



PUTUSAN

Nomor 191/PDT/2021/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagaimana disebutkan di bawah ini, dalam perkara antara :

ANAK AGUNG NGURAH PUTRA GUNATA, Jenis Kelamin: Laki-laki,
Tempat/tgl lahir: Denpasar, 24 April 1969, Warganegara: Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat: Jalan Mekar No.8 Pemogan, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **I GUSTI NGURAH MULIARTA, S.H.,M.H.,C.L.A., I NYOMAN ADHI DHARMA WIDYADNYANA, S.H.** Para Advokat/Konsultan Hukum yang berkantor pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum “**I GUSTI NGURAH MULIARTA, SH & REKAN**”, yang beralamat di Jalan Batuyang, Gang Bangau VII No. 10, Batubulan, Gianyar – Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

Melawan:

Wong Daniel Wiranata, KTP No. : 3578101207740010, Jenis Kelamin : Laki-laki, Tempat/Tgl Lahir : P.Siantar/12-07-1974, Agama : Budha, Warganegara Indonesia, Alamat : dahulu Karang Empat Timur 1/5, RT/RW 013/007, Kel/Desa : Ploso, Kecamatan : Tambak sari, Kota Surabaya, sekarang tidak diketahui alamatnya dengan pasti, Selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;

William Darwoko, Jenis Kelamin Laki-laki, Warganegara Indonesia, Alamat : Embong Blimbing, No.24 RT/RW 002/008, Kelurahan Dukuh Embong Kaliasin, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya, NIK. 3578071709870001, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **Dr. H. Moh. Ma'ruf, SH.,MH., Sudarto, SH.MH., Ramadhani, SH., Nining Eka Wahyu Hidayati, S.HI., MH., Sarlan, SH., Soviatullaeli, SH.,** Para Advokat dan para Konsultan Hukum
Hal. 1 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS

Disclaimer

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



pada Kantor “**Ma’ruf Syah & Partners (MSP)**” Law Firm, yang beralamat di Jalan Pagesangan Baru 6/2 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Februari 2021, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

Muhamad Safri, Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat/Tgl Lahir : Mataram/07-08-1969, Warganegara Indonesia, NIK : 5103050708690008, terakhir beralamat Jl. Taman Jimbaran IX/14, Desa/Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali, sekarang tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

Kadek Sumaryono, SH, Notaris & PPAT Alamat Jalan Letda Made Putra No.9 Denpasar, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;

Ketut Sanjaya, SH, Notaris & PPAT, Alamat Jalan Mahendradata No.89, Padang Sambian, Denpasar Barat, Kota Denpasar, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

Kantor Pertanahan Kota Denpasar, Alamat Jalan Pudak No.7, Denpasar Bali, yang diwakili oleh **I Ketut Gede Ary Sucaya, ST.,Msc.**, Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **Binanga Simangunsong, SH., Luh Putu Happy Ekasari, SH.,MH., Sisca Skisa, S.Tr., I Nyoman Darmo, Ni Made Ayu Gina Surya Puspita, SH.**, para pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Januari 2021, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 10 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 15 Desember 2020 dalam Register Nomor 1208/Pdt.G/2020/PN Dps, yang telah dilakukan perubahan mengajukan gugatan sebagai berikut:

Hal. 2 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



1. Bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.9943, Desa/Kel Pemogan, seluas 2.572 M2, Surat Ukur No. 05139/Pemogan/2012, atas nama I MADE SUYASA, I MADE NGURAH, I NYOMAN SUJANA, I MADE SUKARTA, dari I MADE SUYASA, I MADE NGURAH, I NYOMAN SUJANA, I MADE SUKARTA yang telah dibeli pada tanggal 20 Januari 2014 sebagaimana Surat kuasa No. 22, tanggal 20 Januari 2014 yang dibuat dihadapan ANAK AGUNG SAGUNG PRIMAHAUNI, SARJANA HUKUM, Notaris di Jalan Raya Pemogan No. 247, Br. Sakah, Suwung Kauh, Kota Denpasar, namun belum dibalik nama menjadi atas nama Penggugat, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : Tanah Milik Jero Mangku Reta
 - Timur : Tanah Milik Bambang Wahyudi
 - Selatan : Jalan
 - Barat : Jalanselanjutnya disebut dengan **tanah sengketa**
2. Bahwa kemudian Pengugat bermaksud hendak menjual tanah tersebut kembali, Penggugat bertemu dengan Tergugat III kemudian menceritakan kepada Tergugat III bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah untuk dijual seluas 2.572 M2 yang terletak di Pemogan.
3. Bahwa setelah pertemuan Penggugat dengan Tergugat III kemudian Penggugat diperkenalkan oleh Tergugat III kepada Tergugat I di sebuah hotel di daerah Sunset Road. Dari pembicaraan antara Penggugat dengan Tergugat I disepakati bahwa Tergugat I sepakat membeli tanah tersebut dengan harga sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) per are atau (100 M2) sehingga total seluruhnya berjumlah Rp. 12.860.000.000,- (dua belas milyar delapan ratus enam puluh juta rupiah), namun yang dijual hanya 2.200 M2 senilai Rp. 11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah), sisanya seluas 372 M2 (tiga ratus tujuh puluh dua meter persegi) dipergunakan untuk akses jalan.
4. Bahwa pada pertemuan tersebut pada posita angka 3, Penggugat menyampaikan kepada Tergugat I bahwa Penggugat mempunyai keperluan mendesak sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) untuk membayar LPD, dan Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) untuk keperluan membayar koperasi (KSU Pemogan), selanjutnya

Hal. 3 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



- sisa pembayarannya dapat diangsur selambat-lambatnya selama 1(satu) tahun.
5. Bahwa kemudian setelah beberapa minggu dari pertemuan sebagaimana posita angka 3, Tergugat III datang menemui Penggugat serta membawakan cek senilai Rp. 1.167.500.000,- (satu milyar seratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), sebagai uang muka atas pembelian tanah tersebut, sehingga sisa pembayaran atas tanah tersebut masih sebesar Rp. 9.832.500.000,- (sembilan milyar delapan ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), sebagaimana kuitansi tertanggal 25 Nopember 2015.
 6. Bahwa setelah cek tersebut cair Penggugat dengan Tergugat III bersama-sama datang ke Turut Tergugat I untuk mengadakan pengikatan jual-beli atas nama Tergugat I. Pada saat itu pula Penggugat kembali menanyakan kepada Tergugat III untuk cek senilai Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), namun Tergugat III menjelaskan bahwa apabila balik nama Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I sudah selesai dan dikirim ke Surabaya, maka cek tersebut baru diberikan oleh Tergugat I (Wong Daniel Wiranata) selaku Pembeli.
 7. Bahwa kemudian dibuatlah Akta Jual-Beli sebagaimana poin 6 ditandatangani oleh Tergugat III atas kuasa dibawah tangan dari Tergugat I, untuk melakukan penandatanganan Akta Jual-Beli, berdasarkan Akta Jual- Beli No. 159/2015, tanggal 18 Desember 2015 dibuat dihadapan Turut Tergugat I. Selain itu atas permintaan Tergugat I yang disampaikan melalui Tergugat III bahwa nilai yang dituangkan dalam Akta Jual Beli tersebut sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar rupiah) dengan tujuan untuk mengurangi pajak-pajak yang timbul dari transaksi Jual-Beli tersebut.
 8. Bahwa kemudian setelah Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut beralih nama ke Tergugat I, Tergugat III mengambilnya pada Turut Tergugat I dan mengatakan kepada Penggugat akan membawa kepada Tergugat I, dan apabila telah diterima oleh Tergugat I maka akan diberikan cek sebagai pembayaran pelunasanya.
 9. Bahwa setelah ditunggu beberapa minggu Tergugat III menelepon Penggugat untuk mengambil beberapa cek yang ditiptkan Tergugat I kepada Tergugat III untuk pembayaran pelunasan tanah sengketa,

Hal. 4 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



kemudian Penggugat datang ke rumah Tergugat III untuk mengambil cek tersebut, namun yang diserahkan Tergugat bukan cek tetapi Billyet Giro (BG). Adapun Billyet Giro tersebut :

- BG No. CS 203032 Bank BCA tanggal 25-04-2016, senilai Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)
- BG No. CS 203034 Bank BCA tanggal 20-06-2016, senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)
- BG No. CS 203006 Bank BCA tanggal 25-09-2016, senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)
- BG No. DA 074260 Bank BCA tanggal 26-05-2017, senilai Rp. 7.199.000.000,- (tujuh milyar seratus sembilan puluh sembilan juta rupiah)

10. Bahwa dari 4 (empat) lembar BG. yang diberikan tersebut, 2 (dua) lembar BG, yaitu BG No. CS 203034 Bank BCA tanggal 20-06-2016, senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan BG No. CS 203006 Bank BCA tanggal 25-09-2016, senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) Penggugat serahkan kepada KSU Pemogan untuk membayar hutang, namun setelah jatuh tempo tidak bisa diuangkan/dicairkan, karena tidak ada dana.
11. Bahwa melihat gelagat tidak baik dari Tergugat I dan Tergugat III susah dihubungi, setelah BG tanggal 25 April 2016 tidak cair, maka Penggugat menguasai tanah sengketa, dengan menaruh penjaga diatas tanah sengketa, untuk menghindari tanah sengketa dipindah tangankan kepada pihak lain, karena sertifikat Hak Milik Tanah sengketa telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I
12. Bahwa Penggugat tetap berusaha untuk menghubungi Tergugat I untuk melakukan kewajibanya melunasi sisa pembayaran tanah sengketa dan pada tanggal 4 Oktober 2016 membuat Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa Tergugat I sanggup dan bersedia untuk melunasi sisa pembayaran tanah tersebut, namun surat pernyataan tersebut tidak pernah dilaksanakan.
13. Bahwa semua BG yang diberikan Tergugat I melalui Tergugat III, ternyata setelah jatuh tempo semua tidak ada dananya dan Penggugat berusaha untuk menghubungi Tergugat I dan Tergugat III, namun telponnya tidak

Hal. 5 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



bisa dihubungi atau dengan kata lain tidak ada tanggapan dari Tergugat I dan Tergugat III. Bahkan Penggugat beberapa kali datang kerumah Tergugat III, namun Penggugat tidak bisa menemui Tergugat III, karena Tergugat III sudah tidak berada di tempat itu lagi menurut keterangan yang menunggui rumah Tergugat III dan tidak bisa dihubungi.

14. Bahwa atas kejadian tersebut kemudian pada tanggal 11 Desember 2017, Penggugat melaporkan Tergugat I (WONG DANIEL WIRANATA) dan Tergugat III (MUHAMAD SAFRI) ke Kepolisian Resor Kota Denpasar, sebagaimana surat tanda penerimaan laporan/pengaduan Nomor : STPL / 1666 / XII / 2017 /BALI/RESTA DPS.
15. Bahwa atas laporan tersebut oleh pihak Kepolisian secara lisan disampaikan bahwa Tergugat I (WONG DANIEL WIRANATA) saat itu sedang di tahan di Polda Jatim, atas informasi tersebut kemudian Penggugat datang Ke Polda Jatim, untuk menemui Tergugat I, disana Penggugat ketemu dan berbicara sama Tergugat I, Penggugat minta kepada Tergugat I untuk mengembalikan sertipikat tanah sengketa yang sudah balik nama atas Tergugat I (WONG DANIEL WIRANATA) dan Penggugat akan mengembalikan uang yang Tergugat I pernah bayarkan melalui Tergugat III, namun Tergugat I menyampaikan bahwa tanah sengketa telah dijual kepada Tergugat II dipakai membayar hutang kepada Tergugat II yang traksaksinya dilakukan di Notaris/PPAT Ketut Sanjaya, SH, dan Tergugat I menyatakan akan melunasi sisa pembelian tanah sengketa tersebut.
16. Bahwa kemudian Penggugat datang ke Kantor Notaris/PPAT Ketut Sanjaya, SH (Turut Tergugat II), dan dari keterangan Notaris benar tanah sengketa telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli yang dibuat di Ketut Sanjaya. SH , Notaris di Denpasar No. 08/2017 tanggal 31-03-2017.
17. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II, sebagaimana Akta Jual Beli No. 08/2017, tanggal 31-03-2017, Penggugat rasa hanyalah rekayasa belaka yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, karena selama obyek sengketa dalam kekuasaan Penggugat diatas tanah sengketa telah dikasi pengumuman bahwa tanah ini masih sengketa dan tidak dijual.

Hal. 6 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



18. Bahwa menurut informasi orang yang suruh menjaga tanah sengketa tersebut, bahwa pernah ada orang yang datang melihat tanah sengketa dan penjaga bilang bahwa tanah ini masih sengketa karena belum dibayar lunas oleh Pembeli (Tergugat I).
19. Bahwa Klian Dusun Banjar Jaba Jati, pernah menginfokan kepada Penggugat, bahwa dirinya pernah ditelpon oleh seseorang bernama Wiliam Darwoko menanyakan tanah tersebut, (tanah sengketa) Klian Banjar Jaba Jati bilang bahwa tanah tersebut masih sengketa;
20. Bahwa dengan fakta tersebut jelas Wiliem Darwoko (Tergugat II) adalah selaku pembeli yang beritikad tidak baik, karena Tergugat II selaku pembeli telah memperoleh informasi dari Klian Banjar Jaba Jati bahwa tanah yang dibelinya tersebut masih sengketa antara Tergugat I dengan Penggugat, karena harga tanah belum dibayar lunas.
21. Bahwa disini jelas adanya rekayasa dalam Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, dimana juga menurut keterangan Tergugat I waktu Penggugat temui di tahanan Polda Jatim, saat Penggugat meminta sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa untuk dikembalikan oleh Tergugat I, dengan entengnya mengatakan sudah pakai bayar Hutang pada Tergugat II;
22. Bahwa dengan akta Jual Beli yang direkayasa tersebut sertifikat tanah sengketa oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Turut Tergugat III) telah dibalik nama ke atas Tergugat II;
23. Bahwa jika Jual Beli Tanah Sengketa oleh Tergugat I dengan Tergugat II dilakukan dengan itikad baik semestinya, ada dana/uang Tergugat I untuk melunasi tanah sengketa dari hasil penjualannya kepada Tergugat II;
24. Bahwa oleh karena Jual Beli Tanah sengketa dilakukan dengan itikad tidak baik, maka tidak perlu mendapat perlindungan hukum;
25. Bahwa Tergugat I yang faktanya mengetahui bahwa tanah sengketa belum lunas pembayarannya, sudah mengalihkannya lagi ke pada Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum;
26. Bahwa saat ini diatas tanah sengketa telah Penggugat dirikan bangunan Garase dan tempat usaha, dan tidak ada pihak lain yang keberatan;
27. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka sudah sepatutnya Tergugat I dan Tegugat II, dinyatakan telah bersalah melakukan Perbuatan Melanggar

Hal. 7 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



Hukum sehingga berdasarkan pasal 1365 KUH.Perdata yang menyatakan “ Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian”. Oleh karenanya sudah sepatutnya Tergugat I dan Tergugat II, dihukum membayar ganti rugi Kepada Penggugat;

28. Bahwa dahulu perbuatan melawan hukum hanya terbatas pada perbuatan yang melanggar undang-undang tertulis saja. Namun sejak tahun 1919, *Hoge Raad* Belanda dalam perkara *Lindenbaum v Cohen* memperluas penafsiran perbuatan melawan hukum sehingga perbuatan melawan hukum tidak lagi terbatas pada perbuatan yang melanggar undang-undang saja, tapi juga mencakup beberapa perbuatan yaitu :
 1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain
 2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri
 3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
 4. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.
29. Bahwa berdasarkan fakta fakta tersebut diatas menjadi beralasan dan berdasarkan hukum untuk membatalkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I yang ditandatangani oleh Tergugat III dan membatalkan Akta Jual Beli yang dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat II, atau setidaknya menyatakan kedua akta jual beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum untuk diberlakukan dengan disertai ganti kerugian yang telah diderita oleh Penggugat.
30. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat mengalami kerugian baik materiil maupun Imateriil.
31. Bahwa kerugian material yang Penggugat alami atas Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I dan Tergugat II adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (limaratus juta rupiah) x 25,72 are menjadi sebesar Rp. 12.860.000.000,- (dua belas milyar delapan ratus enam puluh juta rupiah)
32. Bahwa Kerugian Imateriil yang Penggugat alami akibat Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah rugi waktu, tenaga, biaya untuk mengurus perkara ini dan kerugian Imateriil ini Penggugat perkirakan sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah)

Hal. 8 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



33. Bahwa untuk menjamin agar Sertipikat Tanah Sengketa tidak dialihkan kepada pihak lain dan untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi bagi Penggugat, maka menjadi berdasar dan beralasan hukum Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap : sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.9943, Desa/Kel Pemogan, seluas 2.572 M2, Surat Ukur No. 05139/Pemogan/2012, terletak di Banjar Dukuh Tangkas, Desa Pemogan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar – Bali,

Dengan batas-batas :

- Utara : Tanah Milik Jero Mangku Reta
- Timur : Tanah Milik Bambang Wahyudi
- Selatan : Jalan
- Barat : Jalan

Berdasarkan apa yang telah Penggugat kemukakan tersebut diatas, maka tidak berlebihan dan cukup beralasan serta berdasarkan hukum kiranya Penggugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut;

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum Tergugat I dan Tergugat II, telah melakukan perbuatan melanggar hukum.
3. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual-Beli No. 159/2015, tanggal 18 Desember 2015, yang dibuat dihadapan Kadek Sumaryono, SH, Notaris & PPAT yang beralamat di Jl. Letda Made Putra No.9 Denpasar adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
4. Menyatakan hukum Tergugat I dan Tergugat II sebagai yang beriktikad tidak baik, tidak perlu mendapat perlindungan hukum.
5. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual-Beli No. 08/2017 tanggal 31-03-2017, yang dibuat dihadapan Ketut Sanjaya, SH., Notaris & PPAT di Jalan Mahendradata No.89, Padang sambian, Denpasar Barat, Kota Denpasar, adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Hal. 9 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



6. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 12.860.000.000,- (dua belas milyar delapan ratus enam puluh juta rupiah) secara tunai sekaligus.
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian immateriil sebesar Rp.500.000.000,- (Dua milyar rupiah) secara tunai sekaligus.
8. Menyatakan sita jaminan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.9943, Desa/Kel Pemogan, seluas 2.572 M2, Surat Ukur No. 05139/Pemogan/2012, terletak di Banjar Dukuh Tangkas, Desa Pemogan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar – Bali, dengan batas-batas :
 - Utara : Tanah Milik Jero Mangku Reta
 - Timur : Tanah Milik Ketut Mendra
 - Selatan : Jalan
 - Barat : JalanAdalah sah dan berharga.
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau sipanpun juga yang menguasai Sertipikat Tanah Sengketa untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan lasia, bila perlu dengan dengan bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia.
10. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan Banding dan Kasasi ataupun upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar Bijvorrad*).
11. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan ini.
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU:

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat / Pembanding tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. I. DALAM EKSEPSI

I. KOMPETENSI ABSOLUTE

Hal. 10 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat II.
2. Bahwa apabila gugatan yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Denpasar dibaca secara cermat, maka apa yang disampaikan oleh Penggugat adalah untuk membatalkan Akta Jual Beli sebagaimana posita gugatan Penggugat pada point 29 dan petitum Penggugat pada point 3 dan 5. Padahal faktanya tanah obyek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 9943, Desa Pemogan, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali telah balik nama menjadi Tergugat I pada tanggal 23 Desember 2015 kemudian telah balik nama menjadi Tergugat II pada tanggal 10 April 2017.
Apabila Akta Jual Beli dari Penggugat kepada Tergugat I dan Akta Jual Beli dari Tergugat I dibatalkan, maka Sertifikat yang telah beralih menjadi nama Tergugat I kemudian Tergugat II juga harus dibatalkan. Sedangkan untuk pembatalan sertifikat merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri. Oleh sebab itu gugatan yang diajukan oleh Penggugat harusnya diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara.
3. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara memiliki kewenangan untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara atau sengketa tata usaha negara sebagai akibat di keluarkannya keputusan tata usaha negara oleh badan atau pejabat tata usaha negara baik di tingkat pusat maupun daerah.
4. Tugas wewenang tersebut dilaksanakan sesuai pedoman pada undang undang No.5 th 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan UU No.9 th 2004 tentang perubahan pertama atas UU No.5 th 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir kali diubah dengan UU No.51 th 2009 tentang perubahan kedua atas UU No.5 th 1986 yang mengatur tentang perubahan atas undang undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, peraturan dan perundang undangan yang terkait, serta petunjuk yang di berikan oleh MA.

Hal. 11 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS

Disclaimer

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



Dengan demikian, sebagaimana diatur dalam Undang Undang UU No.51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas UU No.5 Tahun 1986 yang mengatur tentang perubahan atas undang undang tentang peradilan tata usaha negara, peraturan dan perundang undangan yang terkait, serta petunjuk yang adalah **PENGADILAN TATA USAHA NEGARA**.

Maka untuk itu adalah sangat wajar apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan dan memutuskan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*).

II. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*plurium litis consortium*)

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak menyertakan Beni Bintoro, SH., M.Kn Notaris di Badung sebagai para pihak. Padahal, pada tahun 2016 Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perjanjian pengikatan jual beli atas obyek sengketa sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 3 dan Akta Kuasa Menjual No 4 tertanggal 27 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Beni Bintoro, SH., M.Kn Notaris di Badung;
2. Bahwa awal mula jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II yaitu dengan dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli No 3 dan Akta Kuasa Jual No 4 tertanggal 27 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Beni Bintoro, SH., M.Kn Notaris di Badung. Namun Penggugat dalam perkara *aquo* tidak mengikutsertakan Beni Bintoro, SH., M.Kn sebagai para pihak dalam perkara ini;

III. GUGATAN KABUR/OBSCUR LIBEL

1. Bahwa apabila gugatan yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Denpasar dibaca secara cermat, maka apa yang disampaikan oleh Penggugat adalah untuk membatalkan Akta Jual Beli sebagaimana posita gugatan Penggugat pada point 29 dan petitum Penggugat pada point 3 dan 5.
2. Bahwa faktanya tanah obyek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 9943, Desa Pemogan, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali telah balik nama menjadi Tergugat I pada tanggal 23

Hal. 12 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



Desember 2015 kemudian telah balik nama menjadi Tergugat II pada tanggal 10 April 2017.

3. Bahwa apabila Akta Jual Beli dari Penggugat kepada Tergugat I dan Akta Jual Beli dari Tergugat I dibatalkan, maka hal itu tidak bisa secara otomatis membatalkan Sertifikat kepemilikan tanah atas nama Tergugat II, karena pembatalan Sertifikat menjadi kewenangan PTUN dan harus diajukan secara terpisah. Sedangkan secara yuridis Penggugat tidak mungkin mengajukan gugatan ke PTUN, karena sudah daluwarsa. Dengan demikian gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak jelas/kabur.
4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 /K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 yang menyatakan bahwa terhadap objek gugatan yang tidak jelas / kabur (*Obscure Libel*), maka hendaknya gugatan dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard* / NO).**

Bahwa berdasarkan hal – hal sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka sudah menjadi keharusan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa perkara ini menyatakan Gugatan Penggugat **TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard* / NO);**

DALAM POKOK PERKARA

A. DALAM KONPENSI

1. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk keseluruhannya, kecuali dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat II dalam Persidangan.
2. Bahwa segala yang tertuang dalam eksepsi mohon dianggap telah tertuang dalam konpensi ini.
3. Bahwa dalil Penggugat pada point 1 sampai dengan point 15 sebagaimana surat gugatan adalah kronologis terkait permasalahan Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat III sehingga Tergugat II sama sekali tidak mengetahui dan tidak ada kaitannya dengan kejadian tersebut. Oleh sebab itu Tergugat II tidak menanggapi dalil Penggugat

Hal. 13 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



tersebut.

4. Bahwa benar dalil Penggugat pada point 16 bahwa Tergugat I telah menjual tanah obyek sengketa tersebut kepada Tergugat II pada tahun 2016 Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perjanjian pengikatan jual beli atas obyek sengketa sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 3 dan Akta Kuasa Menjual No 4 tertanggal 27 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Beni Bintoro, SH., M.Kn Notaris di Badung. Akta Jual Beli Nomor : 08/2017 tertanggal 31 – 03 – 2017 yang dibuat dihadapan Ketut Senjaya, SH. Notaris di Kota Denpasar dan saat ini Sertifikat atas tanah tersebut telah balik nama menjadi nama Tergugat II (WILLIAM DARWOKO). Sehingga secara hukum Tergugat II adalah pemilik sah tanah obyek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 9943.
5. Bahwa dalil Penggugat pada point 17 yang menyatakan *“bahwa jual beli oleh Tergugat I dengan Tergugat II, sebagaimana Akta Jual Beli No. 08/2017, tanggal 31-03-2017, Penggugat rasa hanyalah rekayasa belaka yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, karena selama obyek sengketa dalam kekuasaan Penggugat diatas tanah sengketa telah dikasi pengumuman bahwa tanah ini masih sengketa dan tidak dijual”* adalah tidak benar dan haruslah ditolak.
6. Bahwa Tergugat II tidak mengetahui kejadian sebagaimana disebutkan oleh Penggugat dalam surat gugatan point 18, karena sebelum membeli tanah obyek sengketa tersebut Tergugat II ditemani dengan temannya datang ke lokasi obyek sengketa dengan tujuan melihat kondisi tanah obyek sengketa. Pada saat di lokasi, Tergugat II tidak bertemu dengan siapa-siapa dan di lokasi juga tidak ada tulisan bahwa tanah sedang dalam sengketa sebagaimana disebutkan oleh Penggugat.
7. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada point 19 yang menyatakan *“bahwa Klian Banjar Jaba Jati, pernah menginfokan kepada Penggugat, bahwa dirinya pernah ditelpon oleh seseorang bernama William Darwoko menanyakan tanah tersebut, (tanah sengketa) Klian banjar Jaba Jati bilang bahwa tanah tersebut masih sengketa”*. Hal tersebut adalah tidak benar dan mengada-ada karena

Hal. 14 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



Penggugat tidak pernah mengenal apalagi menelepon Klian Banjar Jaba Jati.

8. Bahwa Tergugat II menolak dalil Peggugat pada point 20 yang menyatakan Tergugat II adalah pembeli yang tidak beritikad baik. Bahwa Perlu Majelis Hakim ketahui bahwa Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik karena sebelum melakukan jual beli, Tergugat II mendatangi lokasi tanah obyek sengketa dan tanah tersebut dalam keadaan baik-baik saja tidak ada tulisan tanah sedang dalam sengketa sebagaimana disebutkan oleh Peggugat dalam surat gugatannya.
9. Bahwa setelah jual beli obyek sengketa tersebut disepakati oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana pada point (4), maka Tergugat II menindaklanjuti jual beli tersebut dengan Akta Jual Beli No 08/2017 tertanggal 31 – 03 – 2017 Yang dibuat di Hadapan Ketut Senjaya, SH Notaris di Kota Denpasar.
10. Bahwa kemudian Sertifikat Hak Milik yang sebelumnya atas nama Tergugat I maka telah berubah menjadi nama Tergugat II pada tanggal 10 April 2017. Pajak Bumi Bangunan atas tanah obyek sengketa juga telah balik nama menjadi nama Tergugat II dan setiap tahun Tergugat II telah membayar Pajak Bumi Bangunan tanah obyek sengketa.
11. Bahwa setelah membeli tanah obyek sengketa, Tergugat II juga telah menguasai tanah obyek sengketa dimana Tergugat II telah memasang pagar kawat duri dan juga papan pengumuman bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat II.
12. Bahwa pagar duri yang dipasang oleh Tegugat II ada yang sempat ambruk sehingga dibantu dengan warga setempat Tergugat II dapat membenahi pagar duri tersebut.
13. Bahwa warga sekitar juga telah meminjam tanah obyek sengketa milik Tergugat II untuk dijadikan sebagai tempat penyimpanan barang proyek.
14. Bahwa warga sekitar juga meminjam obyek sengketa sebagai lahan untuk parkir kendaraan mulai tahun 2019 hingga saat ini.
15. Bahwa dalil Peggugat sebagaimana surat gugatan pada point 21 yang menyatakan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dilakukan dengan adanya rekayasa adalah tidak benar. Karena sebagaimana

Hal. 15 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



jawaban yang Tergugat sampaikan sebelumnya Tergugat II telah melalui proses jual beli yang sah sesuai peranturan perundang-undangan. Tergugat I dan Tergugat II telah membuat Akta Jual Beli, Akta ini merupakan bukti bahwa peralihan hak dengan cara jual beli tersebut telah sah sehingga bisa dibuatkan sertifikat tanahnya oleh PPAT.

16. Bahwa sebelum Sertifikat Hak Milik menjadi atas nama Tergugat II, Sertifikat Hak Milik tersebut atas nama Tergugat I, sehingga kalau Penggugat merasa kepemilikan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I dianggap tidak sah mengapa pada waktu itu Penggugat tidak mengajukan gugatan atau keberatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.
17. Bahwa dalil Penggugat pada point 22 adalah tidak benar karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bali telah sesuai dengan prosedur untuk mengganti nama Tergugat I menjadi nama Tergugat II dalam Sertifikat tanah obyek sengketa.
18. Bahwa Tergugat II Menolak dalil Penggugat pada point 23 sampai dengan point 25 karena mengada-ada dan tidak sesuai dengan fakta sebenarnya.
19. Bahwa Dalil gugatan Penggugat pada point 26 yang menyatakan *"bahwa saat ini di atas tanah sengketa telah Penggugat dirikan bangunan garase dan tempat usaha, dan tidak ada pihak lain yang keberatan "* adalah tidak benar. Karena Tergugat II berdomisili di Surabaya dan tidak bisa menempati tanah obyek sengketa. Namun garasi yang dibangun di atas tanah obyek sengketa merupakan usaha milik warga sekitar yang Tergugat kenal sebagai bapak Ketut dan telah meminjam tanah obyek sengketa untuk dijadikan usaha garasi atau parkir mobil.
20. Bahwa dalil Penggugat sebagaimana posita nomor 27 sampai 33 adalah tidak benar dan tidak beralasan maka mohon Majelis Hakim memeriksa perkara menolak seluruh dalil Penggugat tersebut.

Bahwa berdasarkan atas uraian dan argumentasi yuridis tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim memeriksa perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

Hal. 16 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara *aquo* atau;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM KONPENSI

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

ATAU

Apabila Pengadilan Negeri Denpasar, cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan seadil-adilnya (***Ex Aequo Et Bono***).

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

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa gugatan Penggugat adalah semata-mata mengenai permasalahan hak keperdataan terhadap obyek perkara antara Penggugat dengan Para Tergugat, yakni mengenai perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah sengketa. Adapun Turut Tergugat III semata-mata melaksanakan tugas dan fungsi administrasi pertanahan yakni melaksanakan pencatatan berdasarkan ketentuan yang berlaku.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang telah Turut Tergugat III uraikan dalam eksepsi tersebut di atas mohon dianggap juga telah termasuk dalam pokok perkara ini dan Turut Tergugat III menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa gugatan Penggugat adalah semata-mata mengenai permasalahan hak keperdataan terhadap obyek perkara antara Penggugat dengan Para Tergugat, yakni mengenai perbuatan melawan hokum dalam jual beli tanah

Hal. 17 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



sengketa. Adapun Turut Tergugat III semata-mata melaksanakan tugas dan fungsi administrasi pertanahan yakni melaksanakan pencatatan berdasarkan ketentuan yang berlaku.

3. Bahwa dilakukannya pencatatan peralihan/pemindahan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 9943/Pemogan menjadi atas nama Wong Daniel Wiranata kemudian menjadi atas nama William Darwoko telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Bahwa dilakukannya pencatatan peralihan/pemindahan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 9943/Pemogan dari I Made Suyasa, dkk menjadi atas nama Wong Daniel Wiranata (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 159/2015 tanggal 18 Desember 2015 yang dibuat oleh Kadek Sumaryono selaku PPAT.
5. Bahwa dilakukannya pencatatan peralihan/pemindahan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 9943/Pemogan dari Wong Daniel Wiranata (Tergugat I) menjadi atas nama William Darwoko (Tergugat II) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 8/2017 tanggal 31 Maret 2017 yang dibuat oleh I Ketut Sanjaya selaku PPAT.
6. Bahwa dilakukannya pencatatan peralihan/pemindahan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 9943/Pemogan dari I Made Suyasa, dkk menjadi atas nama Tergugat I dan kemudian menjadi atas nama Tergugat II telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku yaitu dengan berpedoman pada pasal 37 ayat (1) dan pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :
 - Pasal 37 ayat (1)

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - Pasal 38 ayat (1)

Hal. 18 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

7. Bahwa dilakukannya pencatatan peralihan/pemindahan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 9943/Pemogan juga telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku yaitu dengan berpedoman pada pasal 34 ayat (2) dan ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang berbunyi :

- Pasal 34 ayat (1)

Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena :

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Penyertaan dalam modal;
- d. Hibah;
- e. Pewarisan.

- Pasal 34 ayat (4)

Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sehingga peralihan hak atas obyek sengketa tersebut tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum.

8. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya hanya merupakan dalil-dalil Penggugat semata yang sepenuhnya menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikannya di persidangan dan oleh karenanya bukan menjadi ranah/ kewenangan Turut Tergugat III untuk menanggapi mengenai kebenarannya.

Berdasarkan hal-hal dan ketentuan tersebut di atas, Turut Tergugat III mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim tersebut untuk memutus sebagai berikut :

Hal. 19 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat III untuk seluruhnya atau dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini,

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadilnya
(*Ex aquo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dan jawaban dari Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 7 Juli 2021, dan atas Replik tersebut Tergugat II dan Turut Tergugat III mengajukan Duplik tanggal 14 Juli 2021;

Mengutip serta memperhatikan segala sesuatu yang terurai di dalam berita acara persidangan dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 1208/Pdt.G/2020/PN Dps tanggal 6 Oktober 2021, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini ditetapkan sejumlah Rp.5.315.000,- (lima juta tigaratus lima belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, Penggugat/Pembanding telah memohon pemeriksaan dalam tingkat banding sebagaimana ternyata didalam Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 110/Akta.Pdt.Banding/2021/PN Dps yang dibuat oleh Rotua Roosa Mathilda T, SH. MH, Panitera Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 14 Oktober 2021, dan
Hal. 20 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding I/Tergugat I melalui media massa tanggal 8 Oktober 2021, Terbanding II/Tergugat II melalui Pengadilan Negeri Surabaya dengan surat tertanggal 25 Oktober 2021, Terbanding III/Tergugat III melalui media masa tanggal 22 Oktober 2021, Turut Terbanding I/ Turut Tergugat I dengan relaas tertanggal 22 Oktober 2021, Turut Terbanding II/Turut Tergugat II dengan relaas tertanggal 22 Oktober 2021, Turut Terbanding III/Turut Tergugat III dengan relass tertanggal 22 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa Penggugat /Pembanding telah mengajukan Memori Banding tertanggal 15 November 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 15 Nopember 2021 dan dengan seksama telah diberitahukan kepada Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II dan Terbanding III /Tergugat III pada tanggal 17 November 2021, Turut Terbanding I/ Turut Tergugat I pada tanggal 18 November 2021, kepada Turut Terbanding II/ Turut Tergugat II pada tanggal 17 November 2021 dan Turut Terbanding III/ Turut Tergugat III pada tanggal 18 November 2021;

Menimbang, bahwa Terbanding II/Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal Desember 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal Desember 2021;

Menimbang, bahwa kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage), sebagaimana ternyata di dalam Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 12 Agustus 2021, kepada Terbanding I/Tergugat I melalui surat kabar tanggal 22 Oktober 2021, Terbanding II/Tergugat II melalui Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 25 Oktober 2021, Terbanding III/Tergugat III melalui media masa tanggal 22 Oktober 2021, kepada Turut Terbanding I/ Turut Tergugat I, Turut Terbanding II/ Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III/ Turut Tergugat III dengan relaas tertanggal 22 Oktober 2021;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan

Hal. 21 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



menurut cara-cara yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam permohonan bandingnya telah mengajukan Memori Banding dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Bahwa dalam eksepsi Pembanding sepakat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan karenanya dapat dikuatkan dalam tingkat banding.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Pembanding/Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena tidak mempertimbangkan secara benar fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan. Bahwa sebenarnya jual beli antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding III/Tergugat III selaku kuasa dari Terbanding I/Tergugat I untuk membeli tanah obyek sengketa adalah **jual beli yang tidak sah**, dengan alasan :

- Bahwa unsur sahnya suatu perjanjian harus memenuhi ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :
 - 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
 - 2) Kecakapan membuat suatu Perikatan
 - 3) Suatu hal tertentu
 - 4) Suatu sebab yang halal
- Bahwa syarat 1 dan 2 merupakan syarat subyektif, dan apabila tidak terpenuhi, maka perjanjian **dapat dibatalkan** dan syarat 3 dan 4 merupakan syarat obyektif, dan apabila tidak terpenuhi, maka perjanjian menjadi **batal demi hukum**.
- Bahwa dalam perkara aquo antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding III/Tergugat III selaku kuasa dari Terbanding I/Tergugat I untuk membeli tanah obyek sengketa sepakat dengan harga sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) per are atau (100 M2), sehingga total seluruhnya berjumlah Rp. 12.860.000.000,- (dua belas milyar delapan ratus enam puluh juta rupiah), namun tanah

Hal. 22 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



yang dijual hanya 2.200 M2 senilai Rp. 11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah), sisanya seluas 372 M2 (tiga ratus tujuh puluh dua meter persegi) dipergunakan untuk akses jalan, namun dalam Akta Jual Beli No. 159/2015 ditulis tanah yang dijual seluas 2.572 M2. Dan atas permintaan Terbanding I/Tergugat I melalui Terbanding III/Tergugat III agar dituangkan dalam akta jual beli sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah), namun dalam Akta Jual Beli No. 159/2015 ditulis nilainya sebesar Rp. 3.215.000.000,- (Bukti P-5).

- Bahwa dari total harga keseluruhan tanah obyek sengketa Rp. 11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah) baru dibayar sebesar Rp. 1.167.500.000,- (satu milyar seratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), sehingga masih kekurangan sebesar Rp. 9.832.500.000,- (sembilan milyar delapan ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) (Bukti P-4).
- Bahwa atas kekurangan tersebut Terbanding III/Tergugat III membayarnya dengan menggunakan Bilyet Giro yaitu :
 - BG No. CS 203032 Bank BCA tanggal jatuh tempo 25 April 2016, senilai Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) (Bukti P-6A)
 - BG No. CS 203034 Bank BCA tanggal jatuh tempo 29 Juli 2016, senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) (Bukti P-6B)
 - BG No. CS 203006 Bank BCA tanggal jatuh tempo 28 Oktober 2016, senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) (Bukti P-6C)
 - BG No. DA 074260 Bank BCA tanggal jatuh tempo 26 Mei 2017, senilai Rp. 7.199.000.000,- (tujuh milyar seratus sembilan puluh sembilan juta rupiah) (Bukti P-6D)
- Bahwa BG-BG tersebut setelah dicairkan ternyata semuanya tidak bisa dicairkan karena rekeningnya telah ditutup, sehingga perbuatan Terbanding I/Tergugat I membayar tanah obyek sengketa dengan BG-BG Kosong atau tidak ada dananya adalah merupakan perbuatan melawan hukum, dan karenanya Pembanding/Penggugat melaporkan Terbanding I/Tergugat I (WONG DANIEL WIRANATA)

Hal. 23 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



dan Terbanding III/Tergugat III (MUHAMAD SAFRI) ke Polresta Denpasar dengan dugaan telah melakukan tindak pidana Penipuan dan/atau Penggelapan sebagaimana Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan Nomor : STPL/1666/XII/2017/Bali/Resta.Dps tanggal 11 Desember 2017 (Bukti P-9)

- Bahwa oleh karena BG-BG tersebut tidak bisa dicairkan atau bodong, maka unsur sepakat mengenai harga tidak terpenuhi (tidak dapat dilaksanakan), sehingga jual beli antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding III/Tergugat III selaku kuasa dari Terbanding I/Tergugat I dengan Akta Jual Beli No. 159/2015 yang dibuat dihadapan PPAT KADEK SUMARYONO, SH (Turut Terbanding I/Turut Tergugat I) haruslah dinyatakan batal atau dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
- Bahwa oleh karena jual beli antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding III/Tergugat III selaku kuasa dari Terbanding I/Tergugat I dengan Akta Jual Beli No. 159/2015 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka akibatnya jual beli antara Terbanding I/Tergugat I dengan Terbanding II/Tergugat II dengan Akta Jual Beli No. 08/2017 tanggal 31 Maret 2017 yang dibuat oleh dan/atau dihadapan PPAT KETUT SANJAYA, SH (Turut Terbanding II/Turut Tergugat II) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
- Bahwa disamping jual beli antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding III/Tergugat III selaku kuasa dari Terbanding I/Tergugat I melanggar kesepakatan, juga jual beli tersebut tidak memenuhi ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata ayat (3) yang menyebutkan : *Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik*. Jadi perjanjian (jual beli) yang dibuat antara antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding III/Tergugat III selaku kuasa dari Terbanding I/Tergugat I tidak didasarkan dengan itikad baik, karena tidak ada kejujuran dari Terbanding I/Tergugat I untuk memenuhi kesepakatan mengenai harga yang telah disepakati sebesar Rp. 11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah).

Hal. 24 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



- Bahwa esensi dari prinsip itikad baik adalah kejujuran dan kepatutan/kewajaran yang mengandung makna kepercayaan, transparansi, otonomi, ketaatan, tanpa paksaan dan tanpa tipu daya.
- Bahwa dalam perkara aquo sudah jelas dan terang adanya tipu daya dari Terbanding I/Tergugat I dalam proses jual beli tanah obyek sengketa, dan adanya itikad buruk yang hanya menguntungkan kepentingan pribadi Terbanding I/Tergugat I, sehingga menimbulkan kerugian bagi Pembanding/Penggugat yang beritikad baik.
- Bahwa mengacu pada Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 tahun 2016 tentang pemberlakuan rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar tahun 2016 sebagai pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai obyek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Berdasarkan ketentuan tersebut disamping Terbanding I/Tergugat I **tidak membayar lunas obyek jual beli, juga tidak pernah menguasai secara fisik obyek jual beli, serta jual belinya tidak dilakukan dengan itikad baik karena melakukan pembayaran menggunakan BG kosong atau tidak ada uangnya.** Dengan demikian jual beli antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding III/Tergugat III selaku kuasa dari Terbanding I/Tergugat I dengan Akta Jual Beli No. 159/2015 yang dibuat dihadapan PPAT KADEK SUMARYONO, SH (Turut Terbanding I/Turut Tergugat I) dan jual beli antara Terbanding I/Tergugat I dengan Terbanding II/Tergugat II dengan Akta Jual Beli No. 08/2017 tanggal 31 Maret 2017 yang dibuat oleh dan/atau dihadapan PPAT KETUT SANJAYA, SH (Turut Terbanding II/Turut Tergugat II) haruslah dinyatakan batal atau tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
- Bahwa sebenarnya Terbanding I/Tergugat I yang mengetahui belum membayar lunas tanah obyek sengketa serta tidak pula pernah menguasai tanah obyek sengketa, namun sudah mengalihkan lagi

Hal. 25 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS

Disclaimer

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



kepada Terbanding II/Tergugat II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Pembanding/Penggugat.

- Bahwa dengan demikian maka telah terbukti Terbanding I/Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku, dan juga kepatutan dan kesusilaan, sehingga sudah sepatutnya jual beli antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding III/Tergugat III selaku kuasa dari Terbanding I/Tergugat I dengan Akta Jual Beli No. 159/2015 yang dibuat dihadapan PPAT KADEK SUMARYONO, SH (Turut Terbanding I/Turut Tergugat I) serta jual beli antara Terbanding I/Tergugat I dengan Terbanding II/Tergugat II dengan Akta Jual Beli No. 08/2017 tanggal 31 Maret 2017 yang dibuat oleh dan/atau dihadapan PPAT KETUT SANJAYA, SH (Turut Terbanding II/Turut Tergugat II) haruslah dinyatakan batal atau tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

2. Bahwa Pembanding sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyebutkan Terbanding II/Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik, dengan argumentasi hukum :

- Bahwa sesuai SEMA No 4 tahun 2016 menyebutkan Kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi **berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara salah satunya adalah melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek Tanah yang diperjanjikan**. Sedangkan Terbanding II/Tergugat II dalam membeli obyek sengketa dari Terbanding I/Tergugat I tidak melakukan kehati-hatian karena sesuai fakta persidangan (hasil siding pemeriksaan setempat) sampai sekarang tanah obyek sengketa masih dikuasai oleh Pembanding/Penggugat dan tidak pernah dikuasai oleh Terbanding I/Tergugat I, sehingga telah terbukti Terbanding II/Tergugat II tidak pernah melakukan pengecekan ke lokasi tanah yang dibelinya serta tidak melakukan pengecekan mengenai asal usul tanah obyek sengketa, sehingga Terbanding II/Tergugat II adalah pembeli yang ceroboh sehingga tidak berhak mendapatkan perlindungan hukum.

Hal. 26 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



- Bahwa disamping itu sesuai SEMA No 4 tahun 2016 menyebutkan Kriteria pembeli beritikad baik adalah Pembelian dilakukan dengan harga yang layak. Bahwa dalam kenyataan Terbanding I/Tergugat I membeli tanah dengan harga Rp. 11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah), namun Terbanding II/Tergugat II menjual tanah obyek sengketa kepada Terbanding II/Tergugat II dengan harga Rp. 6.450.000.000,- (enam milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) (sesuai Bukti TII-2). Jadi dari fakta yang ada dapat disimpulkan bahwa pembelian tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Terbanding II/Tergugat II dengan harga murah (jauh dibawah harga normal) adalah sangat tidak layak atau melanggar asas kepatutan, sehingga Terbanding II/Tergugat II tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik dan karenanya tidak berhak mendapat perlindungan hukum.
- Bahwa dalam kenyataan baik Terbanding I/Tergugat I maupun Terbanding II/Tergugat II yang mengaku telah membeli tanah obyek sengketa tidak pernah menguasai tanah obyek sengketa dan jual belinya hanya dilakukan diatas meja, karena sebenarnya yang terjadi bukan jual beli, melainkan Terbanding I/Tergugat I membayar hutang kepada Terbanding II/Tergugat II sebagaimana pengakuan Terbanding I/Tergugat I pada saat di temui oleh Pembanding/Penggugat di Polda Jatim saat Terbanding I/Tergugat I ditahan di Polda Jatim. Disamping itu telah dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi yang bernama :
 - **I KETUT ARDIKA** menerangkan : *bahwa saksi pernah mengetahui pertemuan antara Penggugat dengan Kuasa Tergugat II, dimana saat itu saksi menanyakan atas dasar apa membeli tanah tersebut, kemudian dijawab atas dasar hutang piutang* (vide. putusan halaman 22)
 - **BOILASMIN MUSKANANFOLA** menerangkan : *bahwa tanah tersebut sudah balik nama tahun 2011 ke Pak Wiliam (Tergugat II). Bahwa setahu saksi sudah ada tukar guling masalah hutang piutang* (vide. putusan halaman 22).

Hal. 27 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



- Bahwa apabila itu adalah jual beli yang sebenarnya sangat tidak mungkin Terbanding I/Tergugat I menjual tanah obyek sengketa kepada Terbanding II/Tergugat dengan harga yang murah atau tidak wajar dan ada dugaan direkayasa. Disamping itu apabila dalam jual beli antara Terbanding I/Tergugat I dengan Terbanding II/Tergugat betul-betul dilakukan pembayaran oleh Terbanding II/Tergugat II, tentulah Terbanding I/Tergugat I dapat melakukan pembayaran kepada Pembanding/Penggugat. Dengan demikian, maka jual beli antara Terbanding I/Tergugat I dengan Terbanding II/Tergugat II harulah dinyatakan cacat hukum. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 252K/PDT/2002 yang menyebutkan : *Jual Beli Tanah jika tidak diikuti dengan penyerahan tanah dan uang penjualan dipakai untuk membayar hutang kepada Pembeli selisihnya sangat besar, jumlah tersebut direkayasa dan dinyatakan cacat hukum.*

KEHADIRAN PARA PIHAK DALAM PERSIDANGAN :

1. Bahwa Para pihak yang hadir dalam persidangan menggunakan haknya sesuai hukum acara perdata hanya Terbanding II/Tergugat II, sedangkan Terbanding I/Tergugat I, Terbanding III/Tergugat III, Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II/Turut Tergugat II tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya.
2. Bahwa ketidak hadiran dari Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding III/Tergugat III yang menjadi penyebab (biang kerok) timbulnya permasalahan ini telah membuktikan proses jual beli tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Terbanding III/Tergugat III selaku wakil dari Terbanding I/Tergugat I adalah didasarkan tipu daya (menggunakan BG Kosong), dimana tipu daya dalam jual beli tersebut sangat bertentangan dengan hukum yang berlaku, serta bertentangan dengan asas itikad baik atau asas kepatutan.
3. Bahwa ketidak hadiran dari Terbanding I/Tergugat I, Terbanding III/Tergugat III, Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II/Turut Tergugat II ke persidangan, maka **secara diam-diam dianggap telah mengakui dalil gugatan Pembanding/Penggugat**, dan pengakuan menurut undang-undang adalah merupakan bukti yang kuat

Hal. 28 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS

Disclaimer

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



dan sempurna, sehingga Majelis Hakim Tingkat Pertama sangat keliru menyimpulkan Terbanding II/Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik, dan justru Terbanding II/Tergugat II adalah pembeli yang ceroboh, yang tidak perlu mendapatkan perlindungan hukum.

Berdasarkan alasan – alasan tersebut diatas, Pembanding mohon kepada Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

Mengadili :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding untuk seluruhnya ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 1208/Pdt.G/2020/PN.Dps. tanggal 6 Oktober 2021 ;

Mengadili Sendiri :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat III ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli No. 159/2015 tanggal 18 Desember 2015, yang dibuat dihadapan KADEK SUMARYONO, SH, Notaris & PPAT yang beralamat di Jl. Letda Made Putra No. 9 Denpasar adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
4. Menyatakan hukum Tergugat I dan Tergugat II sebagai yang beritikad tidak baik, tidak perlu mendapat perlindungan hukum ;
5. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli No. 08/2017 tanggal 31 Maret 2017 yang dibuat dihadapan KETUT SANJAYA, SH, Notaris & PPAT di Jalan Mahendradata No. 89, Padangsembian, Denpasar Barat, Kota Denpasar adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

Hal. 29 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



6. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp 12.860.000.000,- (dua belas milyar delapan ratus enam puluh juta rupiah) secara tunai sekaligus ;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian immateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara tunai sekaligus ;
8. Menyatakan sita jaminan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.9943, Desa/Kel Pemogan, seluas 2.572 M2, Surat Ukur No. 05139/Pemogan/2012, terletak di Banjar Dukuh Tangkas, Desa Pemogan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar – Bali, dengan batas-batas :
 - Utara : Tanah Milik Jero Mangku Reta
 - Timur : Tanah Milik Ketut Mendra
 - Selatan : Jalan
 - Barat : Jalan
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang menguasai Sertifikat Tanah Sengketa untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan lasia, bila perlu dengan bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia ;
10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan banding dan kasasi ataupun upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar Bijvorrad);
11. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk pada putusan ini ;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau :

Apabila Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain, Pembanding mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) ;

Menimbang, bahwa Terbanding II/Tergugat II dalam Kontra Memori Bandingnya pada pokoknya menyetujui pertimbangan Majelis Hakim tingkat Pertama dan mohon agar Pengadilan Tinggi menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1208/Pdt.G/2020/PN Dps tanggal 6 Oktober 2021;

Hal. 30 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam amar putusannya Dalam Eksepsi menyatakan menolak Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat II, Dalam Pokok Perkara menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, yang amar selengkapnya telah terurai sebagaimana tersebut di atas, dengan alasan-alasan hukum sebagaimana yang dipertimbangkan dalam turunan resmi Putusan putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 1208/Pdt.G/2020/PN.Dps, tanggal 6 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat pertama Pengadilan Negeri telah memberikan putusan sebagaimana tersebut di atas, maka terlebih dahulu Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan apakah putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut telah didasarkan pada pertimbangan yang tepat dan benar;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara cermat isi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 1208/Pdt.G/2020/PN.Dps tanggal 6 Oktober 2021 tersebut, kemudian membaca dan meneliti memori banding dari Pembanding/Penggugat tersebut, serta memperhatikan Kontra Memori dari Terbanding II Majelis Hakim Tingkat Banding akan memberikan pertimbangan sebagaimana terurai dibawah ini;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan tentang Eksepsi tentang Kompetensi Absolut, Gugatan Kurang Pihak dan Gugatan Obscur Libel Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sehingga pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dan eksepsi Tergugat II/Terbanding II dan Turut Tergugat III / Turut Terbanding III harus ditolak;

Menimbang, bahwa sedangkan pertimbangan dalam pokok perkara, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menolak gugatan Penggugat atas alasan:

- Bahwa Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi,
- Bahwa sisa pembayaran tanah sengketa yang belum dilunasi oleh Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp Rp.9.832.500.000,- (sembilan milyar delapan ratus tiga puluh dua juta rupiah) dari harga yang disepakati Rp 11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah) harus diajukan tersendiri dalam suatu gugatan wanprestasi agar Tergugat I membayar sisa harga tanah yang dapat disertai dengan tuntutan penggantian biaya, kerugian dan bunga, dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara;

Hal. 31 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak dapat menyetujui dan karenanya akan mempertimbangannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat/Pembanding adalah tentang adanya perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II, atas jual beli tanah sengketa tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.9943, Desa/Kel. Pemogan, atas nama I MADE SUYASA, I MADE NGURAH, I NYOMAN SUJANA, I MADE SUKARTA, yang menurut Penggugat/Pembanding sebelumnya telah dibeli Penggugat/Pembanding yang belum dibalik nama menjadi atas nama Penggugat/Pembanding, dan karena ada keperluan yang mendesak Penggugat/Pembanding menjual tanah tersebut kepada Tergugat I/Terbanding I, namun jual beli tersebut baru dibayar sebagian oleh Tergugat I/Terbanding I tetapi kemudian Tergugat I/Terbanding I telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat II/Terbanding II sehingga menurut dalil Penggugat/Pembanding, Tergugat I/Terbanding I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merupakan pembeli yang beritikad tidak baik, maka karenanya Akta Jual-Beli No. 159/2015, tanggal 18 Desember 2015 antara Penggugat/Pembanding dan Tergugat I/Terbanding I maupun Akta Jual-Beli No. 08/2017 tanggal 31-03-2017 Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II harus dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I/Terbanding I tidak hadir dan tidak menyuruh seseorang untuk mewakilinya untuk mengajukan sangkalan ataupun bukti buktinya, sedangkan Tergugat II/Terbanding II menyangkal gugatan Penggugat/Pembanding dengan menyatakan bahwa jual beli atas tanah sengketa antara Tergugat I/Terbanding I dengan Tergugat II/Terbanding I sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 3 dan Akta Kuasa Menjual No 4 tertanggal 27 Juni 2016 serta Akta Jual Beli Nomor : 08/2017 tertanggal 31 – 03 – 2017, telah dibuat di hadapan Notaris, dimana Tergugat II/Terbanding I adalah pembeli yang beritikad baik, dan Sertifikat atas tanah tersebut telah dibalik nama menjadi atas nama WILLIAM DARWOKO (Tergugat II/Terbanding II), sehingga secara hukum Tergugat II/Terbanding II adalah pemilik sah tanah obyek sengketa;

Hal. 32 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



Menimbang, bahwa Turut Tergugat III/Turut Terbanding III juga menolak dalil gugatan Penggugat, karena pencatatan peralihan/pemindahan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 9943/Pemogan menjadi atas nama Wong Daniel Wiranata yang kemudian menjadi atas nama William Darwoko menurut Turut Tergugat III//Turut Terbanding III telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan peralihan/pemindahan hak tersebut berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga peralihan hak atas obyek sengketa tersebut tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding untuk membuktikan dalilnya telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-10 serta Saksi-saksi yaitu: I Nyoman Budi Astrawan, I Ketut Ardika, Boilasmin Muskananfola, dan Anak Agung Ketut Sujana, SH., yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, Tergugat II/Terbanding II untuk membuktikan dalilnya telah mengajukan bukti surat bertanda TII-1 sampai dengan TII-10 serta Saksi yaitu Antok Wijaya Djokosetio yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah dan Turut Tergugat III mengajukan surat bukti TT III.1.;;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah dalam jual beli antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat I/Terbanding I telah terjadi perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I/Terbanding I?;

Menimbang, bahwa dari apa yang didalilkan Penggugat/Pembanding tentang tanah sengketa tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.9943, Desa/Kel Pemogan, atas nama I MADE SUYASA, I MADE NGURAH, I NYOMAN SUJANA, I MADE SUKARTA semula adalah miliknya tidak dibantah para Tergugat/Terbanding, dan dihubungkan dengan bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding yaitu bukti P-1 tentang KTP atas nama Anak Agung Ngurah Putra Gunata, dan bukti P-2 berupa fotokopi Akta Kuasa No. 22 tanggal 20 Januari 2014 tentang Kuasa Menjual dari I Made Suyasa, I Made Ngurah, I Nyoman Sujana, I Made Sunarta kepada Penggugat serta dari keterangan saksi-saksi I Nyoman Budi Astrawan, I Ketut Ardika, Boilasmin Muskananfola, saksi Anak Agung Ketut Sujana, SH maupun dari hasil pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa tanah sengketa masih dikuasai oleh Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding

Hal. 33 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



berkesimpulan bahwa tanah sengketa semula adalah milik Penggugat/Pembanding;

Menimbang, bahwa apakah benar ada perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I/Terbanding I dalam jual beli tanah sengketa tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.9943, Desa/Kel Pemogan, atas nama I MADE SUYASA, I MADE NGURAH, I NYOMAN SUJANA, I MADE SUKARTA antara Penggugat/Pembanding sebagai penjual dengan Tergugat I/Terbanding I sebagai pembeli?;

Menimbang, bahwa dari surat bukti P-4 yaitu tentang Kwitansi tanggal 25 November 2015, dan bukti P-5 berupa fotokopi Akta Jual Beli No 159/2015 tanggal 18 Desember 2015, ternyata berdasarkan Kuasa Menjual yang diberikan oleh I Made Suyasa, I Made Ngurah, I Nyoman Sujana, I Made Sunarta (Akta Kuasa No. 22 tanggal 20 Januari 2014), Penggugat/Pembanding telah menjual tanah sengketa kepada Wong Daniel Wiranata (Tergugat I/Terbanding) dengan harga Rp.11.000.000.000,- dan baru dibayar sebesar Rp.1.167.500.000,- sedangkan sisanya sebesar Rp.9.832.500.000,- dijanjikan untuk dibayar sampai dengan 1 (satu) tahun, dan dalam proses jual beli tersebut kepentingan Wong Daniel Wiranata selaku pembeli diwakili oleh Muhamad Safri (Tergugat III/Terbanding III);

Menimbang, bahwa dalam dalilnya Penggugat/Pembanding mengatakan telah diberi cek oleh Tergugat I/Terbanding I sebagaimana tersebut dari surat bukti P.6A, yaitu BG No. CS 20302 Bank BCA tanggal jatuh tempo 25 April 2016, senilai Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), surat bukti P-6B yaitu BG No. CS 203034 Bank BCA tanggal jatuh tempo 29 Juli 2016, senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), surat bukti P-6C yaitu BG No. CS 203006 Bank BCA tanggal jatuh tempo 28 Oktober 2016, senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), surat bukti P.6D yaitu BG No. DA 074260 Bank BCA tanggal jatuh tempo 26 Mei 2017, senilai Rp. 7.199.000.000,- (tujuh milyar seratus sembilan puluh sembilan juta rupiah) dan setelah jatuh tempo tidak bisa diuangkan/dicairkan, karena tidak ada dananya;

Menimbang, bahwa dari surat bukti P.9 yaitu Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan Nomor : STPL/1666/XII/2017/Bali/Resta.Dps tanggal 11 Desember 2017 Pembanding/Penggugat melaporkan Terbanding I/Tergugat I (WONG DANIELWIRANATA) dan Terbanding III/Tergugat III (MUHAMAD

Hal. 34 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



SAFRI) ke Polresta Denpasar dengan dugaan telah melakukan tindak pidana Penipuan dan/atau Penggelapan;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi saksi Penggugat/Pembanding maupun pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama terbuka saat ini tanah sengketa masih dikuasai Penggugat/Pembanding;

Menimbang, bahwa dari bukti bukti diatas Majelis Hakim Tingkat Banding berkesimpulan bahwa pembelian tanah antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat I/Terbanding I atas tanah seluas 2572 m2 tersebut dalam SHM No.9943 Desa/Kel.Pemogan yang dijual seluas 2200 m2 dengan harga Rp 12.860.000,- baru dibayar sebesar Rp 1.167.500.000,- sehingga sisa yang belum dibayar adalah Rp 9.832.500.000,- sebagaimana kuitansi tanggal 25 Nopember 2021, dan tanah tersebut saat ini masih dikuasai Penggugat/Pembanding dan belum diserahkan kepada Tergugat I/Terbanding I;

Menimbang, bahwa Tergugat II/Terbanding II dalam sangkalannya yang menolak dalil dalil Penggugat/Pembanding telah mengajukan surat bukti T. II. 1 sampai dengan T. II. 10, dan dari surat bukti T. II 4 yaitu Akta Jual Beli No 8/2017 tanggal 31 Maret 2017 terbukti antara Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II telah dilakukan jual beli tanah sengketa SHM No.9943 Desa/Kel.Pemogan sebagai tindak lanjut dari surat bukti T.II-5 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 3 tanggal 27 Juni 2016, dimana Tergugat I/Terbanding I telah melakukan pengikatan jual beli dengan Tergugat II/Terbanding II atas tanah SHM No 9943 Desa/Kel.Pemogan, dan dari surat bukti TII-6 tentang Akta Kuasa Menjual Nomor 04 tertanggal 27 Juni 2016 terbukti Tergugat II/Terbanding II telah membeli tanah yang dibeli Tergugat I/Terbanding I dari Penggugat/Pembanding;

Menimbang, bahwa dari fakta fakta terurai diatas ternyata tanah yang dibeli Tergugat I/Terbanding I dari Penggugat/Pembanding belum lunas dan belum diserahkan kepada Tergugat I/Terbanding I karena cek atau Bilyet Giro yang diberikan Tergugat I/Terbanding I kepada Penggugat/Pembanding yaitu BG No. CS 203032 Bank BCA tanggal jatuh tempo 25 April 2016, senilai Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), BG No. CS 203034 Bank BCA tanggal jatuh tempo 29 Juli 2016, senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), BG No. CS 203006 Bank BCA tanggal jatuh tempo 28 Oktober 2016,

Hal. 35 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), BG No. DA 074260 Bank BCA tanggal jatuh tempo 26 Mei 2017, senilai Rp. 7.199.000.000,- (tujuh milyar seratus sembilan puluh sembilan juta rupiah) untuk pembayaran tanah tidak ada dananya, dan atas BG yang tidak ada dananya tersebut telah melaporkan Tergugat I/Terbanding I ke Polisi tersebut dalam Surat Tanda Penerimaan Laporan Pengaduan No STPL/1666/XII/2017/Bali/ Resta Dps(bukti P.9);

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 tahun 2016 tentang pemberlakuan rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar tahun 2016 sebagai pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai obyek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik, hal mana sesuai dengan ketentuan dalam UUPA yang mengatakan bahwa syarat jual beli adalah Terang dan Tunai;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum diatas terbukti Tergugat I/Terbanding I baru membayar sebesar Rp 1.167.500.000,- atas tanah sengketa dan sisanya sebesar Rp 9.832.500.000,- dibayar dengan cek/BG yaitu P.6A sd P.6D yang ternyata tidak ada dananya, dan dari bukti P.7 Tergugat I pada tanggal 4 Oktober 2016 berjanji untuk melunasi harga tanah sehingga dapat disimpulkan bahwa Akta Jual Beli yang dibuat tanggal 18 Desember 2015 oleh Notaris Kadek Sumaryono SH tidak sesuai dengan isinya yang menyatakan jual beli tanah telah lunas, dan dari bukti P. 9, Tergugat I/Terbanding I juga telah dilaporkan atas dugaan pelanggaran penipuan/penggelapan cek/BG kosong dan dipersidangan Tergugat I/Terbanding I juga tidak hadir bahkan tidak diketahui keberadaannya;

Menimbang, bahwa ketidakhadiran Tergugat I/Terbanding I yang sudah dipanggil secara patut membuktikan Tergugat I/Terbanding I tidak berkehendak membela kepentingannya;

Menimbang, bahwa dari Surat Bukti T II.5 yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 3 tanggal 27 Juni 2016 ternyata Tergugat I/Terbanding I telah membuat pengikatan jual beli dengan Tergugat II/Terbanding II yang dalam pasal 2 mengatakan Tergugat I/Terbanding I menjamin tanah tersebut sebagai miliknya padahal senyatanya pada tanggal tersebut Tergugat I/Terbanding I

Hal. 36 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



belum membayar lunas harga tanah dan memberikan Cek/BG BG senilai Rp 9.832.500.000,- (sembilan milyar delapan ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan jatuh tempo untuk BG P.6B jatuh tempo tanggal 29 Juli 2016, BG P.6.C tanggal 29 Oktober 2016 dan BG P.6D jatuh tempo tanggal 26 Mei 2016, yang melewati tanggal 27 Juni 2016 yaitu tanggal pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual beli antara Tergugat I/Terbanding I dengan Tergugat II/Terbanding II, yang dalam pasal 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli nya menyatakan lunas;

Menimbang, bahwa dari hal hal tersebut dapat disimpulkan bahwa Tergugat I/Terbanding I sebagai pembeli telah melakukan hal hal yang sangat merugikan Penggugat/ Pembanding sebagai Penjual, yaitu baru membayar sebagian harga tanah dan belum menerima penyerahan tanah dari Penggugat/Pembanding akan tetapi sudah menjual tanah tersebut kepada Tergugat II/Terbanding II sehingga perbuatan Tergugat I/Terbanding II tersebut dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad tidak baik;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I/Terbanding I merupakan pembeli yang beritikad tidak baik karena Tergugat I/Terbanding I nyata nyata telah melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat/Pembanding dengan tidak membayar sebagian besar harga tanah dan bahkan memberikan cek yang tidak ada dananya sehingga dilaporkan ke Kepolisian atas dugaan penipuan/penggelapan, maka Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang dikuasakan kepada Tergugat III tersebut dalam Akta Jual Beli No. 159/2015 yang dibuat dihadapan PPAT KADEK SUMARYONO, SH (Turut Terbanding I/Turut Tergugat I) harus dibatalkan karena selain tidak memenuhi syarat jual beli tanah dalam UUPA yang bersifat terang dan tunai, "Terang" disini adalah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan "Tunai" berarti perbuatan pemindahan hak / penyerahan nyata dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak atau sekaligus;

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan diatas, ternyata tanah sengketa saat ini masih dikuasai Penggugat/Pembanding, dan Tergugat I/Terbanding I tidak pernah menguasai tanah sengketa akan tetapi Tergugat I/Terbanding I telah menjual tanah sengketa tersebut kepada Tergugat II / Terbanding II pada tanggal 26 Juni 2016 sebagaimana tersebut dalam bukti T.II.4 yaitu Pengikatan Jual Beli No 3 dengan harga Rp 2.500.000,-

Hal. 37 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



per meter Rp 6.430.000.000,- (enam milyar empat ratus tigapuluh juta rupiah) harga mana tidak sesuai dengan harga tanah di wilayah Pemogan Denpasar pada tahun 2016, hal mana menunjukkan bahwa Tergugat II/Terbanding II sebagai pembeli tidak melakukan penelitian terlebih dahulu atas tanah yang dibelinya, apakah tanah tersebut secara nyata berada dalam penguasaan Tergugat I/Terbanding I sebagai penjual, dan apakah harga tanah tersebut merupakan harga yang layak;

Menimbang, bahwa dari fakta fakta diatas ternyata Tergugat II/Terbanding II tidak melakukan kehati hatian ataupun hal hal yang selayaknya dilakukan oleh pembeli yang beritikad baik, padahal sesuai dengan identitas dalam Kartu Tanda Penduduk yang disebutkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No 3 Tahun 2016 maupun Akta Jual Beli No 8 Tahun 2017 baik Tergugat I/Terbanding I maupun Tergugat II/Terbanding II keduanya bertempat tinggal di Surabaya sehingga seharusnya Tergugat II/Terbanding II dapat lebih mudah melakukan kehatihatian yang cukup, sehingga berdasarkan fakta fakta hukum diatas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Tergugat II / Terbanding II adalah pembeli yang beritikad tidak baik;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I/ Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II merupakan pembeli yang beritikad tidak baik yang melakukan hal hal yang tidak selayaknya dilakukan sesuai dengan ketentuan dan kepatutan maka Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II harus dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan dengan demikian petitum ke 2 dan 4 dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum ke 3 dan 5 Penggugat telah mohon agar Akta Jual Beli No. 159/2015, tanggal 18 Desember 2015 yang dibuat dihadapan Kadek Sumaryono, SH, Notaris & PPAT yang beralamat di Jl. Letda Made Putra No.9 Denpasar dan Akta Jual-Beli No. 08/2017 tanggal 31 Maret 2017, yang dibuat dihadapan Ketut Sanjaya, SH., Notaris & PPAT di Jalan Mahendradata No.89, Padang Sambian, Denpasar Barat, Kota Denpasar dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pertimbangan diatas Tergugat I/Terbanding I dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad tidak baik dan Akta Jual Beli No.159/2015 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga jual beli antara Penggugat/Pembanding dan Tergugat I/Terbanding dibatalkan,

Hal. 38 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



maka oleh karena itu pula jual beli antara Tergugat I/Terbanding I dengan Tergugat II/Terbanding II adalah tidak sah dan Akta Jual Beli No. 08/2017 tanggal 31 Maret 2017 yang dibuat oleh dan/atau dihadapan PPAT KETUT SANJAYA, SH (Turut Terbanding II/Turut Tergugat II) juga harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa terhadap permintaan ganti kerugian materiil maupun immateriil yang dimohon Penggugat/Pembanding dalam petitum ke 6 dan 7 oleh karena tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat/Pembanding maka petitum tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa demikian pula untuk petitum yang mohon sita jaminan harus ditolak pula karena tidak ada penyitaan terhadap tanah sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap petitum yang mohon agar sertifikat ata tanah sengketa diserahkan kepada Penggugat/Pembanding menurut Majelis Hakim Tingkat Banding beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum yang mohon pelaksanaan putusan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum harus ditolak karena tidak memenuhi persyaratan pasal 191 ayat 1 RBG;

Menimbang bahwa dalam petitum ke 11 Penggugat/Pembanding mohon agar Turut Tergugat I, II, III / Turut Terbanding I, II dan III diperintahkan tunduk terhadap putusan ini, dan karena beralasan maka petitum ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 1208/Pdt.G/2020/PN.Dps, tanggal 6 Oktober 2021 harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat/Pembanding telah dikabulkansebagiandan karenanyaPara Tergugat/Para Terbanding berada di pihak yang kalah maka Para Tergugat / Para Terbanding dibebani untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding;

Memperhatikan Undang – undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang

Hal. 39 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



Peradilan Umum, *Rechts reglement voor de Buiten Gewesten* (Rbg), serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan ;
2. Membatalkan Putusan Nomor 1208/Pdt.G/2020/PN.Dps, tanggal 6 Oktober 2021;

Mengadili sendiri

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat III ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Akta Jual Beli No. 159/2015 tanggal 18 Desember 2015, yang dibuat dihadapan KADEK SUMARYONO, SH, Notaris & PPAT yang beralamat di Jl. Letda Made Putra No. 9 Denpasar tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad tidak baik;
5. Menyatakan Akta Jual Beli No. 08/2017 tanggal 31 Maret 2017 yang dibuat dihadapan KETUT SANJAYA, SH, Notaris & PPAT di Jalan Mahendradata No. 89, Padangsambian, Denpasar Barat, Kota Denpasar tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang menguasai Sertifikat Tanah Sengketa untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan lasia, bila perlu dengan bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia ;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III semula Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III untuk membayar biaya perkara pada kedua

Hal. 40 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS



tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00. (seratus lima puluh ribu rupiah);

8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari Rabu tanggal 29 Desember 2021 oleh kami NYOMAN DEDY TRIPARSADA, S.H, M.H., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar selaku Ketua Majelis dengan I WAYAN YASA ABADHI, S.H.,M.H dan Dr.PUJIASTUTI HANDAYANI, S.H. M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar, tanggal 15 November 2021, Nomor 191 / PDT / 2021 / PT.DPS tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 5 Januari 2022 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, serta WAYAN RAHADIAN, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara.

Hakim-Hakim Anggota, Hakim Ketua Majelis,

I WAYAN YASA ABADHI, S.H.,M.H. NYOMAN DEDY TRIPARSADA, S.H, M.H.

Dr. PUJIASTUTI HANDAYANI, S.H. M.H.

Panitera Pengganti,

WAYAN RAHADIAN, S.H.

Perincian biaya perkara:

1. Meterai Rp 10.000,00
 2. Redaksi.....Rp 10.000,00
 3. Pemberkasan Rp 130.000,00
- Jumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Hal. 41 dari 41 halaman, Putusan Nomor 191/PDT/2021/PT DPS