



PUTUSAN

Nomor 929/Pdt.G/2018/PN Dps

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

I MADE SUARDIKA, NIK. 5102061207750002, Kewarganegaraan WNI, Agama: Hindu, Pekerjaan: Karyawan Swasta, tempat tanggal lahir: Kediri Tabanan, tanggal 12-07-1975, jenis kelamin: Laki-laki, beralamat: di Banjar Demung, Desa Kediri, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, Yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada GEDE INDRIA, SH. MH. (NIK. 5171043007550001, KTA Peradi No. 96.10599, berlaku sampai dengan 31-12-2018), 2. I KETUT JAYA, SH., (NIK. 5103062508670007, KTA Peradi No. 98.11025 berlaku sampai dengan 31-12-2018), 3. I NYOMAN ARNAWA, SH., (NIK. 5171031606620003, KTA KAI No. 926704/017/DPP-KAI/2017 berlaku sampai dengan Februari 2019), semuanya pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum, pada Kantor Hukum GEDE INDRIA & Partners, berkantor di Inna Bali Heritage Hotel, Jl. Veteran Nomor 3, Denpasar, Bali, berdasarkan atas surat kuasa khusus tertanggal 20 Juni 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Register No. 1709/Daf/2018, tanggal. 25/07/2018 (terlampir), Selanjutnya disebut sebagai Penggugat Asal/ Tergugat Intervensi I

M E L A W A N

MASFUFAH, pekerjaan swasta, selaku Direktur Utama Perseroan Terbatas Srikandi, selanjutnya disebut ( perseroan ) bertempat tinggal dan berkedudukan di Jl. Moch Yamin V/15 Renon, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Selanjutnya disebut sebagai Tergugat/Tergugat Intervensi II

Hal 1 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



KEPALA KANTO PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG, berkedudukan di  
Jl. Dewi Saraswati No. 3 Seminyak, Kabupaten Badung,  
Provinsi Bali;  
Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat/Turut Tergugat  
Intervensi;

DAN

YOE GUNAWAN, Laki – laki, Lahir di Kendal pada tanggal 21 Pebruari 1966  
Pekerjaan Wiraswsta, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat  
di Jalan Kelinci AD -18 Solo Baru, RT/RW 001/008, Kel/Desa  
Langenharjo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo,  
No.KTP.03311092102660003, yang dalam hal ini memberikak  
kuasa Kepada NI KETUT RIMA NURDIANA,SH.,  
(N.I.A.B.96.10767 ), I PUTU YOGI INDRA PERMANA, SH.,  
( N.I.A. 16.03805 ) dan I MADE WIYASA, SE., SH.,  
(N.I.A. 15.03392 ), Selanjutnya disebut sebagai Penggugat  
Intervensi;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Telah membaca dan mencermati bukti-bukti surat dan saksi – saksi yang  
diajukan para pihak yang berperkara;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Oktober  
2018, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar  
pada tanggal 03 Oktober 2018 dalam Register Nomor 929/Pdt.G/2018/PN.Dps ,  
telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT (berdasarkan informasi yang bersangkutan saat sekarang  
ini sedang menjalani hukuman pidana penjara di Lembaga Pemasyarakatan  
Kerobokan Badung Bali) adalah seorang pengusaha swasta yang bergerak  
dalam bidang usaha property/pengembang yang membangun perumahan  
untuk dijual kepada masyarakat umum yang berlokasi di Desa Jimbaran,  
Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, setempat dikenal  
sebagai Perumahan **BUKIT HIJAU RESIDENCE**;
2. Bahwa atas penawaran yang dilakukan oleh TERGUGAT kepada  
PENGGUGAT, maka PENGGUGAT tertarik untuk membeli satu unit rumah dari

Hal 2 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



TERGUGAT, hingga kemudian PENGGUGAT datang dan melihat langsung ke lokasi pembangunan rumah yang ditawarkan oleh TERGUGAT. PENGGUGAT selanjutnya telah sepakat untuk membeli 1 (satu) unit kavling tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang ditawarkan oleh TERGUGAT, **dengan luas tanah kurang lebih 100 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 15630** sebagaimana Surat Ukur tanggal 10 Nopember 2010, Nomor 09852, tercatat atas nama Masfufah, terletak di Desa/Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, setempat dikenal dengan "**RUMAH BLOK B.6 PERUMAHAN BUKIT HIJAU RESIDENCE**", dengan batas-batas disebelah :

Utara : Tanah dan rumah hak milik orang lain;

Timur : Jalan;

Selatan : Tanah dan rumah hak milik orang lain;

Barat : Tanah hak milik orang lain;

yang untuk selanjutnya disebut **tanah dan rumah sengketa**;

3. Bahwa atas kesepakatan tersebut, antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT Kemudian membuat Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan No. 16/Srikandi/BHR/II/2010, tanggal 20 April 2009 dan saat sekarang ini obyek sengketa telah dikuasai, ditempati dan dimiliki oleh PENGGUGAT tiak ada gangguan atau keberatan dari pihak manapun, maka PENGGUGAT sebagai pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum;
4. Bahwa harga tanah dan rumah obyek sengketa yang disepakati adalah seharga Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) telah dibayar lunas oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT dengan cara bertahap yaitu sebagai berikut:
  - 4.1. Tahap pertama dibayar sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah), sebagaimana bukti kwitansi tanggal 12 April 2010, untuk pembayaran: DP. I terhadap "**RUMAH BLOK B.6 PERUMAHAN BUKIT HIJAU RESIDENCE**";
  - 4.2. Tahap kedua dibayar sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) sebagaimana bukti kwitansi tanggal 24 Juli 2010, untuk pembayaran: DP. II terhadap "**RUMAH BLOK B.6 PERUMAHAN BUKIT HIJAU RESIDENCE**";



- 4.3. Tahap ketiga dibayar sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana bukti kwitansi tanggal 11 Agustus 2010, untuk pembayaran: DP. III terhadap **“RUMAH BLOK B.6 PERUMAHAN BUKIT HIJAU RESIDENCE”**;
- 4.4. Tahap keempat dibayar sebesar Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah), sebagaimana bukti kwitansi tanggal 26 Agustus 2010, untuk pembayaran : **pelunasan** terhadap **“RUMAH BLOK B.6 PERUMAHAN BUKIT HIJAU RESIDENCE”**;
5. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan, terhadap tanah dan rumah yang dibangun oleh TERGUGAT (Masfufah) yang terdiri dari 20 (dua puluh) unit setempat dikenal dengan **“PERUMAHAN BUKIT HIJAU RESIDENCE”** telah dibeli oleh beberapa orang diantaranya adalah: Ni Rai Darni, Nyoman Arta dan Luh Suastini. Bahwa Ni Rai Darni, Nyoman Arta dan Luh Suastini juga menerima perlakuan yang sama, dan mereka telah menggugat Masfufah (TERGUGAT) pada Pengadilan Negeri Denpasar dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (dalam perkara tersebut Ni Rai Darni sebagai penggugat) sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 496/Pdt. G/2013/PN. Dps., tanggal 20 Agustus 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 174/Pdt/2014/PT.Dps, tanggal 11 Desember 2014 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1381K/Pdt/2015, tanggal 23 Oktober 2015 Jo. Putusan Mahkamah Agung Tingkat PK No. No. 364 PK/Pdt/2017, tanggal 19 Oktober 2017.,, dan Nyoman Arta dkk sebagai Penggugat sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 91/Pdt. G/2014/PN. Dps, tanggal 13 Oktober 2014, Jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 55/Pdt/2015/PT.Dps, tanggal 15 Juni 2015 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 98K/Pdt/2016, tanggal 05 Oktober 2016;
6. Bahwa terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tersebut sebagaimana posita angka 5 di atas, dapat dipakai sebagai alat bukti dalam perkara *aquo*, maka melalui gugatan ini PENGGUGAT memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, menyidangkan dan mengadili perkara *aquo* dapat menjadikan bahan pertimbangan dalam mengambil/menjatuhkan putusan kelak dan menjatuhkan putusan yang sama;
7. Bahwa oleh karena PENGGUGAT dan TERGUGAT telah membuat dan menanda tangani Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan Nomor :

Hal 4 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



16/Srikandi/BHR/I/2010, tertanggal 20 April 2009, serta terhadap **tanah dan rumah sengketa** telah dibayar lunas, maka Perjanjian dan kwitansi tersebut adalah sah dan mengikat diantara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, oleh karenanya tanah dan rumah sengketa adalah **sah hak milik PENGGUGAT**;

8. Bahwa terhitung sejak Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan Nomor : 16/Srikandi/BHR/I/2010, tertanggal 20 April 2009 tersebut dibuat dan ditandatangani, TERGUGAT telah menyerahkan tanah dan bangunan sengketa kepada PENGGUGAT (*feitelijk levering*) dan PENGGUGAT telah pula menerima penyerahan tanah dan rumah sengketa tersebut untuk dikuasai, ditempati, dipelihara, dimiliki, dan atas penguasaan tersebut PENGGUGAT tidak pernah mendapat gangguan atau halangan dari pihak manapun, oleh karenanya kepemilikan atas tanah dan rumah sengketa oleh PENGGUGAT adalah sah secara hukum berdasarkan jual beli;

9. Bahwa oleh karena PENGGUGAT dan TERGUGAT telah membuat dan menanda tangani Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan Nomor : 16/Srikandi/BHR/I/2010, tertanggal 20 April 2009, terhadap tanah dan rumah sengketa, dan PENGGUGAT telah membayar lunas, maka tanah dan bangunan sengketa adalah **sah hak milik PENGGUGAT**;

10. Bahwa kendatipun penyerahan tanah dan bangunan sengketa telah dilaksanakan secara kontan dan riil oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT yang hingga sampai saat ini telah dikuasai sepenuhnya oleh PENGGUGAT telah diperlakukan secara itikad baik sebagai miliknya sendiri, akan tetapi penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) yaitu balik nama (penandatanganan Akta Jual Beli) atas tanah sengketa dari tangan TERGUGAT kepada PENGGUGAT belum dilaksanakan oleh TERGUGAT meskipun PENGGUGAT telah berulang kali menyampaikan/memohon kepada TERGUGAT untuk segera bisa dilakukan penandatanganan akta jual beli, akan tetapi TERGUGAT selalu menghindar dan selalu menyampaikan kepada PENGGUGAT untuk bersabar, dengan alasan surat Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atau Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) belum selesai dan masih tertulis secara global atau belum dipecah, dan hingga sampai saat ini penanda tangan akta jual beli yang dijanjikan oleh TERGUGAT tidak pernah direalisasikan, dengan demikian TERGUGAT telah nyata-nyata berada dalam keadaan wanprestasi (ingkar janji);

Hal 5 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



11. Bahwa setelah PENGGUGAT terus mendesak, agar TERGUGAT secepatnya melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dan penyerahan secara hukum (*juridische levering*) atas tanah dan rumah sengketa, tetapi TERGUGAT mengatakan sertifikat hak milik masih dalam proses, selanjutnya untuk meyakinkan PENGGUGAT, maka TERGUGAT telah membuat dan menandatangani **SURAT PERNYATAAN** tertanggal 26 Januari 2012 dan **SURAT PERNYATAAN** tertanggal 8 Juni 2012, yang pada intinya menyatakan akan menyerahkan sertifikat hak milik No.15630 Perumahan Bukit Hijau Residence Blok B.6 menjadi atas nama pemegang hak : I Made Suardika (PENGGUGAT) pada tanggal 7 Agustus 2012;
12. Bahwa kenyataannya setelah ditunggu-tunggu, bahkan sampai dengan gugatan ini diajukan, ternyata TERGUGAT tidak menepati janjinya atau ingkar janji, terhadap seluruh surat-surat dan akta-akta yang dibuat oleh TERGUGAT maka dengan demikian TERGUGAT nyata-nyata telah berada dalam keadaan wanprestasi (ingkar janji);
13. Bahwa oleh karena PENGGUGAT adalah sebagai pemilik yang sah berdasarkan jual beli sebagaimana Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan Nomor: 16/Srikandi/BHR/II/2010, tertanggal 20 April 2009 dan telah dibayar lunas, maka sudah sepatutnya TERGUGAT atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya harus dihukum untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 15630, Surat Ukur tanggal 10 Nopember 2010, Nomor: 09852, atas nama masfufah (TERGUGAT) kepada (PENGGUGAT);
14. Bahwa oleh karena TERGUGAT telah melakukan perbuatan ingkar janji dan/atau nyata-nyata dalam keadaan wanprestasi, maka sudah sepatutnya dihukum untuk membayar ganti rugi materiil yang telah diderita oleh PENGGUGAT selama kurang lebih 101 (seratus) bulan, dihitung dari tanggal 20 April 2009 saat pelunasan pembelian tanah dan bangunan sengketa sampai dengan gugatan ini diajukan bulan Oktober 2018, maka kerugian materiil yang diderita oleh PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 656.500.000 (enam ratus lima puluh enam juta lima ratus ribu rupiah), dengan perincian :  $Rp. 325.000.000 \times 101 \times 2\% = Rp. 656.500.000$  (enam ratus lima puluh enam juta lima ratus ribu rupiah);
15. Bahwa disamping kerugian materiil, PENGGUGAT juga mengalami kerugian immaterial menanggung malu dan beban moral/pikiran selama 8 (delapan)

Hal 6 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



tahun 5 (lima) bulan, dan jikalau diuangkan tidak kurang dari Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah);

16. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan ini, terhadap TERGUGAT haruslah dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatan pelaksanaan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
17. Bahwa PENGGUGAT menyadari, TERGUGAT akan sulit diajak untuk menanda tangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT atas tanah dan rumah sengketa, maka oleh karena itu putusan badan peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah sah menurut hukum dapat digunakan sebagai syarat untuk peralihan hak, mendaftarkan dan untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik terhadap tanah obyek sengketa atas nama PENGGUGAT dan selanjutnya TURUT TERGUGAT diperintahkan untuk menerbitkan sertifikat hak milik atas nama PENGGUGAT sebagai pemegang haknya;
18. Bahwa oleh karena SHM No 15630, atas nama Masfufah (TERGUGAT) sebagai tanah obyek sengketa tidak pernah diserahkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT sehingga tidak bisa dilakukan balik nama, maka sudah sepatutnya TERGUGAT dan/atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan SHM No. 15630 kepada PENGGUGAT dan apabila TERGUGAT tidak menyerahkan, maka SHM tersebut sah dicoret dari buku tanah yang tersimpan pada TURUT TERGUGAT dan selanjutnya diterbitkan SHM atas nama PENGGUGAT sebagai pemegang haknya atas dasar putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
19. Bahwa oleh karena usaha damai dan kekeluargaan yang telah PENGGUGAT tempuh, tidak mendatangkan hasil yang maksimal, maka itu PENGGUGAT mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Denpasar untuk mendapatkan penyelesaian sesuai dengan hukum yang berlaku (ex aequo et bono);
20. Bahwa berdasarkan atas posita tersebut diatas, PENGGUGAT mohon agar Ketua dan/atau Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini berkenan menjatuhkan putusan :
  1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan hukum bahwa PENGGUGAT adalah Pembeli yang beritikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum;

Hal 7 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



3. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan No.16/Srikandi/BHR/I/2010, tanggal 20 April 2009, yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara PENGUGAT dengan TERGUGAT adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan hukum bahwa kwitansi/bukti pembayaran tersebut adalah sah dan mengikat ;
5. Menyatakan hukum bahwa Surat Pernyataan tanggal 26 Januari 2012 dan Surat Pernyataan tanggal 8 Juni 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh TERGUGAT adalah sah dan mengikat;
6. Menyatakan hukum bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi yang telah merugikan PENGUGAT;
7. Menyatakan hukum bahwa PENGUGAT adalah pembeli sah atas tanah dan rumah yang berdiri di atasnya (obyek sengketa) sebagaimana sertifikat hak milik Nomor 15630, Surat Ukur tanggal 10 Nopember 2010, Nomor 09852, atas nama Masfufah, terletak di Desa/Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
8. Menyatakan hukum PENGUGAT adalah pemilik sah atas tanah dan rumah sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 15630 atas dasar jual beli;
9. Menghukum TERGUGAT atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya harus dihukum untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 15630, Surat Ukur tanggal 10 Nopember 2010, Nomor 09852, atas nama Masfufah (TERGUGAT) kepada PENGUGAT secara *lasia, baik dan tanpa beban apapun*;
10. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT (Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung) untuk mencoret Sertifikat Hak Milik Nomor 15630, Surat Ukur tanggal 10 Nopember 2010, Nomor 09852, atas nama Masfufah (TERGUGAT) dari buku tanah, dan selanjutnya menerbitkan Sertifikat baru atas nama PENGUGAT sebagai pemegang hak;
11. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi dengan perincian sebagai berikut :
  - 11.1. Kerugian Materiil sejumlah Rp. 656.500.000,- dengan perincian :
$$325.000.000 \times 101 \times 2\% = \text{Rp. } 656.500.000$$
(enam ratus lima puluh enam juta lima ratus ribu rupiah);

Hal 8 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



- 11.2. Kerugian Immateriil sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah)
12. Menyatakan hukum bahwa putusan peradilan ini (yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap) dapat digunakan sebagai persyaratan untuk dasar peralihak hak, mendaftarkan, mendapatkan dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah dan rumah (obyek sengketa) menjadi atas nama PENGGUGAT sebagai pemegang haknya;
13. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT, atas keterlambatan pelaksanaan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, untuk setiap harinya sejumlah Rp. 5.000.000. (lima juta rupiah);
14. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk pada putusan ini;
15. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul karena adanya perkara ini.
16. Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain : **mohon putusan yang adil menurut hukum (ex aequo et bono)**

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Penggugat hadir kuasanya sedangkan untuk Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain untuk mewakilinya walaupun telah dipanggil secara sah dan patut masing – masing pada tanggal 10 Oktober 2018, 18 Oktober 2018, 25 Oktober 2018, 1 Nopember 2018, 10 Desember 2018, 31 Desember 2018 dan tanggal 23 Januari 2019 sehingga yang bersangkutan dianggap telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut dan tidak hadir dipersidangan sehingga, pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang setelah gugatan dibacakan dipersidangan telah hadir Penggugat Intervensi berdasarkan surat gugatan Intervensinya tertanggal 6 Nopember 2018 yang pada pokoknya mengemukakan hal - hal sebagai berikut :

1. Bahwa di dalam dalil gugatannya, Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal Perkara Nomor 929/Pdt.G/2018/PN.Dps mendalihkan Tergugat Intervensi I membeli 1 ( satu ) unit kavling tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dari Tergugat Intervensi II dengan luas kurang lebih **100 m<sup>2</sup>** ( Seratus Meter Persegi ), **Sertifikat Hak Milik Nomor 15630** sebagaimana Surat Ukur Hal 9 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



tanggal 10 November 2010 Nomor 09852, tercatat atas nama Masfufah, terletak di Desa/Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, setempat dikenal dengan "Rumah Blok B.6 "Perumahan Bukit Hijau Residence", dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah dan Rumah hak milik orang lain.

Timur : Jalan.

Selatan : Tanah dan Rumah hak milik orang lain.

Barat : Tanah hak milik orang lain.

Selanjutnya disebut tanah dan rumah Sengketa.

Berdasarkan Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan Nomor 16/Srikandi/BHR/II/2010 tanggal 20 April 2009 dan saat ini tanah dan rumah sengketa telah dikuasai, ditempati dan dimiliki oleh Tergugat Intervensi I.

2. Bahwa Penggugat Intervensi telah membeli tanah dan rumah sengketa berdasarkan **Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 48 tanggal 13 Oktober 2011** yang dibuat dihadapan **Notaris/PPAT I Made Pria Dharsana, SH.,** dengan **Sertifikat Hak Milik Nomor 15630/Kelurahan Jimbaran, NIB. 22.03.09.01.13740,** Surat Ukur Nomor 09852/Jimbaran/2010 tanggal 10 November 2010, seluas **100 m<sup>2</sup>** ( Seratus Meter Persegi ) terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, setempat dikenal dengan "Rumah Blok B.6 "Perumahan Bukit Hijau Residence", tercatat atas nama Masfufah ( Tergugat Intervensi II ), oleh karenanya Penggugat Intervensi adalah Pemilik yang sah atas tanah dan rumah sengketa.
3. Bahwa Penggugat Intervensi tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga Penggugat Intervensi sangat berkepentingan untuk ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo agar dapat melakukan pembelaan serta memperjuangkan hak-hak dan kepentingannya ( Tussenkomst ).
4. Bahwa sebelum membeli tanah dan rumah sengketa, Penggugat Intervensi sudah melakukan pengecekan ke lapangan dan saat itu masih proses pembangunan serta telah pula melakukan pengecekan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah tersebut baik mengenai data yuridisnya maupun data fisiknya dan sertifikat tersebut dinyatakan sesuai dengan daftar dan buku tanah di Kantor

Hal 10 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



Pertanahan Kabupaten Badung, serta tidak diblokir, tidak ada catatan maupun tidak dalam keadaan disita.

5. Bahwa Penggugat Intervensi membeli tanah dan rumah sengketa telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang benar dan telah dibayar lunas serta Sertifikat tanah dan rumah sengketa ada dalam penguasaan Penggugat Intervensi, akan tetapi belum bisa dilakukan balik nama karena Tergugat Intervensi II masih berada dalam Lembaga Per masyarakatan.
6. Bahwa Tergugat Intervensi II membeli tanah dan rumah sengketa pada tanggal **25 Nopember 2010** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 502/2010 tanggal 25 Nopember 2010 dihadapan Notaris/PPAT I Nyoman Suryawan, SH. Sedangkan Pembelian tanah dan rumah sengketa oleh Tergugat Intervensi I adalah tanggal **20 April 2009**. Hal ini menunjukkan Tergugat Intervensi I telah membeli tanah dan rumah sengketa dari orang yang tidak berhak. Pada saat Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II menandatangani **Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan No. 16/Srikandi/BHR/II/2010, tanggal 20 April 2009**, Tergugat Intervensi II bukanlah Pemilik yang sah dari tanah dan rumah sengketa. Tergugat Intervensi II tidak mempunyai hak dan kewenangan untuk mengalihkan tanah dan rumah sengketa kepada Tergugat Intervensi I. Oleh karenanya **Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan No. 16/Srikandi/BHR/II/2010, tanggal 20 April 2009** adalah tidak sah.

Bahwa selain itu, **Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan No. 16/Srikandi/BHR/II/2010, tanggal 20 April 2009** adalah merupakan akta dibawah tangan, oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap Pihak Ketiga.

Bahwa berdasarkan **Putusan MARI nomor 10K/Sip/1983 tanggal 17 Mei 1984** menyatakan bahwa *Penguasaan saja terhadap tanah sengketa, tanpa bukti adanya alas hak daripada penguasaan itu, belumlah membuktikan bahwa yang bersangkutan adalah pemilik tanah tersebut.*

7. Bahwa **Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 48 Tanggal 13 Oktober 2011** yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Made Pria Dharsana, SH, dengan Tergugat Intervensi II sebagai Penjual dan Penggugat Intervensi sebagai

Hal 11 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



Pembeli adalah merupakan **akta otentik** yang bersifat sah dan mengikat. Hal ini menunjukkan bahwa Penggugat Intervensi sebagai Pembeli yang beritikad baik, oleh karenanya harus dilindungi Undang-undang.

8. Bahwa Penggugat Intervensi sebagai Pembeli yang beritikad baik, maka hak-hak Penggugat Intervensi harus dihormati dan sudah sepatutnya mendapat perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1341 ( ayat 2 ) KUHPerdara yang menyatakan sebagai berikut : *“Hak-hak yang diperoleh pihak ketiga dengan itikad baik atas barang-barang yang menjadi objek dari tindakan yang tidak sah, harus dihormati”*.
9. Bahwa Tergugat Intervensi I menguasai objek sengketa tanpa alas hak yang sah, oleh karenanya Tergugat Intervensi I telah melakukan Perbuatan melawan hukum.
10. Bahwa berdasarkan **Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 48 Tanggal 13 Oktober 2011** tersebut diatas, maka sudah seharusnya dan menjadi kewajiban Turut Tergugat Intervensi untuk menerbitkan **Sertifikat Hak Milik Nomor 15630**/Kelurahan Jimbaran, NIB. 22.03.09.01.13740, Surat Ukur Nomor 09852/Jimbaran/2010 tanggal 10 November 2010, seluas **100 m<sup>2</sup>** ( Seratus Meter Persegi ) terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, setempat dikenal dengan “Rumah Blok B.6 **“Perumahan Bukit Hijau Residence”**, menjadi atas nama Penggugat Intervensi.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, Pengugat dalam Intervensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menerima gugatan intervensi ini dan berkenan memberikan putusan, dengan amar putusan sebagai berikut :

#### **DALAM GUGATAN ASAL :**

1. Menolak gugatan asal Termohon Intervensi I/Penggugat Asal dalam Perkara Nomor 929/Pdt.G/2018/PN.Dps untuk seluruhnya.

#### **DALAM GUGATAN INTERVENSI :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan intervensi Penggugat Intervensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 48 tanggal 13 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Made Pria Dharsana, SH. adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat.

Hal 12 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



3. Menyatakan hukum bahwa Penggugat Intervensi adalah Pemilik yang sah atas tanah dan rumah sengketa, sebidang tanah dan bangunan di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 15630/Kelurahan Jimbaran, NIB. 22.03.09.01.13740, Surat Ukur Nomor 09852/Jimbaran/2010 tanggal 10 November 2010, seluas 100 m<sup>2</sup> ( Seratus Meter Persegi ) terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, setempat dikenal dengan "Rumah Blok B.6 "Perumahan Bukit Hijau Residence", tercatat atas nama Masfufah ( Tergugat Intervensi II ), dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : Tanah dan Rumah hak milik orang lain.
  - Timur : Jalan.
  - Selatan : Tanah dan Rumah hak milik orang lain.
  - Barat : Tanah hak milik orang lain.
4. Menyatakan hukum Tergugat Intervensi I telah melakukan perbuatan melawan hukum, menguasai tanah dan rumah sengketa tanpa alas hak yang sah.
5. Menghukum Tergugat Intervensi II untuk mentaati, mematuhi dan melaksanakan isi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 48 tanggal 13 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Made Pria Dharsana, SH.
6. Menghukum Tergugat Intervensi I dan/atau siapa saja yang menguasai tanah dan rumah objek sengketa untuk menyerahkan tanah dan rumah sengketa kepada Penggugat Intervensi dalam keadaan kosong ( lasia ) dan tanpa adanya beban apapun dari Pihak lainnya, apabila diperlukan dengan bantuan Pihak yang berwajib ( Polisi ).
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat Intervensi untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 15630/Kelurahan Jimbaran, NIB. 22.03.09.01.13740, Surat Ukur Nomor 09852/Jimbaran/2010 tanggal 10 November 2010, seluas 100 m<sup>2</sup> ( Seratus Meter Persegi ) terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, setempat dikenal dengan "Rumah Blok B.6 "Perumahan Bukit Hijau Residence", tercatat atas nama Masfufah ( Tergugat Intervensi II ), menjadi atas nama Yoe Gunawan ( Penggugat Intervensi ).
8. Membebaskan biaya perkara ini kepada Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II menurut ketentuan hukum yang berlaku.



**DALAM GUGATAN ASAL DAN GUGATAN INTERVENSI**

1. Menghukum Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

Menimbang bahwa terhadap permohonan Intervensi tersebut Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela tertanggal 5 Desember 2018 yang pada pokoknya mengizinkan Penggugat Intervensi menjadi pihak dalam perkara ini;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Intervensi Penggugat Intervensi tersebut, Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

Adapun eksepsi dan jawaban yang dimaksud adalah :

- I. Eksepsi atau tanggapan terhadap gugatan intervensi.
  - I.1. Bahwa oleh karena Tergugat Asal (Masfufah) dipanggil secara patut berturut-turut sebanyak 4 (empat) kali yaitu pada Hari: Selasa, tanggal 16 Oktober 2018, Hari: Selasa, tanggal 23 Oktober 2018, Hari: Selasa, tanggal 30 Oktober 2018 dan Hari Selasa, tanggal 6 Nopember 2018 untuk menghadiri persidangan di Pengadilan Negeri Denpasar, akan tetapi tidak pernah hadir dan tidak memberitahukan sebab ketidakhadirannya tersebut, maka acara persidangan telah memasuki acara pembuktian dari Pihak Penggugat Asal yang direncanakan pada hari Selasa, 13 Nopember 2018;
  - I.2. Bahwa setelah Tergugat Intervensi II dan Turut Tergugat Intervensi oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak mempergunakan hak jawabnya terhadap gugatan Penggugat Asal, maka Tergugat Intervensi II dan Turut Tergugat Intervensi dianggap telah mengakui dan membenarkan seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat Asal ;
  - I.3. Bahwa pada persidangan Hari: Selasa, tanggal 6 Nopember 2018, Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara *a quo*, dalam persidangan yang terbuka untuk umum menyatakan antara lain : Bahwa oleh karena Tergugat (Masfufah) tidak pernah hadir meski telah dipanggil secara patut, selanjutnya Ketua Majelis Hakim menyatakan gugatan dibacakan serta memerintahkan kepada PENGUGAT untuk mengajukan bukti-bukti pada sidang berikutnya yaitu pada Hari: Selasa, tanggal 13 Nopember 2018, kemudian sidang dinyatakan ditutup;

Hal 14 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



- I.4. Bahwa setelah sidang dinyatakan ditutup, tiba-tiba ada Advokat menyatakan dirinya mewakili YOE GUNAWAN untuk mengajukan gugatan intervensi. Ketua Majelis Hakim menerima surat gugatan intervensi tersebut dan menyatakan kepada Penggugat Intervensi bahwa surat gugatan intervensi diterima dalam persidangan yang terbuka untuk umum setelah gugatan dibacakan, dengan demikian gugatan intervensi patut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
- I.5. Bahwa seharusnya Penggugat Intervensi mengajukan gugatan tersendiri kepada Masfufah (Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II) untuk meminta ganti rugi, bukan dalam bentuk intervensi (*tussenkomst*), maka gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi ditolak seluruhnya;
- I.6. Bahwa oleh karena gugatan intervensi menyimpang dari dalil gugatan asal sehingga gugatan intervensi menjadi tidak jelas dan lagi pula diajukan setelah gugatan dibacakan, maka Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini dalam menjatuhkan putusan sela dengan amar : menolak gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan intervensi tidak dapat diterima;

## II. Dalam pokok perkara:

- II.1. Bahwa hal-hal yang Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I uraikan dalam eksepsi, secara *mutatis mutandis* dianggap dipakai kembali dalam pokok perkara;
- II.2. Bahwa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I menolak seluruh dalil gugatan intervensi Penggugat Intervensi tersebut, kecuali apa yang diakui dan dibenarkan;
- II.3. Bahwa Penggugat Intervensi tidak menyangkal obyek sengketa dan secara *inter alia* telah dikuasai, dipelihara, ditempati dan dinikmati sebagai miliknya sendiri sejak dibeli oleh Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, maka dengan demikian obyek sengketa adalah benar adanya;
- II.4. Bahwa sesungguhnya gugatan Penggugat Asal sebagaimana register No. 929/Pdt. G/2018/PN. Dps. adalah merupakan efek domino atau sebab dari akibat adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah pula dieksekusi yaitu atas nama Pembeli (Ni Rai Darni Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 496/Pdt. G/2013/PN. Dps., tanggal 20

Hal 15 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



Agustus 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 174/Pdt/2014/PT.Dps, tanggal 11 Desember 2014 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1381 K/Pdt/2015, tanggal 23 Oktober 2015 Jo. Putusan Mahkamah Agung Tingkat Peninjauan Kembali No. 364 PK/Pdt/2017, tanggal 19 Oktober 2017, dan atas nama Pembeli (Nyoman Arta dkk) Putusan Pengadilan Negeri No. 91/Pdt. G/2014/PN. Dps, tanggal 13 Oktober 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 55/Pdt/2015/PT. Dps, tanggal 15 Juni 2015 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 98 K/Pdt/2016, tanggal 05 Oktober 2016;

- II.5. Bahwa kedua orang pembeli tersebut di atas membeli dari Masfufah (Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II) selaku Direktur PT. Srikandi sebagai pengembang, membangun dan memasarkan bidang-bidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang merupakan satu lokasi dengan obyek sengketa yang dikenal dengan nama "Bukit Hijau Residence" di Desa Jimbaran, Kuta Selatan, Badung, Bali;
- II.6. Bahwa dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, terdapat juga pihak yang melakukan gugatan intervensi yaitu orang yang bernama: Susilawati, dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap serta telah dieksekusi tersebut, dalam amar putusan dinyatakan: **menolak gugatan intervensi seluruhnya;**
- II.7. Bahwa dalam perkara pokok (perkara asal) Tergugat Intervensi II/ Tergugat Asal tidak hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara patut itu berarti Tergugat Asal telah mengakui dan membenarkan isi gugatan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, karenanya gugatan penggugat (gugatan asal) telah terbukti dengan sempurna, maka dengan demikian bidang tanah dan bangunan sengketa adalah sah hak milik Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I tersebut;
- II.8. Bahwa dalil (posita) angka 2 gugatan intervensi yang mendalilkan: *"Bahwa Penggugat Intervensi telah membeli tanah dan rumah sengketa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 48 tanggal 13 Oktober 2011 yang dibuat di Notaris /PPAT I Made Pria Dharsana, SH., dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 15630/Kelurahan Jimbaran, NIB*

Hal 16 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



22.03.09.01.13740, Surat Ukur No. 09852/Jimbaran/2010, seluas 100 M2 (Seratus Meter Persegi) yang terletak di Jimbaran;

- II.9. Bahwa dari posita gugatan intervensi tersebut dapat disimpulkan, bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 48 tanggal 13 Oktober 2011 dibuat satu tahun setelah tanah dan bangunan sengketa **dibeli dan dibayar secara mencencil sebagaimana Bukti Kwitansi tanggal 12 April 2010, Bukti Kwitansi tanggal 24 Juli 2010, Bukti Kwitansi tanggal 11 Agustus 2010 dan Bukti Kwitansi tanggal tanggal 26 Agustus 2010** yaitu **pelunasan rumah Blok B6 Bukit Jiaju Residence** oleh Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, selanjutnya obyek sengketa telah dimiliki, dikuasai dan dinikmati, maka obyek sengketa sah hak milik Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I atas dasar jual beli yang telah dibayar lunas;
- II.10. Bahwa terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli No. 48, tanggal 13 Oktober 2011 adalah cacad hukum dan melanggar syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPerdara, penerbitan Akta Pengikatan Jual Beli No. 48 tanggal 13 Oktober 2011 adalah mengandung itikad buruk atau *schinhandeling*, Penggugat Intervensi tidak melakukan penelitian secara cermat, tidak mengecek obyek sengketa secara fisik dilapangan pembelian dilakukan dengan cara ceroboh, dengan demikian Akta Pengikatan Jual Beli No. 48, tanggal 13 Oktober 2011 adalah cacad hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya, maka gugatan Penggugat Intervensi harus ditolak;
- II.11. Bahwa dalil Gugatan Intervensi pada angka 4 dan 5 adalah dalil yang tidak benar terlalu mengada-ada, tidak benar jika Penggugat Intervensi telah menguasai tanah dan rumah sengketa justru yang menguasai, menempati, memelihara dan memiliki tanah dan rumah sengketa adalah Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I sejak tahun 2010 hingga sampai saat ini dan tidak pernah ada orang yang menaruh keberatan, dengan demikian gugatan intervensi harus ditolak;
- II.12. Bahwa dalil gugatan intervensi pada angka 6 adalah dalil tidak mendasar dan dapat Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I tanggapi sebagai berikut: Bahwa Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II adalah seorang pengusaha pengembang dan bertindak selaku Direktur PT. Srikandi, yang

Hal 17 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



membangun perumahan untuk dijual kepada orang/masyarakat umum, salah satu pembeli perumahan tersebut adalah Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I yang telah membayar lunas dan telah pula membuat suatu Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan No.16/Srikandi/BHR/II/2010, tanggal 20 April 2009 (sejatinya tahun 2010 tetapi karena sudah dibuat secara blangko terketik 2009 dan keadaan ini telah pula diakui dan dibenarkan oleh Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II), tidak pernah dibatalkan, dengan demikian Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi. Bahwa Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan tersebut adalah merupakan perjanjian yang sah dan berlaku sabagai undang-undang yang harus ditaati oleh pihak-pihak yang membuat in casu Penggugat Asal dengan Tergugat Asal (Pasal 1338 KUHPdata), dan pada faktanya ternyata Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II telah ingkar janji/wanprestasi terhadap perjanjian tersebut, sehingga Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I mengajukan gugatan ini pada Pengadilan Negeri Denpasar, dikarenakan Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II tidak pernah untuk menepati janjinya guna melaksanakan dan menyerahkan sertifikat hak milik tersebut untuk selanjutnya dilakukan proses penanda tanganan Akta Jual Beli atas obyek yang diperjanjikan;

**II.13.** Bahwa dengan telah ditanda tangannya Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan No.16/Srikandi/BHR/II/2010, tanggal 20 April 2009, dan telah pula dilakukan pembayaran lunas oleh Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I serta telah diserahkannya bidang tanah dan bangunan sengketa kepada Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I oleh Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II, dan selama kepemilikan dan penguasaan tidak ada orang/pihak-pihak yang berkeberatan, maka tanah dan bangunan obyek sengketa adalah sah milik Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I atas dasar jual-beli;

**II.14.** Bahwa dalil gugatan intervensi pada angka 7 Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I menyatakan menolak, dan dapat ditanggapi sebagai berikut: Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada jawaban dalam pokok perkara pada angka diatas, ternyata Pengikatan Perjanjian Jual Bali No. 48 tanggal 13 Oktober 2011, dibuat setelah terlebih dahulu Tergugat Asal/

Hal 18 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



Tergugat Intervensi II membuat Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan No. 16/Srkandi/BHR/II/2010, tanggal 20 April 2009, oleh karenanya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 48 Tanggal 13 Oktober 2011, yang dibuat antara Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II dengan Penggugat Intervensi didasari dengan itikad buruk atau tidak baik, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan batal demi hukum atau tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;

**II.15.** Bahwa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dan juga para pembeli yang lainnya mendatangi Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II untuk menagih sertifikat hak milik yang belum juga diserahkan, maka sebagai wujud pertanggungjawabannya lantas Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II membuat dan menandatangani **Surat Pernyataan tanggal 26 Januari 2012** yang intinya menyatakan *“dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa kami akan menyerahkan sertifikat (hak milik) No. 15630 Perum Bukit Hijau Residence paling lambat tanggal 16 Februari 2012”*, namun pada hari yang dijanjikan belum juga menyerahkannya, selanjutnya lagi membuat dan menandatangani **Surat Pernyataan tanggal 8 Juni 2012** yang intinya menyatakan *“dengan ini saya menyatakan bahwa saya akan menyerahkan sertifikat rumah di Perumahan Bukit Hijau Residence Blok B6 atas nama I Made Suardika (Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I) pada tanggal 7 Agustus 2012”*, akan tetapi sampai gugatan ini diajukan Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II tidak juga menyerahkannya, maka Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I mengajukan gugatan ini yang pada pokoknya menyatakan Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II nyata-nyata berada dalam keadaan wanprestasi dan menyatakan hukum bahwa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I adalah sah pemilik obyek sengketa atas dasar jual beli dan menghukum untuk menyerahkan sertifikat hak milik No. 15630 tersebut untuk selanjutnya dicoret dari buku tanah yang terdapat pada Turut Tergugat/Turut Tergugat Intervensi untuk menjadi atas nama Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I selaku pemegang hak yang sah;

**II.16.** Bahwa dengan adanya **Surat Pernyataan tanggal 26 Januari 2012** dan **Surat Pernyataan tanggal 8 Juni 2012** sebagaimana disebutkan di atas adalah bentuk pengakuan bahwa memang benar obyek sengketa telah

Hal 19 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



dijualbelikan secara riil/nyata dan kontan oleh Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II (selaku penjual) kepada Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I (selaku pembeli);

- II.17.** Bahwa dalil gugatan intervensi pada angka 9 adalah dalil yang tidak mendasar, penguasaan obyek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I adalah didasarkan pada adanya Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan No.16/Srikandi/BHR/I/2010, tanggal 20 April 2009 dan bukti-bukti pembayaran pelunasan pembelian tanah dan bangunan obyek sengketa, sehingga **tidak merupakan perbuatan melawan hukum** yang dilakukan oleh Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, terkait dengan penguasaan tanah dan bangunan (obyek sengketa);
- II.18.** Bahwa seharusnya Penggugat Intervensi mengajukan gugatan tersendiri kepada Masfufah (Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II) untuk meminta ganti rugi, bukan dalam bentuk intervensi (tussenkomst), maka gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi ditolak seluruhnya;
- II.19.** Bahwa terhadap dalil gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi untuk selain dan selebihnya, Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I tidak ditanggapi karena tidak ada korelasinya dalam perkara ini;
- II.20.** Bahwa berdasarkan jawaban tersebut diatas, Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**Dalam Putusan Sela :**

- Menolak gugatan Intervensi dari Penggugat Intervensi atau menyatakan gugatan intervensi tidak dapat diterima.

**Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa PENGGUGAT adalah Pembeli yang beritikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum;
3. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan No.16/Srikandi/BHR/I/2010, tanggal 20 April 2009, yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Hal 20 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



4. Menyatakan hukum bahwa kwitansi/bukti pembayaran tersebut adalah sah dan mengikat;
5. Menyatakan hukum bahwa Surat Pernyataan tanggal 26 Januari 2012 dan Surat Pernyataan tanggal 8 Juni 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh TERGUGAT adalah sah dan mengikat;
6. Menyatakan hukum bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi yang telah merugikan PENGGUGAT;
7. Menyatakan hukum bahwa PENGGUGAT adalah pembeli sah atas tanah dan rumah yang berdiri di atasnya (obyek sengketa) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 15630, Surat Ukur tanggal 10 Nopember 2010, Nomor 09852, atas nama Masfufah, terletak di Desa/Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
8. Menyatakan hukum PENGGUGAT adalah pemilik sah atas tanah dan rumah sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 15630 atas dasar jual beli;
9. Menghukum TERGUGAT atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 15630, Surat Ukur tanggal 10 Nopember 2010, Nomor 09852, atas nama Masfufah (TERGUGAT) kepada PENGGUGAT *secara lasia baik dan tanpa beban apapun*, apabila tidak bisa diserahkan maka Sertifikat tersebut dicoret dari buku tanah yang tercatat pada TURUT TERGUGAT;
10. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT (Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung) untuk mencoret Sertifikat Hak Milik Nomor 15630, Surat Ukur tanggal 10 Nopember 2010, Nomor 09852, atas nama Masfufah (TERGUGAT) dari buku tanah, dan selanjutnya menerbitkan Sertifikat baru atas nama PENGGUGAT sebagai pemegang hak;
11. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi dengan perincian sebagai berikut :
  - a. Kerugian Materiil sejumlah Rp. 656.500.000,- dengan perincian :
$$325.000.000 \times 101 \times 2\% = \text{Rp. } 656.500.000$$
(enam ratus lima puluh enam juta lima ratus ribu rupiah);

Hal 21 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



b. Kerugian Inmateriil sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah)

12. Menyatakan hukum bahwa putusan peradilan ini (yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap) dapat digunakan sebagai persyaratan untuk dasar peralihan hak, mendaftarkan, mendapatkan dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah dan rumah (obyek sengketa) menjadi atas nama PENGGUGAT sebagai pemegang haknya;

13. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT, atas keterlambatan pelaksanaan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, untuk setiap harinya sejumlah Rp. 5.000.000. (lima juta rupiah);

14. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk pada putusan ini;

15. Menghukum Turut Tergugat/Tergugat Intervensi untuk tunduk pada putusan ini;

16. Menghukum Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II dan Penggugat Intervensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul karena adanya perkara ini.

#### **Dalam Perkara Intervensi**

- Menolak gugatan intervensi untuk seluruhnya;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang adil menurut hukum (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa terhadap jawaban Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal tersebut, Penggugat Intervensi telah mengajukan Repliknya tertanggal 4 Pebruari 2019 dan atas Replik Penggugat Intervensi, Tergugat Intervensi I/ Penggugat Asal telah mengajukan Duplik tertanggal 11 Pebruari 2019;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil – dalil gugatannya Penggugat Awal/Tergugat Intervensi I ( I Made Suardika ) dipersidangan telah mengajukan bukti adalah berupa :

1. Fotocopy Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan No. 16/Srikandi/BHR/2010 tanggal 20 April 2009, yang diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Kwitansi tanggal 12 April 2010 yang diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Kwitansi tanggal 24 Juli 2010 yang diberi tanda P-3;

Hal 22 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



4. Fotocopy Kwitansi tanggal 11 Agustus 2010 yang diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Kwitansi tanggal 26 Agustus 2010 yang diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Masfupah ( Tergugat ) tanggal 26 Januari 2012 yang diberitanda P- 6;
7. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Masfupah ( Tergugat ) tanggal 8 Juni 2012 yang diberitanda P-7;
8. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 496/Pdt.G/2013/PN.Dps. yang diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No.174/Pdt/2014/PT.Dps. tanggal 11 Desember 2014; yang diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Putusan Mahkamah Agung Re[ublik Indonesia No.1381K/Pdt/2015 tanggal 23 Oktober 2015 yang diberi tandap-10;
11. Fotocopy Putusan Mahkamah Agung pada tingkat PK No.364/PK/Pdt/2017 yang diberi tanda P-11;
12. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.91/Pdt.G/2014/PN.Dps. tanggal 13 Oktober 2014 yang diberitanda P-12;
13. Foticopy Putusan Pengadilan NegeriTinggi Denpasar No. 55/Pdt.G/2015/PT.Dps. tanggal 15 Juli 2015 yang diberi tanda P-13;
14. Fotocppy Putusan Mahkamah Agung Reublik Indonesia No.98K/Pdt/2018 tanggal 5 Oktober 2018; yang diberi tanda P-14;

Menimbang bahwa disamping mengajukan bukti surat tersebut Peggugat Asal/ Tergugat Intervensi I, juga mengajukan saksi sebagai berikut :

1. IR. MADE SULENDRA, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi sudah lama kenal dengan I Made Suardika sebagai Peggugat / Tergugat Intervensi karena saksi sama- sama membeli rumah di Perumahan Bukit Hijau Residence jaraknya kurang;
  - Bahwa saksi membeli rumah tersebut sekitar bulan april tahun 2010 dan saksi bertetangga dengan Peggugat di Perumahan Bukit Hijau Residence ;
  - Bahwa saksi membeli rumah tersebut dari Masfupah selaku Direktur PT. Srikandi;
  - Bahwa saksi saksi mengetahui rumah yang dibeli oleh Peggugat/ Tergugat Intervensi yang terletak di Blok B.6 dengan baras – batas yaitu disebelah adalah rumah milik orang lain, disebelah selatan rumah milik orang lain juga, sebelah barat juga rumah milik orang lain saksi tidak tahu namanya sedangkan disebelah timur adalah jalan Perumahan Bukit Hijau Residence;

Hal 23 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



- Bahwa saksi tahu rumah yang dibeli oleh Penggugat/ Tergugat Intervensi tersebut luasnya adalah 1 are;
- Bahwa saksi mengetahui pada saat Pengugat/Tergugat Intervensi I membeli rumahnya tersebut belum ada sanggah akan tetapi sekarang sudah dibangun sanggah;
- Bahwa saksi tahu rumah yang dibeli oleh Penggugat/Tergugat Intervensi I sejak dibeli ditempati oleh yang bersangkutan samapai dengan sekarang;
- Bahwa saksi tahu rumah tersebut dibeli oleh Penggugat/Tergugat Intervensi I dulu harganya sebesar Rp. 325.000.000; ( tiga ratus dua puluh lima juta rupiah );
- Bahwa saksi tahu sampai sekarang Penggugat /Tergugat Intervensi I belum mendapat sertifikat hak milik rumah yang dibelinya dari Masfupah sebagai yang menjualnya;
- Bahwa saksi saksi sebagai pembeli rumah yang satu kompleks dengan Penggugat/Tergugat Intervensi I dengan harga yang sama juga belum menerima sertifikat hak milik yang saksi beli dari Masfupah;
- Bahwa saksi dengan pembeli yang lain termasuk dengan Penggugat/Tergugat Intervensi I pernah meminta sertifikat rumah yang saksi beli dari Masfupah sebanyak 5 ( lima ) kali tetapi belum berhasil sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi dan Penggugat/Tergugat Intervensi I pada saat membeli rumah dari Masfupah akan dibuatkan perjanjian jual beli ddi Notaris tetapi itu hanya janji – janji saja;
- Bahwa saksi sampai sekarang tidak mengetahui keberadaan Masfupah dan saksi setelah dilihat bukti yang bertanda P- 8 adalah berupa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 496/Pdt.G/2013 dan sebagai Penggugat dalam perkara tersebut adalah Ni Rai Darmi adalah istri saksi;
- Bahwa saksi saksi setelah dilihat bukti yang bertanda P-1 berupa perjanjian jual beli antara Penggugat/Tergugat Intervensi I dibenarkan oleh saksi karena saksi juga pernah membuat perjanjian seperti itu;
- Bahwa saksi tahu Penggugat/Tergugat Intervensi I pada saat membeli rumah dari Masfupah sudah ada rumahnya bukan berupa tanah;
- Bahwa saksi dan Penggugat/Tergugat Intervensi I saat membeli rumah tersebut perjanjiana dibuat dibawah tangan bukan di Notaris;
- Bahwa saksi tidak pernah atau tidak mengetahui nama Yoe Gunawan;
- Bahwa saksi mengetahui selama ini Penggugat/Tergugat Intervensi I menempati rumahnya yang berlokasi dp Perumahan Bukit Hijau Residence tidak ada yang keberatan, sedangkan rumah yang saksi beli dari Masfupah

Hal 24 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



tersebut saksi kontrakan seharga Rp.30.000.000; ( tiga puluh juta rupiah ) setahun;

2. NYOMAN FUMARNO, dibawah sumpah telah memberikan keterangan sebagai berikut :
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat/Tergugat Intervensi I karena saksi juga pernah membeli rumah di Perumahan Bukit Hijau Residence dari Masfupah dan jaraknya tidak terlalu jauh antara rumah yang saksi beli dengan rumah yang dibeli oleh Penggugat/Tergugat Intervensi I;
  - Bahwa saksi mengetahui rumah yang dibeli oleh Penggugat/ Tergugat Intervensi I dari Masfupah dengan harga Rp. 325.000.000; ( tiga ratus dua puluh lima juta rupiah);
  - Bahwa saksi tahu rumah yang dibeli oleh Penggugat/Tergugat Intervensi I dari Masfupah belum mendapat sertifikat rumah tersebut dan saksi juga belum mendapat sertifikat rumah yang saksi beli dari Masfupah;
  - Bahwa saksi dan Penggugat/Tergugat Intervensi I serta dari beberapa orang yang juga membeli rumah dari Masfupah mengadakan pertemuan sebanyak 5 ( lima ) kali dan telah mendatangi Masfupah untuk menagih sertifikat rumah walaupun telah dijanjikan oleh Masfupah akan tetapi sampai sekarang belum mendapat sertifikat;
  - Baha saksi dan teman- teman yang mendatangi Masfupah dijanjikan akan dibuatkan perjanjian dan juag akan dibuatkan akta jual beli akan tetapi itu hanya janji – janji saja dan sampai sekarang tidak ada realisasinya;
  - Bahwa saksi dipersidanganlihatkan bukti yang bertanda P- 1 berupa perjanjian jual bel rumah antara Masfupah dengan Penggugat/Tergugat Intervensi I dan bukti tersebut dibenarkan oleh saksi;
  - Bahwa saksi dan Penggugat/Tergugat Intervensi I saat membeli rumah dari Masfupah adalah rumahnya sudah berdiri bukan tanah;
  - Bahwa saksi setelah dilihatkan oleh Kuasa Penggugat/Tergugat Intervensi I berupa bukti yang bertanda P- 2 da P- 7 berupa kwitansi pembayaran rumah di Perumahan Bukit Hijau Residence Blok B. 6 dibenarkan oleh saksi;
  - Bahwa saksi saat saksi membeli rumah dengan Penggugat/Tergugat Intervensi I belum ada sertifikatnya akan tetapi Masfupah menjanjikan akan ada sertifikat karena harus ada pemecahan dari tanah yang dijadikan bangunan masih global;

Hal 25 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



- Bahwa saksi tahu rumah yang dibeli oleh Penggugat/Tergugat Intervensi I sampai sekarang ditempati dan tidak ada orang yang keberatan;
- 3. I NYOMAN ARTA, dibawah sumpah memberikan keterangan sabagai berikut :
  - Bahwa saksi memang benar ada membeli rumah di Perumahan Bukit Hijau Residence dan saksi juga mengetahui Penggugat/Tergugat Intervensi I juga membeli rumah disana dari Masfupah yang mana rumah yang dibeli saksi berdekatan dengan rumah yang dibeli oleh Penggugat/Tergugat Intervensi I;
  - Bahwa saksi tahu rumah yang dibeli oleh Penggugat/Tergugat Intervensi I terletak di Blok B. 6. Dengan batas – batas disebelah utara rumah milik orang, disebelah timur adalah jalan Perumahan Bukit Hijau Residence, disebelah selatan rumah orang dan disebelah barta juga rumah orang akan tetapi saksi tidak tahu namanya;
  - Bahwa rumah yang dijual dikomplek perumahan tersebut berjumlah sekitar 20 rumah;
  - Bahwa saksi tahu Penggugat/Tergugat Intervensi I membeli rumah tersebut dengan harga Rp. 325. 000.000; 9 tiga ratus dua puluh lima juta rupiah;
  - Bahwa saksi tahu Penggugat/Tergugat Intervensi I sampai sekarang menempati rumah yang dibelinya dari Masfupah akan tetapi belum menerima asaertifikat rumah tersebut;
  - Bahwa saksi juga ada membeli rumah pada Masfupah di perumahan tersebut dan juga sampai sekarang belum mendapat sertifikat dari Masfupah karena saksi tidak tahu keberadaan Masfupah;
  - Bhawa saksi bersama Penggugat/Tergugat Intervensi I serta teman lainnya yang juga membeli rumah dari Masfupah beberapa kali mengadakan pertemuan untuk meminta sertifikat umah tetapi sampai sekarang belum mendapat sertifikat yang dijanjikan oleh Masfupah;
- 4. I GUSTI NGURAH SUARJANA, dibawah sumpah memberikan keterangan yan pada pokoknya adalah sebagai berikut :
  - Bahwa saksi tahu yang dipermasalahkan dalam perkara ini adalah mengenai pembelian tanah beserta rumah yang dibeli oleh Penggugat/Tergugat Intervensi I pada Masfupah;
  - Bahwa saksi tahu Penggugat/ Tergugat Intervensi I telah membeli rumah di Perumahan Bukit Hijau Residence dar Masfupah sebagai pengembang

Hal 26 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



denan harg sebesar Rp. 325.000.000; ( tiga ratus dua puluh lima juta rupiah);

- Bahwa saksi tahu Penggugat/Tergugat Intervensi I telah membayar lunas rumah yang dibelinya karena saksi pernah dilihatkan kwitansinya;
- Bahwa saksi juga ikut membeli rumah juga pada Masfupah di Perumahan Bukit Hijau Residence Jimbaran tetapi rumah yang saksi beli dari Masfupah saksi tidak tempati karena saksi kontrakan;
- Bahwa saksi membeli rumah dengan Penggugat/Tergugat Intervensi I sampai sekarang juga tidak mendapat sertifikat;
- Bahwa saksi saat diperlihatkan bukti yang bertanda P- 1 berupa perjanjian jual beli rumah antara Penggugat/ Tergugat Intervensi I dengan Masfupah;

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi untuk menguatakan dalil – dalil gugatannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 48 tertanggal 13 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Notaris I Made Pria Dharsana, SH. yang diberi tanda P.I -1;
2. Fotocopy Salinan Akta Pengosongan Nomor 49 tanggal 13 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Notaris I Made Pria Dharsana, SH. yang diberi tanda P I- 2;
3. Fotocopy Salinan Akta Pengosongan Nomor 50 tanggal 13 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Notaris I Made Pria Dharsana, SH. yang diberi tanda P I – 3;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 15630/Kelurahan Jimbaran NIB.22.03.09.01. 13740,Surat Ukur Nomor 09852/Jimbaran/2010 tanggal 10 Nopember, seluas 100 M2 yang diberi tanda P I- 4;

Menimbang, bahwa atas surat bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat Intervensi dan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I masing - masing akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat Intervensi selain mengajukan bukti surat dipersidangan telah mengajukan saksi – saksi sebagai berikut :

1. ANAK AGUNG AYU GRANATI ANDAYANI, SH. dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi bekerja pada notaris I Made Pria Dharsana, SH. sejak bulan Oktober 2000 sampai dengan sekarang;

Hal 27 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



- Bahwa saksi mengetahui Masfupah dengan Yoe Gunawan pernah datang ke kantor Notaris I Made Pria Dharsan, SH. sekitar bulan Oktober 2011 dengan maksud melakukan perjanjian;
- Bahwa saksi mendengar sertifikat terhadap tanah yang akan dijual masih dijadikan jaminan di bank;
- Bahwa saksi mengetahui saat itu ada penandatanganan akta pengikatan jual beli dihadapan Notaris saat ada pelunasan ;
- Bahwa saksi tahu sertifikat tanah dan bangunan yang menjadi obyek jual beli masih atas nama Masfupah;
- Bahwa saksi tahu antara Masfupah dengan Yoe Gunawan membuat pengikatan jual beli karena saksi yang membuat draf pengikatan jual beli tersebut;
- Bahwa saksi dalam penandatanganan akta pengikatan jual beli tersebut juga sebagai saksi yang ikut menandatangani akta tersebut;
- Bahwa saksi saat pengikatan jual beli tersebut yang diperlihatkan foto copy bukan sertifikat aslinya dengan alasan sertifikat aslinya masih ada di bank;
- Bahwa saksi tahu sertifikat akan terbit apabila telah terjadi akta jual beli;
- Bahwa saksi tahu dalam pengikatan jual beli tersebut disepakati dengan harga sebesar Rp. 200.000.000 ( dua ratus juta rupiah );
- Bahwa saksi tahu saat dilakukan penandatanganan pengikatan jual beli dari pihak bank tidak hadir;

2. I DEWA KADE EDI SUPRTA, SH.dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja sebagai sopir dan saksi kenal dengan Yoe Gunawan karena adalah berteman dengan bos saksi;
- Bahwa saksi pernah melihat rumah yang akan dibelinya dan saat itu masih ada orang yang bekerja mengerjakan rumah tersebut karena belum selesai;
- Bahwa saksi saksi pernah mengantar Penggugat Intervensi Yoe Gunawan ke Notaris sekitar bulan Nopember 2011;
- Bahwa saksi mengantar Penggugat Intervensi Yoe Gunawan ke Notaris karena transaksi jual beli rumah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas – batas tanah yang dijual belikan tersebut;
- Bahwa saksi pernah mengantar Penggugat Intervensi Yoe Gunawan ke lokasi tanah dan rumah sebanyak dua kali sedangkan sewaktu saksi mengantar Penggugat Intervensi saksi tidak ikut ke kantor Notaris tapi saksi menunggu diatas mobil;

Hal 28 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



Menimbang bahwa Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 4 April 2019 telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas tanah dan rumah yang menjadi sengketa antara para pihak sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan setempat;

Menimbang bahwa baik Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I maupun Penggugat Intervensi mengajukan kesimpulannya masing – masing pada tanggal 15 April 2019;

Menimbang bahwa baik Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, maupun Penggugat Intervensi tidak mengajukan sesuatu apapun lagi dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian dalam perkara ini maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan satu kesatuan dari putusan ini;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

##### DALAM PERKARA POKOK

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas yang pada pokoknya menyatakan pada awalnya Penggugat pernah ditawarkan untuk membeli rumah yang terletak di Perumahan Bukit Hijau Residence oleh Tergugat Masfupah dan atas tawaran tersebut Penggugat akhirnya sepakat membeli rumah tersebut yang terletak di Blok B.6 Perumahan Bukit Hijau Residence dengan luas 100 M2 dengan surat perjanjian pembelian tanah dan bangunan No. 16/Srikandi/BHR//2010 tertanggal 20 April 2010 dengan harga sebesar Rp. 325.000.000 ( tiga ratus dua puluh lima juta rupiah ) dan Penggugat telah membayar lunas dengan cara mencicil sebanyak 4 ( empat ) kali, yang mana kemudian rumah tersebut sudah Penggugat tempati sampai dengan sekarang dan setelah pembayaran lunas akhirnya sampai sekarang Penggugat belum dibuatkan akta jual beli terhadap tanah dan rumah tersebut oleh Tergugat Masfupah, sehingga apa yang pernah dijanjikan oleh Tergugat tersebut tidak pernah terwujud/terrealisasi, maka oleh karena itu Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi dan merugikan Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat Masfupah dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut maka perkara ini dilanjutkan pemeriksaanya tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat dengan verstek;

Hal 29 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



Menimbang bahwa walaupun Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan, Majelis Hakim akan tetap mempertimbangkan dalil – dalil gugatan Penggugat dengan mempertimbangkan berdasarkan bukti – bukti baik berupa bukti surat maupun dari keterangan saksi - saksi yang diajukan oleh Penggugat sepanjang ada relevansinya;

Menimbang bahwa bukti yang bertanda P-1 adalah berupa perjanjian pembelian tanah dan bangunan nomor 16/Srikandi/BHR/I/2010, tanggal 20 April 2010 antara Penggugat I Made Suardika sebagai pihak pertama dengan Tergugat Masfupah sebagai pihak kedua sepakat telah melakukan perjanjian jual beli atas sebidang tanah dan bangunan di Perumahan Bukit Hijau Residence dengan luas tanah 100 M2, dengan bangunan type 45 Blok B.6 dengan harga Rp. 325.000.000; ( tiga ratus dua puluh lima juta rupiah ), sehingga telah terbukti Penggugat telah membeli rumah tersebut dari Tergugat maka oleh karena itu apa yang diperjanjikan tersebut oleh kedua belah pihak sesuai dengan pasal 1338 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya dan kedua pelah pihak harus taat pada perjanjian tersebut dan apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya/kewajibannya dapat dikatagorikan sebagai ingkar janji atau lazim disebut wanprestasi, bukti yang bertanda P- 2, P-3, P-4, P-5, P-6 dan P-7 adalah berupa kwitansi pembayaran rumah Blok B.6 bukit Hijau Residence dari Penggugat ( Made Sudiarta ) kepada Tergugat ( Masfupah ) masing – masing tertanggal 12 April 2010, 24 Juli 2010, 11 Agustus 2010, 28 Agustus 2010 dengan jumlah uang masing – masing Rp.100.000.000 ( seratus juta rupiah ), Rp.50.000.000 ( lima puluh juta rupiah), Rp. 150.000.000, ( seratus lima puluh juta rupiah ), Rp. 25.000.000, dua puluh lima juta rupiah ) sehingga telah terbukti Penggugat telah membayar lunas tanah dan bangunan rumah yang dibelinya dari Tergugat Masfupah dan bukti yang beranda P-7 adalah berupa surat pernyataan tertanggal 8 Juni 2012 yang dibuat oleh Tergugat sebagai Direktur Utama PT. Srikandi akan menyerahkan sertifikat rumah di Perumahan Bukit Hijau Residence blok B.6 pada tanggal 7 Agustus 2012, namaun sampai sekarang sertifikat hak milik rumah tersebut tidak diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat tersebut tidak sesuai dengan yang telah diperjanjikan sehingga dengan demikian Tergugat Masfupah telah ingkar janji, hal ini bersesuaian dengan keterangan saksi Ir. Made Sulendra, I Nyoman Fumarno, Nyoman Arta dan I Gusti Ngurah Suarjana bahwa Penggugat

Hal 30 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



sejak membeli rumah tersebut dari Tergugat Masfupah telah ditempati sampai dengan sekarang dan tidak ada orang yang keberatan;

Menimbang bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat yang telah dilaksanakan oleh Majelis Hakim pada hari senin tanggal 4 April 2019 ternyata memang benar tanah dan rumah yang dijadikan sengketa antara para pihak adalah sama yaitu rumah yang terletak di Perumahan Bukit Hijau Residence Blok B.6 desa/ Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Utara Kabupaten Badung, karena baik Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, I Made Suardika maupun Penggugat Intervensi Yoe Gunawan sama – sama mengaku membeli rumah tersebut dari Masfupah;

Menimbang bahwa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, I Made Suardika membeli pada tanggal 20 April 2010 sedangkan Penggugat Intervensi membeli pada tanggal 13 Oktober 2011 yang mana sebagai penjual adalah Tergugat Masfupah;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas telah terbukti bahwa Penggugat I Made Suardika telah membeli sebuah rumah di Perumahan Bukit Hijau Residence Blok B. 6 di Desa/Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung dari Tergugat Masfupah sebagai Direktur Srikandi yang merupakan pengembang dan rumah tersebut telah dibayar lunas akan tetapi sertifikat yang dijanjikan oleh Tergugat Masfupah tersebut sampai sekarang belum diserahkan kepada Penggugat I Made Suardika, oleh karena itu sertifikat yang telah dijanjikan oleh Tergugat selambat – lambatnnya pada tanggal 7 Agustus 2012 harus diserahkan kepada Penggugat sebagai pembeli yang sah dan beritikad baik terhadap rumah di Perumahan Bukit Hijau Residence Blok B.6, sehingga dengan demikian petitum gugatan Penggugat pada angka 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksionalnya;

Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 4 yang menyatakan bahwa kwitansi/bukti pembayaran adalah sah dan mengikat menurut Majelis Hakim harus dinyatakan ditolak karena telah diperimbangkan dan telah membuktikan bahwa berdasarkan kwitansi tersebut Penggugat telah terbukti membayar lunas rumah yang dibelinya di Perumahan Bukit Hijau Residence Blok.6 dengan harga Rp. 325.000.000, ( tiga ratus dua puluh lima juta rupiah )kepada Tergugat Masfupah, dan terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 10 yang menuntut Turut Tergugat ( Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten

Hal 31 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



Badung ) untuk mencoret Sertifikat Hak Milik Nomor 15630 atas nama Masfupah, Majelis Hakim dalam hal ini tidak mempunyai kewenangan mengenai hal itu, sehingga dengan demikian petitum Gugatan Penggugat pada angka 4 dan angka 10 haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 11 agar Tergugat dihukum untuk membayar kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp. 656.500.000 ( enam ratus lima puluh enam juta rupiah ) dan Rp. 500.000.000 ( lima ratus juta rupiah ) Majelis Hakim tidak sependapat karena Tergugat telah dihukum untuk menyerahkan sertifikat rumah kepada Penggugat secara bebas dan tanpa tekanan, maka oleh karena itu petitum gugatan Penggugat pada angka 11 ini haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 12 yang menyatakan bahwa putusan ini ( yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ) dapat digunakan sebagai persyaratan dan menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa mengenai hal ini bukan kewenangan Majelis Hakim untuk menentukan hal tersebut akan tetapi apabila putusan telah mempunyai kekuatan hukum maka putusan tersebut dijadikan pendukung penerbitan sertifikat sehingga petitum ini haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 13 yang menyatakan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa ( dwangsom ) kepada Penggugat atas keterlambatan pelaksanaan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap setiap harinya sebesar Rp. 5.000.000 ( lima juta rupiah ), menurut Majelis Hakim tidak relevan karena Tergugat telah dihukum untuk menyerahkan sertifikat hak milik terhadap rumah yang terletak di Perumahan Bukit Hijau Residence Blok. B.6 kepada Penggugat, sehingga dengan demikian petitum ini harus dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa, terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 14 yang menyatakan Turut Tergugat dinyatakan tunduk pada putusan ini Majelis Hakim berpendapat bahwa hal ini dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa sehubungan dengan pembebanan biaya perkara aquo Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalam Perkara Intervensi;

#### DALAM PERKARA INTERVENSI



Menimbang bahwa selanjutnya dalam Perkara Intervensi ini Penggugat Asal menjadi Tergugat Intervensi I, Tergugat Asal menjadi Tergugat Intervensi II dan Turut Tergugat menjadi Turut Tergugat Intervensi;

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat Intervensi tersebut Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat Asal Masfupah telah dipanggil secara patut sebanyak 4 ( empat ) kali dan tidak pernah hadir dipersidangan dan pada saat rencana pembuktian dari Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Tergugat/Tergugat Intervensi II, Turut Tergugat/Turut Tergugat Intervensi oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak mempergunakan haknya untuk menjawab terhadap gugat Penggugat Asal/Tergugat Intervensi, maka Tergugat Intervensi II dan Turut Tergugat Intervensi dianggap telah mengakui dan membenarkan dalil –dalil gugatan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi dan kemudian setelah sidang dinyatakan akan ditutup datang Advokat yang mewakili Yoe Gunawan mengajukan gugatan Intervensi dan oleh Majelis Hakim gugatannya diterima sebagai pihak, seharusnya Penggugat Intervensi mengajukan gugatan tersendiri kepada Masfupah ( Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II ) untuk meminta ganti rugi sehingga dengan demikian gugatan Penggugat Intervensi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa atas Eksepsi Tergugtan Intervensi I/ Penggugat Asal tersebut, Penggugat Intervensi mengajukan Replikya yang pada pokoknya menyatakan bahwa tidak benar Tergugat Intervensi I /Penggugat Asal tidak mempunyai hubungan dengan Penggugat Intervensi akan tetapi Penggugat Intervensi mempunyai kepentingan dalam perkara aquo karena Penggugat Intervensi sebagai pemilik atas obyek sengketa dalam perkara aquo;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi Tergugat Intervensi I /Penggugat Asal tersebut adalah hak dari Penggugat Intervensi untuk mengajukan Gugatan Intervensi dalam perkara aquo karena merasa mempunyai kepentingan dengan obyek sengketa dalam perkara aquo, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat Intervensi I tersebut haruslah ditolak;

Hal 33 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Intervensi adalah sebagaimana tersebut diatas yang mana pada pokoknya Penggugat Intervensi mendalilkan telah membeli tanah dan rumah sengketa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 48 tanggal 13 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Made Pria Dharsana, SH. dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 16530 atas nama Masfupah ( Tergugat Intervensi II ) dengan luas 100 M2 yang dikenal dengan Perumahan Bukit Hijau Residence Blok.B.6 telah sesuai dengan prosedur yang berlaku sedangkan Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II menandatangani Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan No. 16/Srikandi/BHR//2010 tanggal 20 april 2009 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga;

Menimbang bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Intervensi dibantah kebenarannya oleh Tergugat intervensi I/Penggugat Asal maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan siapakah yang telah melakukan jual beli yang sah secara hukum terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bukit Hijau Residence Blok B. 6 yang menjadi sengketa dalam perkara aquo ? karena baik Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal ( I Made Suardika ) dan Penggugat Intervensi ( Yoe Gunawan ) sama – sama mengklaim bahwa dirinya sebagai pemilik yang sah terhadap tanah dan rumah tersebut yang dibelinya dari Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II;

Menimbang bahwa sebagaimana dipertimbangkan dalam pokok perkara bahwa Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal telah melakukan jual beli tanah dan rumah yang terletak di Perumahan Bukit hijau Residence Blok B. 6 berdasarkan Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan No.16/Srikandi/BHR//2010 antara Masfupah ( Tergugat Intervensi II ) sebagai penjual dengan I Made Suardika ( tergugat Intervensi I ) sebagai pembeli dengan harga Rp. 325.000.000 ( tiga ratus dua puluh lima juta rupiah ) dan telah dibayar lunas dengan ketentuan sertifikatnya akan diserahkan selambat – lambatnya pada tanggal 2012 akan tetapi sampai sekarang Masfupah ( Tergugat intervensi II ) tidak memberikan sertifikat hak milik terhadap tanah dan rumahnya tersbut malahan Masfupah ( Tergugat Intervensi II ) melakukan perjanjian pengikatan jual beli lagi dengan Penggugat Intervensi Yoe Gunawan pada tanggal pada tanggal 13 Oktober 2011 dihadapan Notaris I Made Pria Dharsana, SH. dan telah pula melakukan kuasa

Hal 34 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



pengosongan no 49 dan no. 50 yang dibuat dihadapan Notaris I Made Pria Dharsana, SH.

Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut dimana Tergugat Intervensi II Masfupah telah melakukan pengikatan jual beli terhadap tanah dan rumahnya yang terletak di Perumahan Bukit Hijau Residence Blok.B.6 Desa/Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali sebanyak dua kali, pertama dijual kepada Tergugat Intervensi I /Penggugat Asal pada tanggal 20 April 2010 dan kedua dijual lagi kepada Penggugat Intervensi Yoe Gunawan pada tanggal 13 Oktober 2011 dihadapan Notaris I Made Pria Dharsana, SH.;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil – dalil gugatannya Penggugat Intervensi telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda P I-1 s/d P I- 4 dan telah pula mengajukan 2 ( dua ) orang saksi masing – masing bernama Anak Agung Ayu Granati, SH.dan I Dewa Kade Edi Suparta;

Menimbang bahwa Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal untuk menguatkan dalil – dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat yang telah diberu[itanda P-1 s/d P-14 dan telah pula mengajukan 4 ( empat ) orang saksi masing – masing bernama Ir. Made Sulendra, Nyoman Fimarno, I Nyoman Arta dan I Gusti Ngurah Suarjana;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memertimbangkan bukti yang diajukan oleh Penggugat Intervensi maupun Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal baik berupa bukti surat maupun dari keterangan saksi – saksi dari kedua belah pihak yang berperkara sepanjang ada relevansinya;

Bukti yang bertanda P I-1 adalah berupa Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No. 48 tertanggal 13 Oktober 2011 atas sebidang tanah dan bangunan dengan sertifikat hak milik No. 15630//Kelurahan Jimbaran, seluas 100 M2 antara Tergugat Intervensi II ( Masfupah ) sebagai pejual dengan Penggugat Intervensi ( Yoe Gunawan ) sebagai pembeli yang dibuat dihadapan Notaris I Made Pria Dharsana, SH.;

Menimbang bahwa dipihak lain Tergugat Intervensi II ( Masfupah ) juga telah melakukan perjanjian pembelian tanah dan bangunan No. 16/Srikandi/BHR//2010 dengan Tergugat Intevensi I/Peggugat Asal ( I Made Suardika ) yang dilaksanakan pada tanggal 20 April 2010 berdasarkan uraian tersebut telah terjadi jual beli terhadap tanah dan rumah yang sama,

Hal 35 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



sehingga menurut menurut Majelis Hakim bahwa jual beli yang sah secara hukum dalam hal ini adalah jual beli yang terjadi atau dilakukan terlebih dahulu sehingga harus mendapat perlindungan hukum dalam hal ini adalah jual beli yang dilakukan pada tanggal 20 April 2010 antara Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal ( Masfupah ) dengan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, sedangkan pengikatan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal ( Masfupah ) dengan Penggugat Intervensi ( Yoe Gunawan ) karena baru merupakan pengikatan jual beli saja dan dilakukan jauh setelah perjanjian jual beli antara Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal ( Masfupah ) dengan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal ( I Made Suardika ) maka oleh karena itu jual beli ini tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena tanah dan bangunan tersebut telah dijual lebih dahulu kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal ( I Made Suardika ) dengan harga sebesar Rp. 325.000.000 ( tiga ratus dua puluh lima juta rupiah ) sedangkan dalam pengikatan jual beli antara Penggugat Intervensi Yoe Gunawan dengan Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal ( Masfupah ) hanya dengan harga Rp.233.125.000 ( dua ratus tiga puluh tiga juta seratus dua puluh lima ribu rupiah ) jauh dibawah harga sebelumnya, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat Intervensi haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

## DALAM PERKARA POKOK DAN DALAM PERKARA INTERVENSI

Menimbang bahwa gugatan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dikabulkan, maka Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II, berada pada pihak yang dikalahkan dan dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Mengingat Peraturan Perundang – undangan yaitu Rbg, serta Peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I

### DALAM PERKARA POKOK

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak datang dipersidangan;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat dengan verstek untuk sebagian;

Hal 36 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



3. Menyatakan hukum perjanjian pembelian tanah dan bangunan No. 16/Srikandi/BHR//2010 tanggal 20 April 2010 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan hukum Penggugat adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bukit Hijau Residence Blok B.6 sesuai dengan sertifikat hak milik Nomor 15630, surat ukur tanggal 10 Nopember 2010 atas nama Masfupah, yang terletak di Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung ;
5. Menyatakan hukum surat pembayaran tanggal 26 Januari 2012 dan surat pernyataan tanggal 8 Juni 2012 yang ditanda tangani oleh Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan mengikat;
6. Menyatakan hukum Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi yang merugikan Penggugat;
7. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya harus dihukum untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 16530, surat ukur tanggal 10 Nopember 2010 atas nama Masfupah kepada Penggugat secara bebas tanpa beban apapun;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

**DALAM PERKARA INTERVENSI**

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak Gugatan Penggugat Intervensi seluruhnya;

**DALAM PERKARA POKOK DAN DALAM PERKARA INTERVENSI**

Hal 37 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.3.211.000,- (tiga juta dua ratus sebelas ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari Senin tanggal 6 Mei 2019 dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang dipimpin oleh I GDE GINARSA, SH. sebagai Hakim Ketua Majelis, I DEWA MADE BUDI WATSARA, SH.MH. dan NI MADE PURNAMI, SH.MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari Senin, tanggal 13 Mei 2019 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis didampingi oleh para Hakim - Hakim Anggota, dibantu pula oleh NI MADE SRI MAYUNI, SE.SH, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat Asal/Kuasa Tergugat Intervensi I, Kuasa Penggugat Intervensi, tanpa dihadiri Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II, Turut Tergugat Asal/Turut Tergugat Intervensi;

Hakim anggota,  
ttd

Hakim ketua,  
ttd

I DEWA MADE BUDIWATSARA, SH.MH  
ttd

I GDE GINARSA, SH.

NI MADE PURNAMI, SH.MH

Panitera Pengganti,  
ttd

NI MADE SRI MAYUNI, SE.SH

## Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran : Rp. 50.000
2. Biaya Proses : Rp. 30.000
3. Panggilan : Rp.2.350.000

Hal 38 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



4.	PNBP	: Rp.	10.000
5.	Biaya PS	: Rp.	750.000
6.	Meterai	: Rp.	6.000
7.	Redaksi	: Rp.	5.000
Jumlah		: Rp.	3.211.000- (tiga juta dua ratus sebelas ribu rupiah)

Catatan :

Dicatat disini bahwa tenggang waktu untuk mengajukan Banding telah lewat  
maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 9 Januari 2019, Nomor :

Hal 39 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



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

658/Pdt.G/2018/PN.Dps.telah mempunyai kekuatan hukum tetap sejak tanggal 24  
Januari 2019;

Panitera Pengganti,

Kadek Yuliani .SH.

Catatan :

Hal 40 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Dicatat disini bahwa salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 658/Pdt.G/2018/PN.Dps, tertanggal 9 Januari 2019, diberikan kepada dan atas permintaan dari Penggugat melalui kuasa hukumnya (Heru Prasetyo, H.SH), pada hari Rabu tanggal 7 Februari 2019;

Untuk salinan resmi

.Panitera Pengadilan Negeri Denpasar

DWI SETYO KUNCORO.SH.MH

NIP. 19671217 199103 1 005

Dengan perincian biaya sebagai berikut :

1. Upah tulis ..... Rp.10.200.-
2. Meterai ..... Rp 6.000.-

Jumlah ..... Rp 16.200.-(enam belas ribu dua ratus rupiah) ;

--

Hal 41 dari 39 halaman Putusan perkara No.929/Pdt G/2018/PN 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)