan aquo demi terpenuhi dan lengkapnya sebuah gugatan dan juga melindungi kepentingan para pihak yang terkait . Oleh karena pihak tersebut tidak diikutsertakan ditarik sebagai para pihak maka jelas dan nyata gugatan Penggugat kurang pihak ;

Berdasarkan eksepsi di atas mohon kiranya Majelis Hakim Yang Mulia mengabulkan eksepsi Tergugat VI dan Turut Tergugat I di atas;

II. Jawaban Gugatan;

1) Bahwa, Jawaban Gugatan ini menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan eksepsi tersebut diatas ;



2) Bahwa, tanggapan Tergugat VI dan Turut Tergugat I atas Posita Penggugat angka 1 adalah sebagai berikut :

Bahwa , Tergugat VI dan Turut Tergugat I menolak dalil Penggugat dimana Penggugat mendalilkan telah membeli sebidang tanah milik keluarga Tergugat I s/d Tergugat V yang merupakan tanah warisan ;

Bahwa, Tergugat VI dan Turut Tergugat I menolak dalil-dalil dari Penggugat yang menyatakan telah membeli berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli, tertanggal 12 Juli 2005, fakta hukumnya I Gede Semarajaya (alm) tidak pernah menjual tanah obyek sengketa kepada I Komang Toya. Perjanjian Perikatan Jual Beli yang dibuat bersamaan dengan Perjanjian Hutang dan dipergunakannya Perjanjian Hutang sebagai alas hukum dibuatnya Perjanjian Perikatan Jual Beli adalah tidak berdasar, karena belum terjadi wanprestasi sudah ditentukan bahwa pemenuhan prestasi dengan cara Jual Beli atas barang jaminan, sedangkan menurut ketentuan Hukum yang berlaku hal tersebut tidak dibenarkan dan tidak berdasar, akibat hukumnya Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut adalah tidak sah, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Jika posita 1 yang dipergunakan sebagai dasar oleh Penggugat telah terbukti tidak berdasarkan hukum, maka posita berikutnya yang mengikuti juga patut di duga juga tidak berdasar, sehingga mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia menolak gugatan dari Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

Bahwa, obyek sengketa bukanlah milik dari I Gede Semarajaya alm.saja melainkan juga milik ahli waris lainnya yang dalam perkara aquo adalah Tergugat I s/d Tergugat V dan Tergugat I s/d Tergugat V belum pernah menjual obyek sengketa kepada Penggugat selain kepada Tergugat VI (I Wayan Witama) ;

3) Bahwa, tanggapan Tergugat VI dan Turut Tergugat I atas Posita Penggugat angka 2 adalah sebagai berikut :

Bahwa , Penggugat mendalilkan telah membeli obyek sengketa dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bawah tangan, tertanggal 12 Juli 2005, hal tersebut sebenarnya adalah Penggugat meminjamkan sejumlah uang kepada I Gede Semarajaya (alm.) kemudian biar ada pegangan maka dibuat suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat antara Penggugat dengan I Gede Semarajaya (alm.) yang mana perjanjian tersebut dibuat secara di



bawah tangan dan bukan secara Notariil. Pengakuan Hutang dan Perjanjian Jual Beli yang dibuat secara bersamaan adalah cacad dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sebagai bukti hak milik;

Bahwa, sejak tahun 1997 pemerintah telah menganjurkan masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanahnya ke kantor Badan pertanahan Nasional berdasarkan syarat-syarat yang telah ditetapkan, akan tetapi Penggugat mendalilkan hanya berdasarkan Perjanjian Jual Beli di bawah tangan yang sebelumnya ada pengakuan hutang tentunya tidak bisa melakukan proses pensertifikatan atas obyek sengketa karena jual beli yang didalilkan tersebut tidak sah;

Bahwa, pembelian obyek sengketa oleh Penggugat tidak bisa dikatakan terang dan tunai, meskipun dilakukan dihadapan pejabat desa, hal ini dikarenakan pembelian obyek sengketa yang merupakan tanah warisan milik keluarga Tergugat I s/d Tergugat V apabila dilakukan jual beli harus dilakukan atas persetujuan semua ahli waris. Pembelian tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak dalam hal ini karena obyek sengketa dibeli oleh Penggugat obyek sengketa belum tertera nama I Gede Semarajaya (Alm.) maka jual beli tersebut tidak sah;

- 4) Bahwa, tanggapan Tergugat VI dan Turut Tergugat I atas Posita Penggugat angka 3 adalah sebagai berikut :

Bahwa, Tergugat VI dan Turut Tergugat I menolak dalil Penggugat berkaitan dengan penguasaan obyek sengeta dimana penguasaan obyek sengketa tanpa alas hukum yang sah adalah perbuatan melawan hukum , karena hubungan Penggugat dengan I Gede Semarajaya alm. adalah hubungan hutang piutang dan bukan karena jual beli yang sah, karena kalau terjadi jual beli maka semestinya dilakukan secara notariil dan segera dibalik nama menjadi atas nama Penggugat dan dilakukan oleh semua ahli waris yang berhak , Perjanjian Pengikatan Jual Beli Penggugat tidak bisa dikatakan sebagai bukti hak milik atas obyek sengketa karena perjanjian tersebut diawali dengan Perjanjian Hutang Piutang sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat ;

- 5) Bahwa, tanggapan Tergugat VI dan Turut Tergugat I atas Posita Penggugat angka 4 adalah sebagai berikut :

Bahwa, Tergugat VI dan Turut Tergugat I menolak dalil Penggugat, pemberitahuan Penggugat untuk melakukan pemagaran atas obyek sengketa kepada aparat desa dengan dasar perjanjian jual beli yang dibuat di bawah tangan bukan merupakan dasar bahwa aparat tersebut



mengetahui terjadinya transaksi jual beli, mereka tidak memiliki kepentingan apakah perjanjian jual beli tersebut sah atau tidak dan terhadap obyek sengketa karena merupakan tanah kosong jadi tidak ada yang menempati sehingga Penggugat melakukan sesuau di obyek sengketa tanpa sepengetahuan dan seijin Tergugat I s/d Tergugat V adalah tidak benar dan merupakan perbuatan melawan hukum ;

Bahwa, apabila Penggugat membeli tanah dari orang yang berhak dan dengan cara yang patut maka meskipun penjualnya meninggal dunia maka proses peralihan hak tetap bisa dilakukan ;

6) Bahwa, tanggapan Tergugat VI dan Turut Tergugat I atas Posita Penggugat angka 6 adalah sebagai berikut :

Bahwa, Tergugat VI dan Turut Tergugat I menolak dalil Penggugat, obyek sengketa adalah tanah milik dari Tergugat I s/d Tergugat V dan belum pernah dijual sehingga tidak ada dasarnya apabila Tergugat I sd Tergugat V harus meminta ijin saat melakukan proses pensertifikatan terhadap obyek sengketa dan proses persertifikatan tersebut dilakukan dengan prosedur yang benar dan tidak ada yang mengajukan keberatan baik oleh Penggugat ataupun oleh kelian dan Bendesa Adat seperti yang diuraikan oleh Penggugat dalam posita angka 4 ;

7) Bahwa, tanggapan Tergugat VI dan Turut Tergugat I atas Posita Penggugat angka 6, 7 adalah sebagai berikut :

Bahwa, memang benar Tergugat I adalah adik dari I Gede Semarajaya alm., dan memang benar Tergugat I s/d Tergugat V tidak bersedia melakukan proses jual beli karena memang tidak pernah terjadi jual beli atas obyek sengketa kepada Penggugat seperti yang didalilkan oleh Penggugat;

Bahwa, obyek sengketa adalah milik Tergugat I s/d Tergugat V tersebut terbukti dari SHM Nomor : 1809 / Tulamben dan SHM Nomor : 1810 / Tulamben ;

Bahwa, pada saat akan melakukan konversi tentunya ada pengukuran dari pihak Kantor BPN Kab. Karangasem di Amlapura terhadap obyek yang akan disertifikatkan termasuk terhadap obyek sengketa , dan apabila Penggugat mendalilkan telah menguasai obyek sengketa lalu mengapa tidak dihalangi dan didalilkan kalau tanah tersebut sudah dibeli oleh Penggugat ? ; Oleh karena hal tersebut tidak benar maka proses pensertifikatan terhadap obyek sengketa tidak ada halangan



hingga terbitnya sertifikat atas nama Tergugat I s/d Tergugat V terhadap obyek sengketa ;

8) Bahwa, tanggapan Tergugat VI dan Turut Tergugat I atas Posita Penggugat angka 8 adalah sebagai berikut :

Bahwa, memang pada tahun 2015 Tergugat VI membeli beberapa bidang tanah milik Tergugat I s/d Tergugat V dan diantaranya adalah yang dijadikan obyek sengketa, dan proses jual beli tersebut dilakukan di kantor Turut Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ;

Bahwa, jual beli yang dilakukan antara Tergugat I s/d Tergugat V dengan Tergugat VI dilakukan dengan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah . Akta Jual Beli Nomor : 819/2015 dan Akta Jual Beli Nomor : 820/2015 adalah merupakan akta otentik, dimana letak kekuatan pembuktian dari suatu akta otentik menurut Pasal 1870 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata atau Pasal 165 (RIB /Pasal 285 RDS) suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang – orang yang mendapatkan hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya , akta otentik itu merupakan suatu bukti yang mengikat dalam arti bahwa sesuatu yang ditulis dalam akta harus dipercaya oleh hakim , yaitu harus dianggap benar selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan dan ia sudah tidak memerlukan bukti lain, ia merupakan bukti yang mengikat dan sempurna ;

Dengan demikian Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 819/2015 dan AJB Nomor : 820/2015 adalah merupakan bukti yang sah dan sempurna yang menjadi dasar jual beli antara Tergugat I s/d Tergugat V dengan Tergugat VI, sehingga SHM Nomor : 1809/ Tulamben dan SHM Nomor : 1810/ Tulamben adalah sah ;

Bahwa, sebelum proses jual beli tersebut dilakukan Turut Tergugat I sebagai seorang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah melakukan pengecekan ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Amlapura dan hasilnya tidak ada masalah serta kepada masing – masing pihak juga telah melengkapi segala persyaratan untuk bisa dibuatkan Akta Jual Beli dan bisa diproses hingga sertifikat terbit menjadi atas nama Tergugat VI (I Wayan Witama) , dan hal tersebut tidak ada masalah ;



9) Bahwa, tanggapan Tergugat VI dan Turut Tergugat I atas Posita Penggugat angka 9 adalah sebagai berikut :

Bahwa, Tergugat VI dan Turut Tergugat I menolak dalil Penggugat yang mendalilkan kalau proses pensertifikat tanah milik Tergugat I s/d Tergugat V yang dijadikan obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum :

Bahwa, proses pensertifikatan obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat V telah berlangsung selama 8 tahun, selain telah disertifikatkan lebih dari 5 tahun segala persyaratan syarat – syarat telah terpenuhi dan tidak ada pemblokiran yang tercatat di Kantor BPN Kab. Karangasem di Amlapura sehingga jelas kalau terhadap obyek sengketa bukan milik Penggugat ataupun orang lain ; Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dengan tegas disebutkan :

“ Dalam hal suatu bidang tanah telah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut“.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka jelaslah Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I s/d Tergugat V tersebut sah dan mengikat ;

10) Bahwa, tanggapan Tergugat VI dan Turut Tergugat I atas Posita Penggugat angka 10 adalah sebagai berikut :

Bahwa, apa yang dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat V dengan mensertifikatkan tanah miliknya termasuk obyek sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan dibidang Agraria seperti ketentuan yang tertuang dalam jawaban di atas ;

Bahwa, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1809 / Tulamben dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1810/ Tulamben atas nama Tergugat I s/d Tergugat V memiliki kekuatan yang mengikat sehingga Tergugat I s/d Tergugat V bisa menjual barang milik mereka kepada siapa saja, dalam hal ini Tergugat I s/d Tergugat V telah menjual tanah milik mereka



diantaranya obyek sengketa kepada Tergugat VI dan dilakukan di Kantor Turut Tergugat I ;

Bahwa proses jual beli didasarkan pada Akta Jual Beli yang dilakukan secara Notariil oleh pejabat yang berwenang untuk itu. Atas terbitnya Sertifikat Hak Milik terhadap obyek sengketa menjadi atas nama Tergugat VI telah dilakukan dengan syarat dan ketentuan yang berlaku.

Jual beli yang dilakukan antara Tergugat I s/d Tergugat V terhadap obyek sengketa telah dilakukan dengan Terang dan Tunai dan telah dilakukan levering , dimana syarat – syarat levering telah dipenuhi yaitu:

- Adanya alas hak ; alas haknya jelas yaitu Akta Jual Beli Nomor : 819/2015 dan Akta Jual Beli : 820/2015 ;
- Adanya penyerahan ;
- Adanya wewenang menguasai ;
- Adanya itikad baik : dilakukan secara terang dan tunai dihadapan pejabat yang berwenang dan saat terjadi transaksi tidak dalam keadaan bersengketa ;

Dengan demikian jelaslah SHM Nomor : 1809/ Tulamben dan SHM Nomor 1810 / Tulamben sah dan memiliki kekuatan mengikat ;

11) Bahwa, tanggapan Tergugat VI dan Turut Tergugat I atas Posita Penggugat angka 11 , 12 adalah sebagai berikut :

Bahwa, terbitnya sertifikat atas nama Tergugat VI atas obyek sengketa telah dilakukan dengan terang dan tunai seperti yang telah diuraikan di atas, karena apabila belum lunas atas pembelian suatu barang maka tentunya Turut Tergugat I tidak akan membuat Akta Jual Beli tetapi akan dibuatkan Perjanjian Jual Beli terlebih dahulu , dan bukan kapasitas Penggugat yang mendalilkan hal tersebut dan menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat V batal demi hukum atau tidak;

Bahwa, oleh karena semua syarat untuk terjadinya proses jual beli telah dilengkapi maka Turut Tergugat I sebagai pejabat tempat dimana Tergugat I s/d Tergugat VI melakukan proses jual beli maka Turut Tergugat I membuat Akta Jual Beli dan proses peralihan hak dari Tergugat I s/d Tergugat V menjadi atas nama Tergugat VI ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Amlapura tidak ada kendala sehingga SHM Nomor : 1809/ Tulamben dan SHM Nomor : 1810/ Tulamben adalah sah;



12) Bahwa, tanggapan Tergugat VI dan Turut Tergugat I atas Posita Penggugat angka 13 adalah sebagai berikut :

Bahwa, berkaitan dengan Hak Tanggungan Nomor : 37/2017 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 39/ 2017 dengan pemegang Hak Tanggungan ada pada PT. Bank Yudha Bhakti Tbk . yang dibuat dihadapan PPAT I Nyoman Mertajaya,SH.Mkn, telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar ;

Bahwa , Sebelum dipasang Hak Tanggungan terlebih dahulu pemegang sertifikat memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ditempat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk untuk itu, dan setelah dilakukan pengecekan dan diketahui terhadap sertifikat yang bersangkutan tidak ada masalah maka dilakukan proses pendaftaran hingga terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor BPN Karangasem di Amlapura ;

Bahwa , hingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan atas SHM Nomor : 1809/Tulamben dan SHM Nomor : 1810 / Tulamben maka itu artinya sertifikat tersebut tidak dalam sengketa dan atau penguasaan orang lain setelah dilakukan pengecekan ke lapangan sehingga Sertifikat Hak Taggungan tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat ;

13) Bahwa, tanggapan Tergugat VI dan Turut Tergugat I atas Posita Penggugat angka 14 , 15 adalah sebagai berikut :

Bahwa, Tergugat VI adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi undang –undang dan perbuatan Tergugat I s/d Tergugat V yang telah mensertifikatkan tanahnya sendiri bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, dan Tergugat I s/d Tergugat V menjual obyek sengketa kepada Tergugat VI juga bukan merupakan perbuatan melawan hukum ;

Bahwa, sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 di dalam butir ke –IX dirumuskan bahwa :

“ perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual belitanah)“ ; Hal tersebut dengan ketentuan yang dipenuhinya criteria pembeli beritikad baik , yaitu :

- Melakukan jual beli dengan prosedur dan dokumen yang sah yang dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah ;
- Melakukan kehati – hatian dimana obyek yang dijual belikan tidak dalam sengketa dan bukan jaminan hak tanggungan ;

Halaman 29 dari 69 Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.DPS



Berdasarkan hal tersebut jelaskan kalau Tergugat VI adalah pembeli yang beritikad baik dan tidak seharusnya membayar kerugian yang diminta Penggugat tanpa dasar ;

- 14) Bahwa, penetapan sita yang dimohonkan oleh Penggugat tidak berdasar, terhadap obyek sengketa adalah milik Tergugat VI berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1809 / Tulamben dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1810 / Tulamben dan telah pula diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan produk instansi yang berwenang dimana Pemegangnya adalah Turut Tergugat II , maka sudah sepatutnya hal tersebut ditolak ;

III. GUGATAN REKONVENSİ :

1. Bahwa, Eksepsi, Jawaban Gugatan dan Gugatan Rekonvensi menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan secara mutatis mutandis ;
2. Bahwa, Pada Tahun Tanggal 12 Juli 2005 I Gede Semarajaya (alm.) ada meminjam uang kepada Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan perjanjian hutang tanpa jaminan dan kemudian untuk lebih meyakinkan dibuatkan juga Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bawah tangan dan bukan secara notariil , dimana I Gede Semarajaya (alm.) menjaminkan sebidang tanah yang dikatakan adalah miliknya ;
3. Bahwa, terhadap obyek sengketa yang dijadikan jaminan oleh I Gede Semarajaya alm . dengan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum oleh karena obyek sengketa adalah milik beberapa orang yang dalam hal ini milik I Komang Pasek Wijaya dkk (awalnya Tergugat I s/d Tergugat V) ;
4. Bahwa, pada Tahun 2012 terhadap obyek sengketa dan beberapa tanah lainnya milik I Komang Pasek Wijaya dkk (Tergugat I s/d Tergugat V) disertifikatkan dan tidak ada masalah baik di desa maupun di bagian pendaftaran yaitu di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karangasem di Amlapura ;
5. Bahwa, kemudian pada tahun 2015 Penggugat Rekonvensi (Tergugat VI) telah membeli beberapa bidang tanah milik I Komang Pasek Wijaya dkk (Tergugat I s/d Tergugat V) , diantaranya adalah dua bidang tanah dengan SHM Nomor : 1809 /Tulamben dan SHM dengan Akta Jual Beli Nomor : 819 Tertanggal 25 November 2015 dan SHM Nomor : 1810 / Tulamben dengan dasar Akta Jual Beli Nomor : 820 Tertanggal 25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2015 yang dibuat di Kantor Turut Tergugat I, yang dijadikan obyek sengketa oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi ;

6. Bahwa, terhadap obyek sengketa dengan SHM Nomor : 1809 / Tulamben, luas : 6200 M2, atas nama Doktorandus I Wayan Witama, dengan batas – batasnya :

- Utara : Saya Resort;
- Selatan : Hak Milik;
- Timur : Pantai;
- Barat : Jalan;

Sedangkan obyek sengketa dengan SHM Nomor : 1810 / Tulamben, luas : 5940 M2, atas nama Doktorandus I Wayan Witama, dengan batas – batasnya :

- Utara : Saya Resort;
- Selatan : Hak Milik;
- Timur : Pantai;
- Barat : Jalan;

Adalah sah milik Penggugat Rekonvensi / Tergugat VI yang diperoleh dengan cara yang sah dan benar ;

7. Bahwa, pada saat Penggugat Rekonvensi / Tergugat VI obyek sengketa jual beli tersebut dilakukan secara terang dan tunai, dilakukan secara Notariil dan Penggugat Rekonvensi / Tergugat VI juga telah membayar beberapa iuran yang berkaitan dengan pembelian tanah disuatu daerah dan tidak aparat desa yang mengatakan kalau obyek sengketa adalah merupakan obyek sengketa atau milik orang lain ;

8. Bahwa, pada saat Penggugat Rekonvensi / Tergugat VI akan membeli tanah milik I Komang Pasek Wijaya dkk (Tergugat I s/d Tergugat V), semua dokumen kepemilikan serta syarat – syarat yang harus dipenuhi telah dilengkapi oleh I Komang Pasek Wijaya dkk (Tergugat I s/d Tergugat V) dan telah dicek oleh Turut Penggugat Rekonvensi I / Turut Tergugat I sehingga terjadilah jual beli yang sah antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat VI dengan I Komang Pasek Wijaya dkk (Tergugat I s/d Tergugat V) ;

9. Bahwa, Pada Tahun 2016 Penggugat Rekonvensi / Tergugat VI kemudian menjaminkan obyek sengketa dan beberapa sertifikat lainnya di tempat Turut Tergugat Rekonvensi II /Turut Tergugat II dengan Perjanjian Kredit ;

Halaman 31 dari 69 Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.DPS

Disclaimer

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



Bahwa, terhadap perjanjian kredit tersebut Penggugat Rekonvensi /Tergugat VI menjamin beberapa buah sertifikat termasuk dua diantaranya SHM Nomor : 1809/ Tulamben dan SHM Nomor : 1810 / Tulamben , terhadap sertifikat yang dijadikan barang jaminan kemudian dipasang Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah I Nyoman Mertajaya,SH.Mkn ;

Bahwa, terhadap SHM Nomor : 1809 / Tulamben telah dipasang dengan Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 37/2017 Tertanggal 17 Januari 2017 dan terhadap SHM Nomor : 1810/ Tulamben telah dipasang Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 39/ 2017 Tertanggal 17 Januari 2017 dengan Pemegang Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Yudha Bakti, Tbk – Jakarta Selatan;

10. Bahwa, setelah Penggugat Rekonvensi / Tergugat VI membeli obyek sengketa yang rencananya akan didirikan bangunan, namun kemudian disaat Penggugat Rekonvensi / Tergugat VI mengantar orang membawa material ke obyek sengketa tiba – tiba ada orang yang menghalang – halangi dan mengatakan kalau obyek sengketa adalah milik Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi , karena tidak ingin terjadi hal yang tidak diinginkan maka Penggugat Rekonvensi / Tergugat VI menunda pembangunan di obyek sengketa ;
11. Bahwa, Perbuatan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi yang telah menghalang halangi Penggugat Rekonvensi / Tergugat VI serta mengakui obyek sengketa adalah miliknya tanpa alas hak yang sah terhadap barang bergerak sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi merupakan perbuatan melawan hukum ;
Hubungan hutang piutang antara Tergugat Rekonvensi / Penggugat dengan I Gede Semarajaya (alm.) tidak bisa dijadikan dasar bahwa seseorang bisa langsung memiliki suatu jaminan berupa barang tak bergerak hal tersebut perjanjian tersebut cacad ;
12. Bahwa, terhadap tindakan yang dilakukan oleh orang suruhan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi tersebut maka telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun Non Materiil , adapun kerugiannya adalah; Materiil ; Kerugian yang dikeluarkan dinilai dari harga tanah yang diakumulasi dari pajak, kerugian tunggakan di bank dan biaya yang tidak



kelihatan lainnya, sehingga dimasukkan jadi satu pada harga tanah per/are sebagai berikut :

- SHM Nomor : 1809 /Tulamben, luasnya 6200 M2 dengan harga tanah Per/ are Rp. 40.000.000,- x 6200 M2 = 2.480.000.000,- (dua milyar empat ratus delapan juta rupiah);
- SHM dengan Nomor : 1810 /Tulamben, luasnya 5940 M2 dengan harga tanah Per/ are Rp. 40.000.000,- x 5940 M2 = Rp. 2.360.000.000,- (dua milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) Total : 4.840.000.000,- (empat milyar delapan ratus empat puluh juta rupiah);

Non Materiil:

Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian Non Materiil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah), hal ini terjadi atas imbas adanya issue yang disebarkan oleh orang suruhan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi kalau obyek sengketa adalah milik mereka sehingga investor yang berniat menanamkan dananya menjadi mundur, serta kerugian pajak dan biaya non teknis lainnya yang dibayarkan ke banjar atau lingkungan setempat yang nilai materiilnya cukup besar yang disetor karena Penggugat Rekonvensi sebagai pembeli yang sah dari obyek sengketa;

Bahwa, atas pengusaan tanah obyek sengketa oleh Penggugat dengan cara-cara yang tidak berdasarkan hukum, dengan cara kekerasan, maka pengerjaan seluruh proyek diatas tanah obyek sengketa menjadi batal, karena seluruh karyawan dan mesin-mesin proyek di hadang dan digagalkan oleh Penggugat, akibatnya berpengaruh terhadap tingkat kesehatan kredit atau kolektibilitas kredit yang sangat merugikan kredibilitas dari Tergugat VI;

Bahwa, atas jumlah kerugian tersebut yang ditimbulkan oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi yang harus dibayar sekaligus oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi;

13. Bahwa, apabila putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap dan Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi melakukan penmbayaran maka agar dikenakan uang dwangsom atau paksa sebesar Rp. 1.000.000,-/hari ;

Bahwa berdasarkan atas Eksepsi, Jawaban Gugatan dan Gugatan Rekonvensi tersebut di atas, mohon kehadiran Majelis Hakim Yang Mulia untuk memutus perkara Aquo sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Halaman 33 dari 69 Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat VI dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat Untuk seluruhnya ;
2. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat ;

DALAM REKONVENSIS :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat VI dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli; tertanggal 12 Juli 2005 antara Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi dengan I Gede Semarajaya (alm.) dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan Hukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
4. Menyatakan Hukum Sertifikat Hak Milik Nomor : 1809 / Desa Tulamben , S.U. Nomor : 1407/TULAMBEM/2012; Luas : 6200 M2; atas nama : I Komang Pasek Wijaya, I Nyoman Juliasmara, I Ketut Agus Budiasmara, I Gede Joni Anggara Asmara , I Komang Saraswata; dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1810/ Desa Tulamben , S.U. Nomor : 1408/TULAMBEN/ 2012, Luas : 5940 M2; atas nama : I Komang Pasek Wijaya, I Nyoman Juliasmara, I Ketut Agus Budiasmara, I Gede Joni Anggara Asmara , I Komang Saraswata , adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Hukum Akta Jual Beli Nomor : 819/2015; tertanggal 25-11-2015 dan Akta Jual Beli Nomor : 820/2015; tertanggal 25-11-2015, yang keduanya dibuat dihadapan Ratri Koesumaningrum,SH.MKn., Pejabat PPAT, Wilayah Kabupaten Karangasem adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan Hukum Sertifikat Hak Milik Nomor : 1809 / Desa Tulamben , Luas : 6200 M2 , Surat Ukur Nomor : 1407 / Tulamben / 2012 tertanggal : 06-03- 2012 atas nama : Doktorandus I Wayan Witama dan SHM Nomor : 1810/ Desa Tulamben , Luas 5940 M2 Surat Ukur Nomor : 1407 / Tulamben / 2012 tertanggal : 06 - 03 - 2012 atas nama : Doktorandus I Wayan Witama , adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat ;
7. Menyatakan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 37 / 2017 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 39 / 2017 , Pemegang Hak

Halaman 34 dari 69 Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.DPS



Tanggung Peringkat Pertama atas nama PT. Bank Yudha Bakt Tbk Jakarta, Sah dan Memiliki Kekuatan yang Mengikat ;

8. Menyatakan Hukum Penggugat Rekonvensi / Tergugat VI telah mengalami kerugian sebagai berikut :

Materiil :

SHM Nomor : 1809 /Tulamben, luasnya 6200 M2 dengan harga tanah Per/ are Rp. 40.000.000,- x 6200 M2 = 2.480.000.000,- (dua milyar empat ratus delapan juta rupiah);

SHM dengan Nomor : 1810 /Tulamben, luasnya 5940 M2 dengan harga tanah Per/ are Rp. 40.000.000,- x 5940 M2 = Rp. 2.360.000.000,- (dua milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah);

Total : 4.840.000.000,-(empat milyar delapan ratus empat puluh juta rupiah);

Non Materiil : Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) ;

Sehingga seluruh kerugian Rp. 14.840.000.000; (empat belas milyar delapan ratus empat puluh juta) ditanggung oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi secara sekaligus;

9. Menghukum Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi untuk membayar uang dwangsom atas keterlambatan pembayaran sebesar Rp. 1.000.000 / hari sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap ;
10. Membebankan segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi;

Atau :

Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil – adilnya;

Menimbang, bahwa pihak Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II juga memberikan jawabannya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (Plurium Litis Consorsium)

Bahwa Penggugat dalam petitumnya memohon untuk membatalkan penerbitan **Sertipikat Hak Milik (SHM) 1809/Tulamben seluas 6.200 M2 dan Sertipikat Hak Milik 1810 seluas 5.940 M2** beserta pengalihan haknya, maka dalam hal ini **Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Karangasem** sebagai satu satunya Instansi yang berwenang memproses dan menerbitkan sertipikat dari obyek sengketa dan juga menjadi satu satunya Instansi yang memproses serta menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan atas obyek sengketa dan juga berwenang untuk melakukan pembatalan Sertipikat beserta pengalihan haknya **tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo**, sehingga gugatan



Penggugat menjadi kurang pihak dan gugatan Peggugat harus dinyatakan **tidak dapat diterima** (*niet onvankelijk verklaard*) ;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Turut Tergugat II dalam Eksepsi diatas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (integral) dengan dalil-dalil dalam pokok perkara;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Peggugat kecuali dalil-dalil yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat II;
3. Bahwa menanggapi dalil gugatan Peggugat, Turut Tergugat II akan menyampaikan kronologis obyek sengketa dapat menjadi agunan kredit pada Turut Tergugat II secara runtut sebagai berikut ;
 - Bahwa tanggal 30 September 2016 PT Eka Sari Makmur yang diwakili oleh Direktur Utama Drs. I Wayan Witama (I.C Tergugat VI) mengajukan permohonan Fasilitas Kredit kepada Turut Tergugat II.
 - Bahwa telah dilakukan analisa kredit termasuk profil usaha, serta dilakukan kunjungan ke lokasi aset yang akan digunakan sebagai agunan guna dilakukan Penilaian berupa 6 (enam) bidang tanah termasuk 2 (dua) bidang tanah yang menjadi sengketa dalam perkara aquo masing-masing SHM No. 1803 seluas 3.000m², SHM No. 1804 seluas 24.650 m², SHM No. 1805 seluas 27.250 m², SHM No. 1808 seluas 32.550 m², SHM No. 1809 seluas 6.200 m², SHM No. 1810 seluas 5.940 m², dan SHM No. 2152 seluas 4.460 m² yang kesemuanya atas nama Drs. I Wayan Witama (Tergugat VI) dan terletak di Desa Tulamben Karangasem Bali;
 - Tergugat VI menunjukkan batas-batas tanah sesuai luas yang tertera di Sertipikat;
 - Setelah dilakukan peninjauan langsung pada aset yang akan dijadikan agunan, selanjutnya dilakukan pengecekan keabsahan dokumen aset Berupa 6 (enam) SHM pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Karangasem Bali yang dilakukan oleh Notaris dan PPAT rekanan Turut Tergugat II;
 - Setelah dilakukan analisa kredit yang mendalam termasuk didalamnya melakukan penilaian terhadap agunan, maka berdasarkan hal tersebut Turut Tergugat II menyetujui permohonan fasilitas Kredit Tergugat VI serta dibuat dan ditandatangani Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Modal Kerja dengan Memakai Jaminan

Halaman 36 dari 69 Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor 14 tanggal 08 Desember 2016, dihadapan Agung Iriantoro, SH., MH., Notaris di Jakarta, dengan Plafond Kredit sebesar Rp 70.000.000.000,- (tujuh puluh milyar rupiah);

- Bahwa selanjutnya terhadap agunan berupa 6 (enam) SHM termasuk 2 (dua) SHM yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo, diikat sebagai agunandengan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Karangasem, Bali;
 - Bahwa Tergugat VI telah menyatakan atas 6 (enam) SHM termasuk 2 (dua) SHM yang menjadi agunan **tidak Tersangkut sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban apapun berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan dikuatkan didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan;**
4. Bahwa berdasarkan uraian kronologis tersebut diatas, jelas terbukti Turut Tergugat I telah melaksanakan prosedur pemberian kredit dan prosedur pengikatan Hak Tanggungan dan tidak ada kesalahan ataupun Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Turut Tergugat II dalam menerima Agunan kredit atas nama I Wayan Witama;
5. Turut Tergugat II meyakini bahwa agunan kredit yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo adalah milik I Wayan Witama (I.C Tergugat VI) berdasarkan pada Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1809/Tulamben seluas 6.200 M2 dan SHM 1810/Tulamben seluas 5.940 M2 atas nama I wayan Witama yang telah diterbitkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karangasem Bali;

Hal ini sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) huruf C Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA) menguraikan bahwa pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Pasal 4 ayat (1) Juncto Pasal 3 huruf a PP Pendaftaran Tanah menentukan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang Hak atas tanah suatu bidang tanah, Satuan Rumah Susun dan hak hak yang lain yang terdaftar agar dengan mudah

Halaman 37 dari 69 Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.DPS



dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, kepada yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah;

Serta Pasal 32 PP Pendaftaran tanah ayat (1) menyebutkan “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;

6. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan sebagaipemilik dari obyek sengketa yang termasuk didalam agunan Fasilitas Kredit PT Eka Sari Makmur merupakan pernyataan yang mengada-ada dan tidak memiliki dasar hukum sama sekali. Adapun dalil yang menjadi dasar kepemilikan Penggugat hanyalah **Perjanjian Pengikatan Jual beli dibuat dibawah tangan dan dicatat didalam buku Ida Bagus Mantra, SH Notaris di Amlapura bali;**

Berdasarkan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah dinyatakan “*Setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah.....harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh menteri agraria*”. Adapun kemudian dalam ketentuan terbaru yakni pasal 37 ayat 1 (satu) PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dinyatakan “*Peralihan Hak Atas tanah....hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku*”. Bahkan menurut Prof. Subekti dan Budi Harsono SH dalam bukunya menyatakan sebelum adanya akta yang dibuat dimuka PPAT maka hak kepemilikan atas tanah belum beralih;

7. Bahwa Pengugat telah menyembunyikan fakta hukum lain yaitu adanya **Perjanjian Hutang yang dibuat secara tertulis padatanggal dan dengan para pihak yang sama serta obyek jaminan yang sama dengan obyek pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli** serta dicatat didalam buku Notaris Yang Sama yaitu Ida Bagus Mantra, SH Notaris di Amlapura Bali.

Atas hal tersebut kedua perjanjian bertentangan dan salah satunya dapat batal demi hukum karena Perjanjian Hutang adalah perihal hutang piutang antara debitur dan kreditur namun dibuat pula Perjanjian jual beli perihal jual beli antara penjual dan pembeli;

Berdasarkan Undang-Undang Hak tanggungan No. 4 tahun 1996 telah mengatur bagaimana praktik dan mekanisme hutang piutang dengan



agunan/jaminan Hak atas Tanah sehingga perjanjian yang mencampur adukan antara hutang piutang dengan jual beli tanah secara bersamaan adalah praktik illegal dan dapat dibatalkan demi hukum;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, sangat terlihat jelas bahwa Penggugat terlalu memaksakan diri dan mencari-cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini. Oleh karena itu Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo, berkenan memberi putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi **Turut Tergugat II**;
2. Menyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Menolak Gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya ;
2. Menghukum kepada **Penggugat** untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon perkara ini diputus yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula pihakPenggugat, selanjutnya Pengadilan Negeri Amlapura telah menjatuhkan Putusan Nomor266/Pdt.G/2019/PN.Amp, tanggal 21 Juli 2020, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat VI / Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat VI Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Perikatan Jual Beli; tertanggal 12 Juli 2005 antara Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dengan I Gede Semarajaya (alm) dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1809/Desa Tulamben, S.U. Nomor: 1407/TULAMBEM/2012; Luas: 6200 M2; atas nama: I Komang Pasek Wijaya, I Nyoman Juliasmara, I Ketut Agus Budiasmara, I Gede Joni Anggara Asmara, I Komang Saraswata dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1810/Desa Tulamben, S.U. Nomor: 1408/TULAMBEN/2012, Luas: 5940 M2; atas nama: I Komang Pasek Wijaya, I Nyoman Juliasmara, I Ketut Agus Budiasmara, I Gede Joni Anggara Asmara, I Komang Saraswata adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 819/2015; tanggal 25-11- 2015 dan Akta Jual Beli Nomor: 820/2015; tanggal 25-11-2015, yang keduanya dibuat dihadapan Ratri Koesumaningrum, S.H., M.Kn., Pejabat PPAT, Wilayah Kabupaten Karangasem adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1809/Desa Tulamben, Luas: 6200 M2, Surat Ukur Nomor: 1407/Tulamben/2012 tanggal: 06-03-2012 atas nama: Doktorandus I Wayan Witama dan SHM Nomor: 1810/Desa Tulamben, Luas: 5940 M2 Surat Ukur Nomor: 1408/Tulamben/2012 tanggal: 06 - 03 - 2012 atas nama: Doktorandus I Wayan Witama adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
7. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 37/2017 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 39/2017, Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama PT. Bank Yudha Bakti Tbk. Jakarta, Sah dan Memiliki Kekuatan yang Mengikat;
8. Menolak untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.391.000,00 (empat juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Membaca Akta permohonan Banding Nomor 266/Pdt.G/2019/PN.Amp. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Amlapurayang menyatakan bahwa pada tanggal 23 Juli 2020 Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding atas putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 266/Pdt.G / 2019 / PN.Amp, tanggal 21 Juli 2020, untuk diperiksa dan diputus dalam Peradilan Tingkat Banding ;

Halaman 40 dari 69 Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.DPS

Disclaimer

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



Membaca Relas Pemberitahuan Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Amlapura yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Kuasa Terbanding I, II, III, IV, V, semula sebagai Tergugat I, II, III, IV, V pada tanggal 27 Juli 2020;

Membaca Relas Pemberitahuan Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Amlapura yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding VI semula sebagai Tergugat VI, melalui Kantor Kepala Desa Tulamben yang diterima oleh Aparatur Desa pada tanggal 27 Juli 2020;

Membaca Relas Pemberitahuan Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Amlapura yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Turut Terbanding I semula sebagai Turut Tergugat I, pada tanggal 27 Juli 2020;

Membaca Relas permohonan bantuan Pemberitahuan Pernyataan Banding tanggal 28 Juli 2020 kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selat yang dibuat oleh Plh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Amlapura yang menyatakan bahwa mohon bantuan memberitahu pernyataan banding tersebut kepada Turut Terbanding II yang semula sebagai pihak Turut Tergugat II;

Membaca memori banding tertanggal 29 Juli 2020 yang diajukan oleh Kuasa Pembanding yang semula sebagai pihak Penggugat, dan selanjutnya memori Banding dari Pembanding tersebut diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Terbanding I, II, III, IV, V semula sebagai pihak Tergugat I, II, III, IV, V tanggal 30 Juli 2020 dan kepada Terbanding VI, semula pihak Tergugat VI dan juga kepada Turut Terbanding I semula sebagai Turut Tergugat I masing-masing tertanggal 30 Juli 2020;

Membaca Relas permohonan bantuan Pemberitahuan dan penyerahan Memori Banding tanggal 30 Juli 2020 kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selat yang dibuat oleh Plh. Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Amlapura yang menyatakan bahwa mohon bantuan memberitahu dan menyerahkan Memori banding tersebut kepada Turut Terbanding II yang semula sebagai pihak Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding tersebut, Kuasa Hukum Terbanding VI semula Tergugat VI dan juga sebagai kuasa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I mengajukan kontra memori banding tertanggal 10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2020, dan sesuai dengan surat Pengadilan Negeri Amlapura tertanggal 10 Agustus 2020 dimintakan untuk memberitahu dan menyampaikan kontra memori banding inikepada Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding tersebut, Kuasa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, mengajukan kontra memori banding tertanggal 09 September 2020, dan sesuai dengan surat pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding nomer 266/ Pdt.G/2019/ PN.Amp dari Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 18 Agustus 2020 dimintakan untuk memberitahu dan menyampaikan kontra memori banding inikepada Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (Inzage) dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal pemberitahuan sebagaimana tersebut dalam Risalah Pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding Nomor : 266/Pdt.G/2019/PN. Amp, tanggal 27 Juli 2020 dan tanggal 28 Juli 2020;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 266/ Pdt.G / 2019 / PN.Amp, tanggal 21 Juli 2020 yang diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum hari Senin tanggal 21 Juli 2020 dengan dihadiri oleh masing – masing kuasa hukum dari kedua belah pihak yang berperkara;

Menimbang bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 266/ Pdt.G / 2019 / PN.Amp, tanggal 21 Juli 2020 tersebut, Kuasa Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding hari Kamis tanggal 23 Juli 2020, sehingga permohonan banding tersebut dinilai telah dilakukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, Oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 266/ Pdt.G / 2019 / PN.Amp, tanggal 21 Juli 2020 selanjutnya dalam Memori bandingnya tertanggal 29 Juli 2020 telah mengemukakan yang pada pokoknya alasan-alasan ataupun keberatan-keberatan Pembanding semula Penggugat atas putusan Pengadilan Negeri Amlapura tersebut, adalah sebagai berikut :

Halaman 42 dari 69 Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.DPS



1. Bahwa Pengadilan Negeri Amlapura telah membuat pertimbangan hukum yang tidak tepat dan tidak benar, seperti terlihat dalam halaman 64 alenia terakhir dan pada awal halaman 65 putusannya yang berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan di muka persidangan diperoleh fakta bahwa I Gede Semarajaya (alm) memang memiliki hak atas obyek sengketa a quo berdasarkan waris dari leluhurnya yang bernama I Gede Pasek Tunjung. Namun, I Gede Semarajaya (alm) tidaklah seorang diri berwenang atas obyek sengketa aquo, melainkan secara bersama-sama dengan I Komang Pasek Wijaya (Terbanding I/Tergugat I) yang juga merupakan ahli waris I Gede Pasek Tunjung (vide alat bukti surat T1-5.1, TVI-TTI.12 dan T1-5.11) “.

Pertimbangan hukum tersebut tidak tepat dan tidak benar, karena telah menghilangkan fakta hukum bahwa I Gede Semarajaya (alm) dalam perkara ini didalilkan oleh Pemanding/Penggugat sebagai penjual yang sah atas tanah obyek sengketa kepada Pemanding/Penggugat sebagai Pembelinya pada tanggal 12 Juli 2005. Dalil ini terbukti dengan alat bukti surat yang diajukan oleh Pemanding/Penggugat bertanda P-1 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 12 Juli 2005 antara I Gede Semarajaya berkedudukan sebagai Penjual dengan Pemanding/Penggugat berkedudukan sebagai Pembeli. Kedudukan I Gede Semarajaya sebagai Penjual yang sah karena ia pemilik sah satu-satunya atas tanah obyek sengketa berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap setelah melalui pemeriksaan Pengadilan Negeri Amlapura, Pengadilan tingkat banding dan Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi maupun Peninjauan Kembali bahkan telah dieksekusi pada tahun 2003 yaitu tanah obyek sengketa diserahkan oleh pengadilan kedalam penguasaan pemilik yang sah yaitu I Gede Semarajaya (sekarang sudah almarhum) yang kemudian tahun 2005 menjualnya kepada Pemanding/Penggugat. Di dalam putusan Pengadilan Negeri Amlapura yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah dieksekusi tersebut yaitu putusan Nomor 19/Pdt.G/1997/PN.AP tanggal 6 Oktober 1997 dalam amarnya nomor 3 dinyatakan **Penggugat (I Gede Semarajaya) adalah ahli waris satu-satunya dari pancer laki-laki yang berhak mewarisi tanah sengketa.** (vide bukti P-2 sampai dengan P-7). Putusan tersebut tidak pernah dibatalkan atau dinyatakan batal oleh pengadilan dalam perkara lain sampai saat ini. Jadi pada waktu I Gede Semarajaya menjual

Halaman 43 dari 69 Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.DPS



tanah obyek sengketa kepada Pembanding/Penggugat tahun 2005 tidak ada ahli waris lain dari I Gede Pasek Tunjung yang berhak atas tanah tersebut. Penjualan tanah itu kepada Pembanding/Penggugat tahun 2005 disaksikan oleh salah satu anak I Gede Semarajaya bernama I Nyoman Juliasmara (Terbanding II/Tergugat II). Dengan demikian maka jual beli tersebut adalah sah dan Pembanding/Penggugat terbukti sebagai Pembeli yang beritikad baik. Akan tetapi Pengadilan Negeri Amlapura dalam perkara ini (nomor: 266/Pdt.G/2019/PN.Amp) sebagaimana dikemukakan di atas, menyatakan I Gede Semarajaya tidak seorang diri sebagai ahli waris dari I Gede Pasek Tunjung berdasarkan putusan pengadilan yang terjadi dikemudian hari yaitu putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 21/Pdt.G/2010/PN.AP tanggal 9 Maret 2011 yang belum berkekuatan hukum tetap tetapi diakhiri dengan Akta Perdamaian (Acte van Dading) tertanggal 3 April 2011 yang membagi tanah-tanah warisan almarhum I Gede Pasek Tunjung termasuk atas tanah sengketa dalam perkara ini. Padahal tanah sengketa dalam perkara ini sudah dijual pada tanggal 12 Juli 2005 oleh I Gede Semarajaya sebagai pemiliknya yang sah kepada Pembanding/Penggugat dan penguasaannya telah diserahkan kepada Pembanding/Penggugat pada saat itu juga, sehingga tanah sengketa dikuasai Pembanding/Penggugat sampai saat ini;

Oleh karena itu, pembagian warisan yang mengikutkan tanah sengketa dalam akta perdamaian (T-2) yang disebutkan dalam jawaban Terbanding I,II,III, IV dan V/ Tergugat I,II,III,IV dan V adalah tidak sah, karena tidak mempunyai dasar hak yang sah, disebabkan pada tahun 2011 pada saat dibuatnya Perdamaian (Acte van Dading) tersebut di atas, tanah sengketa bukan lagi merupakan tanah warisan alm I Gede Pasek Tunjung yang belum dibagi waris, karena sudah menjadi milik dan dikuasai Pembanding/Penggugat sejak dibelinya tanggal 12 Juli 2005. Juga perbuatan memasukkan tanah sengketa ke dalam perdamaian tersebut (T-2) adalah tanpa dasar hukum yang sah, karena putusan Pengadilan Negeri Amlapura nomor 19/Pdt.G/1997/PN.AP (bukti P-2) yang menyatakan I Gede Semarajaya sebagai ahli waris satu-satunya dari pancer laki-laki yang berhak mewarisi tanah sengketa, telah berkekuatan hukum tetap atau pasti, tidak mungkin diadakan keputusan perdamaian lagi. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI No.1038 K/Sip/1972 tanggal 1 Agustus 1973 jo putusan Pengadilan Nusa Tenggara di Denpasar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.25/PTD/1970/Pdt jo putusan Pengadilan Negeri Singaraja No.84/Pdt/1969, memuat kaidah hukum sebagai berikut :

1. Terhadap keputusan perdamaian tidak mungkin diadakan permohonan banding;
2. Bila putusan pengadilan negeri telah mempunyai kekuatan hukum pasti, maka terhadap perkara itu tidak mungkin diadakan keputusan perdamaian lagi, oleh karena mana keputusan perdamaian itu harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial”;

Dengan demikian, jelaslah pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Amlapura tidak tepat dan tidak benar, karena itu putusannya patut dibatalkan;

2. Pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Amlapura tidak tepat dan tidak benar, karena dalam perkara perdata Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 19/Pdt.G/1997/PN.AP (bukti P-2) yang menyatakan I Gede Semarajaya sebagai ahli waris satu-satunya dari pancer laki-laki yang berhak mewarisi tanah sengketa, I Komang Pasek Wijaya (Terbanding I/Tergugat I dalam perkara saat ini) tidak dijadikan pihak berperkara;

Pertimbangan hukum ini jelas tidak tepat dan tidak benar, karena pihak Terbanding I, II, III, IV, V dan VI/Tergugat I, II, III, IV, V dan VI maupun Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II/Turut Tergugat II dalam perkara ini tidak ada yang membantah putusan perkara tersebut dan tidak ada yang menuntut pembatalan atau menuntut agar putusan itu dinyatakan tidak sah, bahkan diakui adanya. Sehingga Pengadilan Negeri Amlapura dalam putusannya untuk perkara ini telah membuat pertimbangan hukum terhadap hal yang tidak dituntut oleh para pihak, mengabaikan bukti bahwa tanah sengketa telah dijual oleh I Gede Semarajaya kepada Pembanding/Penggugat tahun 2005. Sehingga ketika I Komang Pasek Wijaya tahun 2010 menggugat anak-anak alm I Gede Semarajaya termasuk salah satu diantaranya adalah I Nyoman Juliasmara yang menjadi Terbanding II/Tergugat II dalam perkara ini yang belum berkekuatan hukum tetap tapi diakhiri dengan akta perdamaian tahun 2011, secara tanpa dasar hak yang sah telah memasukkan tanah sengketa kedalam akta perdamaian untuk dibagi, padahal tanah sengketa sudah dijual kepada Pembanding/Penggugat tahun 2005. Oleh karena itu gugatan I Komang Pasek Wijaya maupun akta perdamaianya telah memasukkan untuk dibagi sesuatu yang tidak ada yaitu tanah sengketa yang bukan berstatus harta

Halaman 45 dari 69 Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.DPS



warisan I Gede pasek Tunjung lagi karena sudah terjual secara nyata bahkan disaksikan oleh Terbanding II/Tergugat II salah satu anak I Gede Semarajaya (alm). Oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Amlapura dalam perkara ini harus dibatalkan;

3. Bahwa setelah meneliti pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Amlapura pada halaman 66 putusannya tidak tepat dan tidak benar, karena menyatakan perjanjian jual beli antara I Gede Semarajaya sebagai Penjual dengan Pembanding/Penggugat sebagai Pembeli sebagai perjanjian yang melanggar ketertiban umum. Pertimbangan hukum ini tidak menyebutkan nilai-nilai atau norma-norma apakah yang dilanggar ?;

Pembanding/Penggugat telah berhasil membuktikan terjadinya jual beli tanah sengketa. Pembanding/Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 berupa fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara I Gede Semarajaya almarhum sebagai penjual (pihak pertama) dan I Komang Toya sebagai pembeli (pihak kedua) tertanggal 12 Juli 2005, membuktikan **benar telah terjadi jual beli** atas tanah sengketa antara I Gede Semarajaya almarhum yaitu ayah kandung dari Terbanding II, III, IV dan V/Tergugat II, III, IV dan V dengan I Komang Toya (Pembanding/ Penggugat). Jual beli tanah sengketa tersebut ikut ditandatangani oleh I Nyoman Juli Asmara (Terbanding II/Tergugat II) dan dalam Jawabannya pada perkara ini Terbanding II/Tergugat II tidak mengingkari tandatangannya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 12 Juli 2005 itu, sehingga dapat digolongkan sebagai pengakuan. Prihal Terbanding II/Tergugat II ikut menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 12 Juli 2005 itu dibenarkan oleh saksi-saksi I Made Sukerena, SH dan I Made Suka Ardana, SH yang memberikan keterangannya di bawah sumpah dalam persidangan perkara ini. Kedua saksi tersebut menerangkan bahwa benar harga jual beli tanah sengketa sebesar Rp.200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) dibayar lunas oleh I Komang Toya (Pembanding/Penggugat) pada saat penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli itu. Saksi I Made Sukerena dan I Made Suka Ardana menerangkan bahwa sebelum ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli sempat dibuat perjanjian hutang, namun karena Pembanding/Penggugat tidak yakin I Gede Semarajaya almarhum akan mampu membayar hutangnya, maka Pembanding/Penggugat **sepakat** dengan I Gede Semarajaya almarhum untuk melakukan jual beli atas tanah sengketa dan **mengabaikan perjanjian hutang** yang dibuat



sebelumnya. Pada hari itu juga penjual (I Gede Semarajaya almarhum menyerahkan tanah sengketa yang menjadi obyek jual beli kepada Pembanding/Penggugat yang selanjutnya menguasainya sampai sekarang;

Adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 12 Juli 2005 ternyata diakui pula oleh Terbanding VI/Tergugat VI (I Wayan Witama) dalam Jawabannya pada bagian rekonpensi angka 2 menyebutkan antara lain : “...kemudian untuk lebih meyakinkan dibuatkan juga perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan dan bukan secara notariil...dst “;

Pengakuan-pengakuan itu merupakan bukti yang sempurna sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku untuk luar Jawa dan Madura yaitu pasal 311 RBg yang berbunyi : “ Pengakuan yang diucapkan di muka sidang pengadilan mempunyai kekuatan bukti yang sempurna bagi orang yang memberikan pengakuan, baik diucapkan sendiri maupun dengan perantaraan orang lain yang dikuasakan untuk itu”;

Bahwa jual beli tersebut terbukti sah menurut hukum. Dalam hukum adat, dikenal lembaga jual beli yang bersifat terang dan tunai. Disebut tunai karena perbuatan penyerahan tanah dan pembayaran harga tanah dianggap terjadi bersamaan (simultan), artinya jual beli tersebut telah terpenuhi seketika ketika tanah telah diserahkan;

Bahwa perjanjian jual beli antara Pembanding/Penggugat dengan I Gede Semarajaya (alm) telah memenuhi ketentuan hukum pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUPer), yaitu :

- a. Perjanjian didasarkan pada kesepakatan (consensus);
- b. Perjanjian harus dibuat oleh orang yang cakap untuk membuat perjanjian;
- c. Obyek perjanjian harus jelas atau obyek tertentu;
- d. Perjanjian itu memiliki sebab (causa) yang halal;

Maka berlakulah ketentuan hukum pasal 1338 KUHPer yang berbunyi : “ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.;

Suatu perjanjian tidak ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik “;

Oleh karena itu Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 12 Juli 2005 antara Pembanding/Penggugat sebagai Pembeli dengan I Gede



Semarajaya alm yaitu orangtua Terbanding II, III, IV dan V/Tergugat II, III, IV dan V sebagai Penjual adalah sah menurut hukum. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang memuat kaidah hukum : “ Untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti “;

Untuk membuktikan lebih kuat mengenai jual beli tanah sengketa menurut hukum adat adalah sah, maka Pemanding/Penggugat telah mengajukan saksi pejabat Perbekel (kepala desa) Tulamben yang mewilayahi tanah sengketa yang menjabat sejak tahun 2002 sampai 2008 bernama Ketut Ngetis menerangkan di bawah sumpah bahwa ia mengetahui jual beli tanah sengketa antara Pemanding/Penggugat dengan I Gede Semarajaya almarhum, karena I Komang Toya (Pemanding/Penggugat) memberitahukan kepadanya pada tahun 2005 itu bahwa ia telah membeli tanah sengketa dari I Gede Semarajaya dan telah membayar lunas. Saksi ini menerangkan telah bertemu pula dengan I Gede Semarajaya yang membenarkan telah menjual tanah sengketa kepada I Komang Toya (Pemanding/Penggugat). Dengan demikian jual beli yang bersifat terang dan tunai telah terbukti secara sah;

Sehingga jual beli tersebut telah terbukti sah dan bukan merupakan hutang piutang, sebagaimana diuraikan dalam halaman 66 putusan;

Oleh karena itu, putusan Pengadilan Negeri Amlapura dalam perkara ini haruslah dibatalkan;

4. Bahwa Pengadilan Negeri Amlapura telah membuat pertimbangan hukum yang tidak tepat dan tidak benar dalam putusannya, terlihat pula pada halaman 67 sampai halaman 73 putusannya;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, maka perbuatan Terbanding I, II, III, IV dan V/ Tergugat I, II, III, IV dan V mensertifikatkan tanah sengketa dan mengalihkan hak atas tanah sengketa kepada Tergugat VI adalah kesalahan yang telah merugikan Pemanding/Penggugat dan merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga patut dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Pemanding/Penggugat. Terbanding VI/Tergugat VI terbukti dalam perkara ini telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu membeli tanah sengketa yang sudah terjual atau terikat sebagai obyek jual beli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Pemanding/Penggugat dengan I Gede Semarajaya (alm) tertanggal 12 Juli 2005. Selain itu,

Halaman 48 dari 69 Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.DPS



diikutsertakannya Terbanding VI/Tergugat VI dalam perkara ini adalah sesuai dengan Yurisprudensi No. 938 K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972 menyebutkan “Jual Beli antara Tergugat dengan orang Ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang Ketiga tersebut sebagai Tergugat dalam perkara”;

Selain itu, dalam jual beli antara Terbanding VI/Tergugat VI dengan Terbanding I, II, III, IV dan V/Tergugat I, II, III, IV dan V ternyata Terbanding VI/Tergugat VI sebagai pembeli benar belum membayar lunas harga tanah sengketa sebagaimana didalilkan dalam gugatan Pembanding/Penggugat. Hal itu terbukti dengan adanya pengakuan Terbanding I, II, III, IV dan V/Tergugat I, II, III, IV dan V dalam jawabannya halaman 7 angka 10 antara lain menyebutkan : “.... Karena Terbanding VI/Tergugat VI (I WAYAN WITAMA) telah mengambil seluruh sertifikat hak milik para Terbanding I, II, III, IV dan V/ Tergugat I, II, III, IV dan V yang tersimpan di Kantor Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ibu Ratri Koesumaningrum, SH., M.Kn. (Turut Terbanding I/Turut Tergugat I) karena **belum membayar secara lunas.**”;

Bahwa selain perbuatan melawan hukum yang diuraikan di atas, ternyata jual beli antara Terbanding VI/Tergugat VI sebagai pembeli dengan Terbanding I, II, III, IV dan V /Tergugat I, II, III, IV dan V juga tidak sah, karena salah satu syarat sahnya jual beli adalah harga dibayar lunas. Akan tetapi dalam perkara ini terbukti Terbanding VI/Tergugat VI belum membayar lunas harga tanah sengketa kepada Terbanding I, II, III, IV dan V/Tergugat I, II, III, IV dan V. Sehingga jual belinya tidak sah dan harus dinyatakan batal;

Bahwa oleh karena Terbanding I, II, III, IV dan V /Tergugat I, II, III, IV, V dan Terbanding VI/Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka sertifikat-sertifikat hak milik yaitu:

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1809/Desa Tulamben, tanggal 7-3-2012, NIB : 22080809.01585, Luas 6200 m2, Surat Ukur Nomor 01407/2012 tertanggal 06-03-2012 atas nama I Komang Pasek Wijaya (Terbanding I/Tergugat I), I Nyoman Juliasmara (Terbanding II/Tergugat II), I Ketut Agus Budiasmara (Terbanding III/Tergugat III), I Gede Joni Anggara Asmara (Terbanding IV/Tergugat IV), dan I Komang Saraswata (Terbanding V/Tergugat V) sekarang menjadi atas nama I Wayan Witama (Terbanding VI/Tergugat VI);



- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1810/Desa Tulamben, tanggal 7-3-2012, NIB : 22080809.01586, Luas 5940 m², Surat Ukur Nomor 01408/2012 tertanggal 06-03-2012 atas nama I Komang Pasek Wijaya (Terbanding I/Tergugat I), I Nyoman Juliasmara (Terbanding II/Tergugat II), I Ketut Agus Budiasmara (Terbanding III/ Tergugat III), I Gede Joni Anggara Asmara (Terbanding IV/Tergugat IV), dan I Komang Saraswata (Terbanding V/Tergugat V) sekarang menjadi atas nama I Wayan Witama (Terbanding VI/Tergugat VI)

adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;

Bahwa dengan tidak sah dan batalnya perbuatan jual beli antara Terbanding I, II, III, IV, V / Tergugat I, II, III, IV, V sebagai penjual dengan Terbanding VI/Tergugat VI sebagai pembeli, maka Akta Jual Beli No.819/2015 tertanggal 25-11-2015 dan Akta Jual Beli No.820/2015 tertanggal 25-11-2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ratri Koesumaningrum, SH. Mkn (Turut Terbanding I/Turut Tergugat I) sehingga tanah sengketa beralih menjadi atas nama I Wayan Witama (Terbanding VI/Tergugat VI) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat ; Bahwa tanah sengketa telah dijadikan jaminan hutang oleh Terbanding VI/Tergugat VI pada PT. Bank Yudha Bhakti, Tbk berkedudukan di Jakarta Selatan (Turut Terbanding II/Turut Tergugat II) dan dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.5 tertanggal 5-1-2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.6 tertanggal 5-1-2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Nyoman Mertajaya, SH., M.Kn dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 37/2017 tertanggal 17-1-2017 untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 1809/ Desa Tulamben dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 39/2017 tertanggal 17-1-2017 untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 1810/Desa Tulamben. Oleh karena Terbanding I, II, III, IV, V dan VI / Tergugat I, II, III, IV, V dan VI telah berbuat melawan hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka pemberian hak tanggungan sebagaimana tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.5 tertanggal 5-1-2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.6 tertanggal 5-1-2017 adalah tidak sah, sehingga Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 37/2017 tertanggal 17-1-2017 untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 1809/ Desa Tulamben dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 39/2017 tertanggal 17-1-2017 untuk Sertifikat Hak Milik Nomor : 1810/Desa Tulamben, dengan pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Yudha Bhakti,

Halaman 50 dari 69 Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.DPS



Tbk (Turut Terbanding II/Turut Tergugat II) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding I, II, III, IV, V dan VI / Tergugat I, II, III, IV Tergugat V dan VI tersebut, maka Pembanding/Penggugat telah dirugikan secara materiil dan moril. Sehingga Terbanding I, II, III, IV, V dan VI / Tergugat I, II, III, IV Tergugat V dan VI patut dihukum untuk membayar ganti kerugian;

5. Bahwa Pengadilan Negeri Amlapura dalam putusannya telah membuat pertimbangan hukum yang tidak adil dan tidak tepat, karena sengaja tidak memuat atau mempertimbangkan Jawaban Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V yang dalam angka 10 jawabannya mengakui dalil gugatan Pembanding/ Penggugat dalam posita 11 yang menyebutkan jual beli tanah sengketa antara Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V sebagai Penjual dengan Tergugat VI (I Wayan Witama) sebagai Pembeli **belum dibayar lunas** oleh Pembeli yaitu Tergugat VI. Bahkan Tergugat VI menuangkan pengakuan prihal belum membayar lunas itu pada akta notariil dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ratri Koesumaningrum, SH.M.Kn, yaitu berupa **Surat Pernyataan No.06 tanggal 14 Pebruari 2019**, akan tetapi sertifikat-sertifikat hak milik atas tanah-tanah atas nama Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V dijadikan jaminan hutang oleh Tergugat VI pada PT. Bank Yudha Bhakti (Turut Tergugat). Dengan demikian jelaslah Tergugat VI telah berbuat melawan hukum yaitu tanpa dasar hak yang sah menjaminkan tanah sengketa milik Penggugat sebagai jaminan hutang, demikian pula jual beli antara Tergugat I, II, II, IV dan Tergugat V sebagai Penjual dengan Tergugat VI sebagai Pembeli tidak sah karena tanah sengketa ikut dijadikan obyek jual beli, selain itu harganya juga belum dibayar lunas oleh Tergugat VI. Perbuatan Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI tersebut telah merugikan Penggugat baik secara materiil maupun secara moril sebagai diperinci di dalam gugatan Penggugat, yang wajib dibayar oleh Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI.

Pengakuan tentang harga tanah sengketa belum dibayar lunas itu tidak dibantah oleh Tergugat VI sebagai pembeli maupun oleh Turut Tergugat I (Notaris/PPAT) dalam pemeriksaan perkara ini di Pengadilan Negeri Amlapura. Sehingga terbukti pengakuan Tergugat I, II, II, IV dan Tergugat V itu adalah benar adanya dan merupakan fakta hukum yang tidak terbantahkan;



Oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Amlapura dalam perkara ini harus dibatalkan;

1. Bahwa Pembanding/Penggugat di dalam persidangan perkara ini di Pengadilan Negeri Amlapura telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya dengan sempurna, sehingga patut dikabulkan untuk seluruhnya;

Sedangkan Terbanding I, II, III, IV, V, VI, T / Tergugat I,II,III,IV,V, VI, Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II/Turut Tergugat II tidak dapat membuktikan jawaban dan bantahannya;

Berdasarkan alasan-alasan/keberatan-keberatan dan hal-hal yang diuraikan dalam memori banding ini, Pembanding/Penggugat mohon Kepada Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Bali, setelah memeriksa perkara ini dengan adil, berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dan memori banding dari Pembanding/Penggugat;
 - Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 266/Pdt.G/2019/PN.Amp tanggal 21 Juli 2020;
- dan dengan mengadili sendiri, memutuskan;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat VI dan Turut Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KOMPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah sengketa antara I Gede Semarajaya almarhum sebagai penjual dengan Penggugat sebagai pembeli tertanggal 12 Juli 2005 yang disaksikan oleh I Nyoman Juliasmara (Tergugat II) dengan batas-batasnya :
Sebelah Utara : Say atau Saya Resort, Sungai;
Sebelah Selatan : Tanah Milik Gede Siden;
Sebelah Timur : Pantai;
Sebelah Barat : Jalan Raya Karangasem – Singaraja;
adalah sah ;
3. Menyatakan hukum Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat ;
4. Menyatakan hukum sertifikat-sertifikat hak milik yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1809/Desa Tulamben, tanggal 7-3-2012, NIB : 22080809.01585, Luas 6200 m2, Surat Ukur Nomor 01407/2012 tertanggal 06-03-2012 atas nama I Komang Pasek Wijaya (Tergugat I), I Nyoman Juliasmara (Tergugat II), I Ketut Agus Budiasmara (Tergugat III), I Gede Joni Anggara Asmara (Tergugat IV), dan I Komang Saraswata (Tergugat V) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat ;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1810/Desa Tulamben, tanggal 7-3-2012, NIB : 22080809.01586, Luas 5940 m2, Surat Ukur Nomor 01408/2012 tertanggal 06-03-2012 atas nama I Komang Pasek Wijaya (Tergugat I), I Nyoman Juliasmara (Tergugat II), I Ketut Agus Budiasmara (Tergugat III), I Gede Joni Anggara Asmara (Tergugat IV), dan I Komang Saraswata (Tergugat V) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat ;
5. Menyatakan hukum perbuatan jual beli tanah sengketa antara Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V sebagai Penjual dengan I Wayan Witama (Tergugat VI) sebagai Pembeli sebagaimana tercantum dalam :
 - a. Akta Jual Beli No.819/2015 tertanggal 25-11-2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ratri Koesumaningrum, SH. Mkn (Turut Tergugat) adalah tidak sah dan batal ;
 - b. Akta Jual Beli No.820/2015 tertanggal 25-11-2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ratri Koesumaningrum, SH. Mkn (Turut Tergugat) adalah tidak sah dan batal ;
6. Menyatakan hukum akta jual beli tanah sengketa antara Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V sebagai Penjual dengan I Wayan Witama (Tergugat VI) sebagai Pembeli sebagaimana tercantum dalam :
 - a. Akta Jual Beli No.819/2015 tertanggal 25-11-2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ratri Koesumaningrum, SH. Mkn (Turut Tergugat)adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
 - b. Akta Jual Beli No.820/2015 tertanggal 25-11-2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ratri Koesumaningrum, SH. Mkn (Turut Tergugat)adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
7. Menyatakan hukum sertifikat-sertifikat hak milik yaitu :
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1809/Desa Tulamben, tanggal 7-3-2012, NIB : 22080809.01585, Luas 6200 m2, Surat Ukur Nomor 01407/2012 tertanggal 06-03-2012 atas nama I Wayan Witama (Tergugat VI) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat ;

Halaman 53 dari 69 Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1810/Desa Tulamben, tanggal 7-3-2012, NIB : 22080809.01586, Luas 5940 m2, Surat Ukur Nomor 01408/2012 tertanggal 06-03-2012 atas nama I Wayan Witama (Tergugat VI) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat ;
8. Menyatakan hukum Penggugat berhak mendaftarkan haknya sebagai pembeli yang sah atas tanah sengketa berdasarkan putusan ini di Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Materiil dan Moril dengan perincian :
 - a. Ganti kerugian materiil sebesar Rp.12.140.000.000.- (Dua Belas Miliar Seratus Empat Puluh Juta Rupiah);
 - b. Ganti kerugian moril sebesar Rp.10.000.000.000,-(Sepuluh Miliar Rupiah)dengan seketika dan sekaligus pada saat perkara ini memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap ;
10. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari kelambatan Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI memenuhi putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap ;
11. Menyatakan hukum pemberian Hak Tanggungan oleh Tergugat VI kepada Turut Tergugat II sebagaimana tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.5 tertanggal 5-1-2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 6 tertanggal 5-1-2017 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
12. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 37/2017 tertanggal 17-1-2017 untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 1809/ Desa Tulamben dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 39/2017 tertanggal 17-1-2017 untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 1810/Desa Tulamben, dengan pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Yudha Bhakti, Tbk (Turut Tergugat II) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
13. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan pengadilan atas tanah sengketa dan
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1809/Desa Tulamben, tanggal 7-3-2012, NIB : 22080809.01585, Luas 6200 m2, Surat Ukur Nomor 01407/2012 tertanggal 06-03-2012 atas nama I Wayan Witama (Tergugat VI) ;

Halaman 54 dari 69 Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1810/Desa Tulamben, tanggal 7-3-2012, NIB : 22080809.01586, Luas 5940 m², Surat Ukur Nomor 01408/2012 tertanggal 06-03-2012 atas nama I Wayan Witama (Tergugat VI) ;

adalah sah dan berharga ;

14. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan (verzet), banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (Uitvoerbaar Bij Voorraad) ;

A t a u

Apabila pengadilan berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono) ;

DALAM REKONPENS I :

Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENS I DAN DALAM REKONPENS I :

Menghukum Tergugat I, II, III, IV Tergugat V dan Tergugat VI dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi, untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut diatas, selanjutnya Kuasa Terbanding II semula Tergugat VI dan Turut Terbanding I / Turut Tergugat I menanggapi dengan menyampaikan Kontra Memori Banding tertanggal 10 Agustus 2020 dengan alasan-alasan pada pokoknya sebagai berikut;

1. Pengadilan Negeri Amlapura dalam pertimbangan hukumnya pada putusan halaman 66 telah benar dan tepat. Pertimbangan mana berbunyi :
“ Menimbang , bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan di muka persidangan diperoleh fakta bahwa I Gede Semarajaya alm memang memiliki hak atas obyek sengketa aquo berdasarkan waris dari leluhurnya yang bernama I Gede Pasek Tunjung. Namun I Gede Sumarajaya alm tidaklah seorang diri berwenang atas obyek sengketa aquo, melainkan secara bersama – sama dengan I Komang Pasek Wijaya (Terbanding I/Tergugat I) ..dstnya “;

Bahwa, pertimbangan judex facti pada tingkat pertama sudah benar dan tepat serta sesuai dengan bukti surat serta keterangan saksi yang dihadirkan Pihak Terbanding dan Turut Terbanding di muka persidangan;

Bahwa, berdasarkan hasil persidangan di muka persidangan diperoleh fakta bahwa I Gede Semarajaya alm memang benar memiliki hak atas obyek sengketa aquo, namun hak tersebut tidak mutlak milik I Gede Semarajaya alm seorang diri tetapi juga hak orang lain dalam hal ini hak Terbanding I s/d

Halaman 55 dari 69 Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.DPS



Terbanding V juga, hal ini dikuatkan dengan bukti surat yang diajukan Terbanding I s/d Terbanding V, dan keterangan saksi dari Terbanding VI yang mengatakan I Gede Semarajaya alm ada hubungan saudara dan keluarga dengan Terbanding I s/d Terbanding V, tanpa ada bukti pembantah;

Bahwa, fakta hukum yang muncul di muka persidangan juga adalah hubungan hukum antara Pembanding dengan I Gede Semarajaya alm adalah selain mengenai keadaan di mana I Gede Semarajaya bukanlah satu – satunya ahli waris dari I Pasek Tunjung juga masalah bukan perbuatan hukum jual beli tetapi hutang piutang. Hal ini dibuktikan dengan bukti surat berupa Perjanjian Pengakuan Hutang yang dikuatkan dengan keterangan saksi dari Pembanding sendiri yaitu saksi I Made Sukerena SH dan I Made Sukaardana SH yang ikut menandatangani Perjanjian Pengakuan Hutang tertanggal 12 Juli 2005 ;

Bahwa, Pembanding telah menyembunyikan fakta tentang Perjanjian Pengakuan Hutang tersebut dan hanya menonjolkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 12 Juli 2005 saja ;

Obyek sengketa adalah harta warisan dari leluhur Pembanding, tentunya pihak ahli waris yang lain berhak atas harta warisannya, setelah ada pembagian warisan yang benar barulah seorang ahli waris boleh menjual atas persetujuan ahli waris yang lain ;

Dengan demikian pertimbangan judex facti telah benar, sesuai dalil Terbanding VI dikuatkan dengan bukti surat dan saksi ;

2. Bahwa, Memori Banding Pembanding nomor 2 yang keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim mengenai I Gede Semarajaya alm sebagai satu – satunya ahli waris dan mengapa I Komang Pasek Wijaya tidak dijadikan Pihak, hal tersebut telah terbantahkan dengan bukti surat yang diajukan oleh Terbanding I s/d Terbanding V yang mengajukan gugatan mengenai ahli waris dan harta warisan I Pasek Tunjung hingga adanya Akta Perdamaian berkaitan dengan siapa saja ahli waris dari I Pasek Tunjung dan yang mana saja Harta warisannya ;

Bahwa, Pertimbangan judex facti sudah benar dan tepat dengan mempertimbangkan kalau perbuatan hukum antara Pembanding dengan I Gede Semarajaya alm bukan jual beli melainkan hutang piutang seperti yang telah diuraikan di atas ;



Bahwa, Terbanding I s/d Terbanding V telah membantah dalil Pembanding dengan mengajukan bukti surat tertanda T.I. s/d T.5-1, TT .I-12, T.I s/d T.5-11 ;

3. Bahwa, Memori Banding Pembanding nomor 2 yang keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 66 yang menerangkan kalau Perjanjian Jual Beli antara Pembanding dengan I Gede Semarajaya alm sebagai perjanjian yang melanggar norma ketertiban umum sudah benar ;
Bahwa, Perjanjian Pengikatan Jual yang didasari oleh adanya Pengikatan Pokok Perjanjian Hutang aquo yang dibuat pada saat bersamaan atau sekaligus sebelum terbukti adanya Wanprestasi adalah tidak dibenarkan; sehingga akibat hukumnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli aquo adalah batal demi hukum atau dinyatakan batal; dan sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung 2223 K/Pdt/2016 menyatakan “Bahwa sengketa Penggugat dan tergugat bukan mengenai kepemilikan; sehingga jaminan tidak boleh dimiliki, hal ini dua permasalahan hukum yaitu Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tidak dapat dibenarkan”, sebagaimana putusan Mahkamah Agung Nomor 1875 K/Pdt/1984, bertentangan dengan ketertiban umum, dengan demikian tuntutan Penggugat kabur”. ;

Bahwa, jual beli yang didalilkan oleh Pembanding faktanya tidak terbukti, perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 12 Juli 2005 diawali dengan perjanjian pengakuan hutang tertanggal 12 Juli 2005 yang sama – sama dibawah tangan, hal ini dikuatkan dengan keterangan saksi dari Pembanding sendiri dan apabila perjanjian jual beli tersebut dijadikan dasar maka hal tersebutlah yang menyebabkan jual beli tersebut melanggar ketertiban umum. Nilai uang yang diberikan Pembanding jauh dari harga tanah secara normal. Perjanjian jual beli yang diawali dengan Perjanjian Pengakuan Hutang juga tidak dibenarkan ;

Bahwa, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan causa dan obyek yang tidak benar, kemudian kecakapan dari I Gede Semarajaya, almarhum tidak memiliki kecakapan berhak dan kecakapan bertindak atas “obyek sengketa”, inilah yang bertentangan dengan asas itikad baik, asas ketertiban umum;

Bahwa, Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 12 Juli 2005 tersebut memang ditandatangani juga oleh Terbanding II sama juga



menandatangani Perjanjian Pengakuan Hutang , yang artinya jelas kalau pelanggaran norma ketertiban umum tersebut tersirat di sana. Jual beli yang didasari hutang piutang dengan nilai uang yang diterima tidak sepadan dengan luas tanah . Bahwa, dengan keterangan saksi dari I Made Sukerena SH dan I Made Sukaardana SH justru membuka fakta sebenarnya kalau memang benar ada Perjanjian Pengakuan hutang, dan dari keterangan saksi I Ketut Ngetis yang diajukan Pembanding juga menerangkan kalau tahun 2005 tersebut harga tanah di obyek sengketa adalah sekitar Rp. 10 juta/are, sementara luas tanah adalah 6200 M2 + 5940 M2 tentunya sangat tidak sepadan dengan nilai uang sebesar 200 juta yang dipinjam I Gede Semarajaya alm ;

Bahwa, seperti yang diuraikan Pembanding kalau keterangan yang diuraikan saksi I Made Sukerena SH kalau memang benar awalnya ditandatangani perjanjian hutang kemudian karena merasa kalau I Gede Semarajaya alm tidak akan bisa mengembalikan uangnya maka dibuat perjanjian jual beli. Hal ini sudah jelas bahwa ada itikad tidak baik dalam jual beli tersebut, perbuatan awal adalah hutang piutang namun karena ada kekhawatiran tidak akan bisa dikembalikan maka dibuatkan perjanjian jual beli, jual beli yang didasari hutang piutang adalah cacat dan tidak dibenarkan ;

Bahwa, seperti yang diuraikan pembanding mengenai ketentuan yang tertuang dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi : semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya . Bahwa ketentuan ini menyiratkan bahwa perjanjian pengakuan hutang yang dibuat oleh Pembanding dengan I Gede Semarajaya alm adalah berlaku sebagai undang – undang juga bagi para pihak, dan perjanjian ini juga tidak ada pembantahan dari Pembanding yang artinya perbuatan hukum diantara Pembanding dengan I Gede Semarajaya alm adalah hutang piutang ;

Bahwa, pembelian obyek sengketa oleh Pembanding tidak bisa dikatakan terang dan tunai, hal ini dikarenakan pembelian obyek sengketa yang merupakan tanah warisan milik keluarga Tergugat I s/d Tergugat V apabila dilakukan jual beli harus dilakukan atas persetujuan semua ahli waris. Pembelian tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak dalam hal ini karena obyek sengketa dibeli oleh Pembanding obyek sengketa belum tertera nama I Gede Semarajaya (Alm.) , obyek sengketa adalah bagian



dari harta peninggalan I Pasek Tunjung sehingga menjadi hak semua ahli waris dari I Pasek Tunjung maka jual beli tersebut tidak sah ;

Bahwa, jual beli secara hukum adat, seharusnya diketahui dan ditandatangani oleh aparat desa BUKAN hanya atas dasar pemebritahuan sepihak kalau seseorang mengaku telah membeli tanah tanpa memperlihatkan bukti otentik. Keterangan saksi dari Pembanding yaitu I Ketut Ngetis justru menerangkan kalau saksi tidak mengetahui adanya jual beli tetapi saksi diberitahu kalau pembanding mengaku telah membeli obyek sengketa pada saat akan diadakan eksekusi atas obyek sengketa, keterangan tersebut tentu berbeda artinya. Bahwa saksi justru menerangkan kalau pada tahun 2005 harga tanah saat itu adalah 10 juta / are karena saksi pada tahun tersebut beberapa kali menjadi saksi jual beli tanah, hal ini tentu sangat jauh dari nilai uang yang dipinjamkan Pembanding kepada I Gede Semarajaya alm.;

4. Bahwa, Pertimbangan hukum *judex facti* yang tertuang dalam pada putusan halaman 67 s/d halaman 77 sudah benar ;

Bahwa, perbuatan hukum Terbanding I s/d Terbanding V melakukan pensertifikatan atas obyek sengketa tidak ada merugikan Pembanding, karena dasar hukumnya sudah jelas sebagai ahli waris yang sah dan mensertifikatkan harta warisan milik I Pasek Tunjung ;

Bahwa, Terbanding I s/d Terbanding V sebagai pihak yang berhak atas harta peninggalan leluhur mereka maka berhak pula mereka melakukan penjualan kepada Terbanding VI ;

Bahwa, dasar hukum proses pensertifikatan harta warisan I Pasek Tunjung termasuk diantaranya obyek sengketa atas nama Terbanding I s/d Terbanding V adalah sah hal tersebut dikuatkan dengan bukti surat yang diajukan oleh Terbanding I s/d Terbanding V , serta proses peralihan kepada Terbanding VI juga sah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 810/2015 dan Akta Jual Beli Nomor : 820/2015 yang merupakan akta otentik tanpa ada bukti pembantah ;

Bahwa, Terbanding VI adalah pembeli yang beritikad baik ,membeli tanah dengan harga yang sepatutnya dan menurut prosedur yang benar Sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 di dalam butir ke –IX dirumuskan bahwa ;

“ perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui penjual adalah orang yang tidak berhak (



obyek jual belitanah) “ ; Hal tersebut dengan ketentuan yang dipenuhinya criteria pembeli beritikad baik , yaitu:

- Melakukan jual beli dengan prosedur dan dokumen yang sah yang dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah ;
- Melakukan kehati – hatian dimana obyek yang dijual belikan tidak dalam sengketa dan bukan jaminan hak tanggungan ;

Bahwa, proses konversi hingga timbul sertifikat atas nama Terbanding I s/d Terbanding V tidak ada masalah dan tidak ada pihak yang berkeberatan atas penerbitan sertifikat tersebut ;

Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dengan tegas disebutkan:

“ Dalam hal suatu bidang tanah telah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut “. Berdasarkan ketentuan tersebut maka jelaslah Sertifikat Hak Milik atas nama I Nyoman Juliasmara dkk dan beralih menjadi atas nama Drs I Wayan Witama adalah sah ;

5. Bahwa, judex facti telah tepat dalam pertimbangan hukumnya tidak mempertimbangkan dalil yang tidak bisa dibuktikan di depan persidangan; Bahwa, Pembanding mengaburkan dalil gugatannya dimana dengan mendalilkan pembayaran belum lunas, hal tersebut terbantahkan dengan keterangan saksi dari Terbanding VI yaitu Gede Siden kalau obyek sengketa telah dibayar , karena saksi adalah pembeli dari obyek sengketa sebelum dibeli oleh Terbanding VI dan tanah itu dibeli oleh Terbanding VI dan sudah dibayar lunas ;
- Bahwa, menjaminkan sertifikat atas nama sendiri bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, semua telah sesuai proses dan telah terbukti di muka persidangan tanpa ada bukti pembantah ;
6. Bahwa, seperti yang telah diuraikan di atas dijelaskan bahwa Pembanding tidak bisa membuktikan dalil gugatannya, bukti surat yang diajukan



Pembanding terbantahkan oleh bukti surat dan keterangan saksi yang diajukan Terbanding VI dan Turut Terbanding I serta bukti surat dari Terbanding I s/d Terbanding V dan Turut Terbanding II ;

Bahwa berdasarkan Kontra Memori Banding di atas , maka dengan ini Terbanding VI , Turut Terbanding I mohon kehadiran Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Bali setelah memeriksa perkara ini dengan adil berkenan memberikan putusan sebagai berikut ;

MENGADILI :

- Menolak Permohonan Banding Pembanding ;

MENGADILI SENDIRI :

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor :266/Pdt.G/2019/PN.Amp tanggal 21 Juli 2020 ;
- Menghukum Pembanding untuk membayar segala biaya yang muncul dalam perkara ini ;

ATAU :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan seadil adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding tersebut, Kuasa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, mengajukan kontra memori banding tertanggal 09 September 2020 dengan dasar alasan hukumkontra memori banding adalah sebagai berikut;

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa majelis hakim Pengadilan Negeri Amlapura sudah tepat dan benar dalam menerapkan hukum didasari atas fakta persidangan berupa bukti surat maupun saksi-saksi yang dihadirkan dalam persidangan dimana Pembanding tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya tentang adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Terbanding terutama Turut Terbanding II;
2. Bahwa seluruh dalil-dalil Memori Banding Pembanding dalam perkara ini, ternyata tidak diketemukan hal-hal baru yang dapat melemahkan serta membatalkan pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan NegeriAmlapura, bahkan yang didalilkan Pembanding hanyalah merupakan pengulangan terhadap seluruh acara jawab menjawab yang



telah dipertimbangkan oleh Majelis hakim Pengadilan Negeri Amlapura secara objektif berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku;

3. Bahwa dalil pada memori Banding Pembanding point 1-2 mengada-ada dan tidak memiliki dasar hukum yang jelas;

Bahwa obyek sengketa dalam perkara aquo merupakan tanah milik leluhur yang bernama Almarhum I Gede Pasek Tundjung, sehingga obyek sengketa dalam perkara aquo merupakan tanah warisan dan harus dilakukan pembagian harta waris Almarhum I Gede Pasek Tundjung;

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor: 21/Pdt.G/2010/PN.AP. tanggal 9 Maret 2011, pada intinya memutuskan I **Gede Semarajaya (alm) dan I Komang Pasek Wijaya mempunyai hak yang sama terhadap obyek sengketa dalam perkara aquo.** Putusan ini tidak bertentangan dengan putusan nomor 19/PDT.G/1997/PN.AP;

Atas hal tersebut, perjanjian jual beli yang dibuat tanggal 12 Juli 2005 oleh antara I Komang Toya (penggugat) dan I Gede Semarajaya (alm) tanpa melibatkan ataupun memintakan/mendapatkan persetujuan dari I Komang Pasek Wijaya yang juga mempunyai hak pada obyek sengketa dalam perkara aquo adalah **BATAL**. Berdasarkan Pasal 1471 KUHPdt, yang berbicara mengenai jual beli, yang secara implisit mempersyaratkan bahwa penjual haruslah pemilik dari barang yang dijual:

“Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”;

4. Bahwa dalil pada Memori Banding Pembanding point 3 mengada-ada dan tidak memiliki dasar hukum yang jelas;

Apabila menurut Pembanding Perjanjian hutang piutang tersebut **diabaikan**, maka kenapa kedua perjanjian tersebut (Perjanjian Hutang-Piutang dan Perjanjian Jual Beli) di Warmerking (dicatat) pada buku Ida Bagus Mantara, SH Notaris di Amlapura pada tanggal 13 Juli 2005 atau sehari setelah perjanjian tersebut dibuat dan ditandatangani para pihak;

Berdasarkan fakta persidangan pada agenda pemeriksaan Saksi dari Penggugat/Pembanding, menyatakan para saksi diminta mendampingi penggugat untuk membuat Perjanjian Hutang antara Penggugat/Pembanding dengan I Gede Semarajaya (Alm);

Sehingga Pembanding telah menyembunyikan **Perjanjian Hutang yang ternyata benar adanya dan terbukti secara otentik.** Dimana Perjanjian



Hutang dan Perjanjian Jual Beli tersebut saling terkait dan dibuat secara tertulis oleh para pihak yang sama dan pada tanggal yang sama (12 Juli 2005);

Perjanjian hutang piutang tidak dapat dicampur adukan secara bersamaan dengan perjanjian jual beli aset ataupun pemberian kuasa untuk menjual agunan kepada pihak ketiga. Karena hutang piutang dengan agunan/jaminan berupa hak atas tanah telah diatur didalam Undang-Undang Hak tanggungan No. 4 tahun 1996. Maka praktik mencampur adukan demikian adalah **illegal**;

5. Bahwa Turut Terbanding II secara nyata dan jelas tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum seperti apa yang didalilkan Pembanding. Dengan demikian jelas dan terang secara hukum putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura didalam pertimbangan hukumnya telah sesuai dengan duduk perkara dalam perkara ini;

Berdasarkan alasan-alasan hukum Kontra Memori Banding sebagaimana tersebut diatas, maka dengan ini Turut Terbanding II dahulu Turut Tergugat I memohon kepada ketua Pengadilan Tinggi Bali di Denpasar berkenan memberi putusan hukum dalam perkara ini dengan dictumnya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor: 266/PDT.G/2019/PN.Amp tertanggal 21 Juli 2020;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara banding ini;

Atau Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat lain, mohon perkara ini diputus yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan saksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Amlapura tanggal 21 Juli 2020 No. 266/ Pdt.G/ 2019/ PN.Amp, serta telah pula membaca dan memperhatikan dengan saksama surat memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat tertanggal 29 Juli 2020 dan surat kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding II semula Tergugat VI dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tertanggal 10 Agustus 2020,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan kontra memori banding Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tertanggal 09 September 2020, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan sebagai berikut ini;

Menimbang bahwa apa yang menjadi alasan dan dasar permohonan banding dari Kuasa Pembanding, semula Penggugat dalam Memori Banding tertanggal 29 Juli 2020 pada pokoknya antara lain adalah:

- Bahwa Pengadilan Negeri Amlapura telah membuat pertimbangan hukum yang tidak tepat dan tidak benar seperti halaman 64 dan 65 karena menghilangkan fakta hukum bahwa I Gede Semarajaya(alm) sebagai penjual yang sah atas objek sengketa;
- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Amlapura tidak tepat dan tidak benar karena dalam perkara Nomor 19/Pdt.G/1997/PN.AP yang menyatakan I Gede Semarajaya sebagai ahli waris satu-satunya dari pancer laki-laki yang berhak atas tanah sengketa;
- Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Amlapura pada halaman 66 tidak tepat dan tidak benar;
- Bahwa Pengadilan Negeri Amlapura telah membuat pertimbangan hukum yang tidak tepat dan tidak benar dalam putusannya sebagaimana terlihat pada halaman 67 sampai 73;
- Bahwa Pengadilan Negeri Amlapura dalam putusannya telah membuat pertimbangan hukum yang tidak adil dan tidak tepat;
- Bahwa Pembanding semula Penggugat di dalam persidangan perkara ini telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga patut dikabulkan;

Menimbang bahwa apa yang dijadikan alasan keberatan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut, soal sikap dalam mencermati isi dan pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Amlapura tanggal 21 Juli 2020 Nomor 266/Pdt.G/2019/PN.Amp, itu adalah hak Pembanding semula Penggugat, namun apa yang menjadikan alasan / keberatan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya tersebut, menurut hemat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar setelah memperhatikan dan mencermati dengan seksama putusan Pengadilan Tingkat Pertama sudah jelas memuat alasan-alasan yang dipandang sudah tepat dan benar, baik didalam penerapan hukumnya maupun dalam menilai alat-alat bukti;

Halaman 64 dari 69 Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.DPS



Menimbang, bahwa untuk menyatakan sah tidaknya perjanjian jual beli yang dibuat tanggal 12 Juli 2005 antara I Komang Toya (Pemanding / Penggugat) dengan I Gede Semarajaya (alm) seharga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat / Pemanding, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa kedudukan antara I Gede Semarajaya (alm) dengan I Komang Pasek Wijaya (Terbanding I / Tergugat I) sebagai saudara kandung berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor: 21/Pdt.G/2010/PN.Ap, tanggal 9 Maret 2011 pada intinya memutuskan I Gede Semarajaya (alm) dan I Komang Pasek Wijaya (Terbanding I / Tergugat I) mempunyai hak yang sama terhadap obyek sengketa dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa untuk menentukan kedudukan dari I Gede Semarajaya (alm) dan I Komang Pasek Wijaya (Terbanding I / Tergugat I) mempunyai hak sama atas tanah sengketa, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mendasarkan pada putusan Nomor: 21/Pdt.G/2010/PN.Ap, tanggal 9 Maret 2011 dengan tanpa menganulir putusan Nomor: 19/Pdt.G/1997/PN.Ap, tanggal 6 Oktober 1997 yang tidak mengikut sertakan I Komang Pasek Wijaya (Terbanding I / Tergugat I) sebagai pihak;

Menimbang, bahwa dengan demikian kedudukan dari I Gede Semarajaya (alm) dengan I Komang Pasek Wijaya sama – sama berkedudukan sebagai ahli waris dari almarhum I Gede Pasek Tanjung, yang dalam perkara ini sama – sama berhak atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena I Gede Semarajaya (alm) dan I Komang Pasek Wijaya mempunyai hak yang sama atas tanah sengketa, sedangkan dalam perkara ini I Gede Semarajaya (alm) mengadakan Perjanjian Pengikatan tanpa melibatkan I Komang Pasek Wijaya (Terbanding I / Tergugat I), maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sengketa antara Pemanding / Penggugat dengan I Gede Semarajaya (alm) dengan harga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tanggal 12 Juli 2005, menurut hemat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi adalah tidak sah dan patut dibatalkan;

Menimbang bahwa selanjutnya dengan berpedoman dan mendasarkan putusannya pada keadaan dan fakta-fakta hukum yang didapat selama persidangan berlangsung tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar mengambil alih dan menjadikan dasar pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut untuk dijadikan dasar pertimbangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam memutus perkara ini di Tingkat Banding dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar tidak menemukan alasan-alasan dan keberatan atau hal-hal yang baru yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dalam memoribandingnya, yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Negeri Amlapura, namun alasan atau keberatan dalam memori bandingnya tersebut menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar hanyalah merupakan dalil-dalil ulangan soal mengenai pertimbangan hukum putusan saja, dimana keberatan tersebut telah termuat secara jelas dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama didalam pertimbangan putusannya, selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar berpendapat bahwa yang dijadikan keberatan dalam memori banding Pembanding, semula Penggugat tersebut dinyatakan tidak beralasan hukum oleh karenanya ditolak;

Menimbang bahwa untuk kontra memori banding dari Kuasa Terbanding II semula Tergugat VI / Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dalam kontra memori bandingnya tertanggal 10 Agustus 2020, secara singkat pada pokoknya menyatakan bahwa Judex Facti telah tepat dalam pertimbangan hukumnya selanjutnya menyatakan menolak permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat untuk selanjutnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 266/ Pdt.G/ 2019/ PN.Amp tanggal 21 Juli 2020;

Menimbang bahwa untuk kontra memori banding dari Kuasa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dalam kontra memori bandingnya tertanggal 09 September 2020, secara singkat pada pokoknya menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura sudah tepat dan benar dalam menerapkan hukum dan juga tidak ada hal-hal baru yang dapat melemahkan dan membatalkan pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Amlapura dan menyatakan menolak permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat untuk selanjutnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 266/ Pdt.G/ 2019/ PN.Amp tanggal 21 Juli 2020;

Menimbang bahwa alasan yang termuat dalam Kontra Memori Banding tersebut tertanggal 10 Agustus 2020 dan tertanggal 09 September 2020, menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut secara terperinci karena sependapat dengan pertimbangan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura yang tertuang dalam putusannya Nomor 266/ Pdt.G/ 2019/ PN.Amp tanggal 21 Juli 2020 maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar berpendapat bahwa alasan

Halaman 66 dari 69 Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedua Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding II semula Tergugat VI / Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I yang secara terperinci termuat dalam kontra memori bandingnya tertanggal 10 Agustus 2020 dan alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tertanggal 09 September 2020 tersebut dapat diterima dalam tingkat banding sepanjang untuk menguatkan putusan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa dari semua hal-hal yang telah dipertimbangkan tersebut pada akhirnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar berpendapat bahwa oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama didalam putusannya baik dalam Konvensi, Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara serta Rekonvensi sudah tepat dan benar didalam penerapan hukum maupun dalam menilai alat-alat bukti, serta hukum acara yang berlaku maka berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum yang termuat dalam Konvensi, Eksepsi dan dalam Pokok Perkaraserta Rekonvensi tersebut, selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar mengambil alih dan menjadikan dasar pertimbangan hukum Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam memutus perkara ini di Tingkat Banding, oleh karenanya Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 266/ Pdt.G/ 2019/ PN.Amp tanggal 21 Juli 2020 yang dimintakan banding tersebut patut dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa namun demikian menurut hemat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi hak keperdataan Pemanding / Penggugat tidak hapus dengan dibatakannya Perjanjian Pengikatan Jual beli atas tanah sengketa sebagaimana dalil gugatan Penggugat / Pemanding untuk meminta / menuntut kembali uangnya sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada ahli waris I Gede Semarajaya (alm);

Menimbang, bahwa oleh karena Pemanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka kepada Para Pemanding semula Penggugat dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding besarnya sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan;

Mengingat dan memperhatikan peraturan hukum dari Perundang-undangan yang berlaku yaitu undang-undang nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman dan undang-undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diperbaharui dengan undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan atas undang-undang Nomor 2 tahun 1986

Halaman 67 dari 69 Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Peradilan Umum dan Pasal 199 R.Bg. serta Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang berhubungan dan bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor:266/ Pdt.G/2019/ PN.Amp, tanggal 21 Juli 2020 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam Tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada Hari Senin, tanggal 12 Oktober 2020 oleh kami I Wayan Sedana, SH.,MH.,Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Denpasar sebagai Hakim Ketua Majelis, I Nengah Sutama, SH.,MH., dan I Wayan Yasa Abadi, SH.,MH., masing - masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 03 September 2020, Nomor 138 /PDT/2020/PT DPS. ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Tingkat Banding, putusan mana diucapkan pada hari Senin tanggal 19 Oktober 2020 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh I Ketut Arnawa, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Denpasar tanpa dihadiri oleh pihak - pihak yang berperkara maupun Kuasa hukumnya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

t t d.

t t d.

I Nengah Sutama, S.H.,M.H.

I Wayan Sedana, S.H., MH.

t t d.

I Wayan Yasa Abadi, SH.,MH.

Halaman 68 dari 69 Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.DPS



Panitera Pengganti,

t t d.

I Ketut Arnawa ,S.H

Rincian Biaya Perkara Banding :

1. Materai Putusan Akhir Rp. 6.000,00-
2. Redaksi Putusan Akhir Rp. 10.000,00-
3. Pemberkasan Rp. 134.000,00-

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

Denpasar, Oktober 2020

Untuk salinan resmi

Panitera

I Ketut Sumarta,SH.,MH.

Nip.: 195812311985031047.