



PUTUSAN

Nomor 63/PDT/2020/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. BANK MUAMALAT Indonesia, Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat, beralamat di Jalan Prof. DR. Satrio No.Kav. 18, RT.7 / RW.4, Kuningan, Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12940, memberikan kuasa kepada ID Made Nefo Dwi Artha, SH. M.Hum, Agus Charlie, S.H, I Dewa Made Dwiantara, S.H, Suyanto, S.H, I Nyoman Budastra, S.H dan I Gede Purnaka, S.H kesemuanya selaku karyawan/karyawati PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Tergugat IV;

Lawan

1. **I WAYAN LUDRA SUKANTA**, laki-laki, Warga Negara : Indonesia, Tempat tanggal lahir: Gianyar, 06 April 1979, Agama: Hindu, Kewarganegaraan: Indonesian, pekerjaan: Pegawai Negeri Sipil, yang beralamat Banjar Palak, Kel/Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupten Gianyar, NIK: 5104010604790002, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Penggugat I;
2. **NI WAYAN TIRTAWATI**, Perempuan, Warga Negara: Indonesia, Tempat tanggal lahir : Gianyar 28 April 1986, Agama: Hindu, pekerjaan : Wiraswasta, yang beralamat Banjar Palak, Kel/Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupten Gianyar, NIK : 5104016804860001, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Penggugat II; dalam hal ini secara bersama-sama memberikan Kuasa kepada I Ketut Suwindra, SH., Desak Kadek Dewi Ayu Purnamawati, SH.M.Kn, Putu Suma Gita, SH dan I Ketut Artana, S.H, Para Advokat / Konsultan Hukum dan Asisten Advokat (Magang) yang beralamat kantor di Jalan Letda Jaya No. 20.C, Kelurahan Dangin Puri, Kecamatan

Halaman 1 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar Timur, Kota Denpasar-Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2020, selanjutnya disebut sebagai Para Terbanding semula Para Penggugat;

D a n

1. **PEPPY SRI WULANDARI**, perempuan, umur kurang lebih: 45 tahun, Pekerjaan: wiraswasta, bertempat tinggal di Tukad Gangga, Puri Gangga Residen, Banjar/Lingk. Sembung Sari, Kel/Desa: Sumerta Kelod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Tergugat I;
2. **BAGUS SASONGKO**, laki-laki, Tempat tanggal lahir: Magelang, 10 oktober 1972, Pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Dukuh III Pondok Dukuh Indah 4, Nomor: B I, RT/RW 010/002, kel/desa: Dukuh, Kecamatan: Kramatjati, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Tergugat II;
3. **KETUT ALIT NARIASIH DADU, S.H**, laki-laki, Warga Negara Indonesia, pekerjaan: Notaris / PPAT, beralamat kantor di Jalan Udayana No. 164, Buruan, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Profinsi Bali. selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Tergugat III;
4. **DEWI INDRAYANI, S.H., M.Kn.**, Perempuan Pekerjaan: Notaris / PPAT yang waktu itu selaku Pengganti dari ARRY SUPRATNO, S.H Notaris / PPAT yang beralamat kantor di Gedung Arthaloka Lantai 7, Jalan Jenderal Sudirman Kaveling 2, Jakarta Pusat. selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat I;
5. **Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gianyar**, beralamat kantor di jalan Sahadewa No. 7, Komplek Civic Centre, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Bali, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding V semula Turut Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut :

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 2 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 28 Pebruari 2019 yang telah diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 28 Pebruari 2019 dengan nomor register 52/Pdt.G/2019/PN Gin, pada pokoknya mendalihkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I memiliki sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2636 / Desa Sukawati, seluas 3.242 M2 (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor : 501/2005, terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, **tercatat atas nama I WAYAN LUDRA SUKANTA (Penggugat I) yang selanjutnya disebut obyek sengketa;**
2. Bahwa awalnya pada tahun 2012 Penggugat meminta bantuan kepada Ida Bagus Putra Adnyana untuk memasarkan dan mencari pembeli atas tanah obyek sengketa milik Penggugat I, kemudian Ida Bagus Putra Adnyana bertemu Gung Aji Mayun (alm) memberitahukan tentang tanah yang dijual tersebut agar dicarikan pembeli, setelah itu Gung Aji Mayun (alm) memberitahuakn Dewa Kompyang tentang Tanah obyek sengketa yang akan dijual tersebut;
3. Bahwa pada akhir Juni 2012 Dewa Kompyang bertemu dengan calon pembeli yaitu Tergugat I dan setelah itu Tergugat I dipertemukan langsung dengan pemilik tanah yaitu PENGGUGAT I dirumah Ida Bagus Putra Adnyana;
4. Bahwa dalam pertemuan tersebut menghasilkan kesepakatan harga tanah sebesar Rp. 125.000.000 (saratus dua puluh lima juta rupiah) per are, dengan total transaksi $3.242 \text{ M2} \times \text{Rp. } 125.000.000,0 = \text{Rp. } 4.052.500.000,-$ (empat milyar lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), dan Penggugat I dan Tergugat I setuju dan sepakat transaksi jual beli akan dilakukan lewat Notaris/PPAT, dan Tergugat I mengarahkan Penggugat I untuk transaksi jual beli dilakukan lewat Notaris/PPAT Ketut Alit Nariasih Dadu (Tergugat III);
5. Bahwa untuk membuktikan keseriusan Tergugat I membeli tanah Penggugat I, sekitar bulan Juli 2012 Penggugat I diberikan uang sebesar Rp 220.000.000 (dua ratus dua puluh juta rupiah) sebagai DP/tanda jadi tanpa diberi Kwitansi oleh Tergugat I;

Halaman 3 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa setelah menerima uang para Penggugat dan Ida Bagus Putra Adnyana, Dewa Kompyang selaku perantara, serta Tergugat I dan ibu Alit teman Tergugat I bersama-sama datang ke kantor TERGUGAT III untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli;
7. Bahwa pada saat di dalam ruangan Tergugat III, Penggugat I diberi surat perjanjian untuk ditandatangani bersama Penggugat II, para Penggugat tidak diberitahu isi perjanjian pembayaran dan tidak memperhatikan apa yang ditanda tangani secara seksama, para Penggugat hanya dituntun untuk tanda tangan disetiap halamannya oleh Tergugat III;
8. Bahwa para Penggugat tidak diberitahu apa isi akta yang ditanda tangani, Penggugat I juga tidak diberikan salinan akta yang sudah ditandatangani oleh dikantor Tergugat III, Penggugat I hanya diberikan surat tanda terima penitipan sertifikat saja;
9. Bahwa Penggugat I bersama Ida Bagus Putra Adnyana dan Gung AJI Mayun (alm) beberapa kali pergi ke kantor TERGUGAT III untuk meminta salinan akta akta yang ditanda tangani tersebut, namun TERGUGAT III tidak memberikannya dengan alasan nanti akan diberikan bila urusan telah selesai;
10. Bahwa setelah pembayaran DP/tanda jadi 220.000.000 (dua ratus dua puluh juta rupiah) tersebut tidak ada lagi pembayaran sampai 6 bulan, setiap Penggugat I menagih kekurangan pembayarannya, Penggugat I selalu hanya dijanjikan saja untuk pembayarannya, merasa pembayaran tidak sesuai dengan kesepakatan, Penggugat I bersama Ida Bagus Putra Adnyana dan Dewa Kompyang datang ke kantor TERGUGAT III untuk membatalkan perjanjian jual beli, dengan alasan karena tidak adanya kelanjutan pembayaran, namun Tergugat I tidak mau perjanjian jual beli dibatalkan dan Tergugat I menjanjikan akan melakukan pembayaran kembali;
11. Bahwa pada akhir bulan Desember 2012 pembayaran dilakukan kembali sebesar Rp 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dibawakan ke rumah Ida Bagus Putra Adnyana oleh ibu alit teman Tergugat I, awalnya Ida Bagus Putra Adnyana tidak mau menerimanya namun ibu alit mengatakan dititipkan saja dulu uangnya tanpa memberikan kwitansi;
12. Bahwa 1 (satu) minggu kemudian ibu alit teman Tergugat I kemabli membawa uang sebesar RP 100.000.000 (saratus juta rupiah) tanpa diberikannya kwitansi, setelah itu tidak ada lagi pembayaran sampai tahun 2013, Penggugat I hanya terus diberikan janji oleh Tergugat I;

Halaman 4 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa setelah tidak adanya pembayaran lanjutan lagi dari Tergugat I, kemudian Penggugat I datang pada kantor TERGUGAT III untuk menanyakan tentang kelanjutan transaksi jual beli, dan TERGUGAT III mengatakan bahwa Tergugat I tidak bisa melanjutkan pembayaran, dan Penggugat I disarankan untuk mencari pembeli baru dan bila sudah mendapatkan Pembeli baru agar mengembalikan uang milik Tergugat I yang telah dibayarkan kepada Penggugat I total sebesar Rp. 470.000.000,;
14. Bahwa Tergugat I tidak bisa melanjutkan pembayaran, maka Penggugat I kembali mencari pembeli baru dan bertanya kepada Tergugat III tentang sertifikat milik Penggugat I yang sudah diserahkan kepada Tergugat III, dan Tergugat III selalu menjawab masih ada di tangannya menunjuk kearah brangkas penyimpanan sertifikat;
15. Bahwa pada bulan Maret 2018 Penggugat I mendapatkan pembeli baru atas tanah obyek sengketa, setelah pembeli baru siap melakukan pembayaran DP/tanda jadi, Penggugat I memberikan kuasa kepada Ida Bagus Putra Adnyana dan Dewa Kompyang untuk mengambil sertifikat milik Penggugat I yang dititipkan pada kantor Tergugat III;
16. Bahwa pada saat Ida Bagus Putra Adnyana dan Dewa Kompyang mau mengambil sertifikat tanah sengketa atas kuasa yang diberikan oleh Penggugat I di kantor TERGUGAT III, pada awalnya TERGUGAT III berbelit belit mejelaskan dan akhirnya memberikan surat-surat perjanjian bahwa sertifikat sudah dibalik nama ke orang lain yaitu menjadi atas nama TERGUGAT II;
17. Bahwa Para Penggugat selaku pemilik obyek sengketa, dan Ida Bagus Putra Adnyana dan Dewa Kompyang sebagai perantara **sama sekali tidak bernah kenal dan tidak pernah bertemu dengan Tergugat II**, akan tetapi bagaimana mungkin Tergugat III selaku notaris telah membuat **akta jual beli No 619/2012 tertanggal 04 Desember 2012** dimana dalam akta tersebut para Penggugat selaku penjual dan Tergugat II selaku pembeli, dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2636 / Desa Sukawati, seluas 3.242 M2 (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor : 501/2005, terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, **tercatat atas nama I WAYAN LUDRA SUKANTA (Penggugat I)** pada bulan Maret 2018 baru diketahui ternyata sudah dibalik nama dan Tercatat atas nama TERGUGAT II;

Halaman 5 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa perbuatan Tergugat III yang membuat **akta jual beli No 619/2012 tertanggal 04 Desember 2012 adalah telah nyata – nyata tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum**, karena terjadi kecurangan dari Tergugat 1, Tergugat II maupun Tergugat III, sangat bertentangan dengan hukum, sehingga syarat-syarat sahnya Jual beli tidak terpenuhi. Karena para Penggugat tidak pernah menerima uang sebagai pembayaran yang sah sebesar perjanjian jual beli yang disepakati dengan Tergugat I, harga tanah sebesar Rp. 125.000.000 (saratus dua puluh lima juta rupiah) per are, dengan total transaksi $3.242 \text{ M}^2 \times \text{Rp. } 125.000.000,0 = \text{Rp. } 4.052.500.000,-$ Para Penggugat sama sekali tidak kenal dengan Tergugat II, dan para Penggugat tidak pernah menanda tangani akta jual beli bersama sama dengan Tergugat II pada kantor Tergugat III, Oleh karena itu Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dikategorikan telah melanggar atau melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara, mengenai **Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad)**;
19. Bahwa Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang menjual belikan tanah obyek Sengketa milik para Penggugat menjadi atas nama Tergugat II dengan membuat Akta Jual Beli No.619/2002 kepada Tergugat II yang bernama BAGUS SASONGKO (Tergugat II) secara rekayasa dengan melakukan kecurangan, dimana para Penggugat tidak pernah saling kenal dan sama sekali tidak pernah menerima pembayaran dari Tergugat II adalah **Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad)**, sehingga Akta Jual Beli No.619/2002, dan peralihan nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 2636 / Desa Sukawati, seluas 3.242 M², yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor : 501/2005, terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, **tercatat atas nama I WAYAN LUDRA SUKANTA (Penggugat I)** dibalik nama menjadi atas nama Tergugat II (**BAGUS SASONGKO**) yang diterbitkan atau dikeluarkan Turut Tergugat II adalah **tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat**;
20. Bahwa setelah terjadi peralihan hak milik dari **I WAYAN LUDRA SUKANTA (Penggugat I)** menjadi atas nama **BAGUS SASONGKO (Tergugat II)**, selanjutnya Tergugat II meminjam uang pada **PT. BANK MUAMALAT Indonesia, Tbk (Tergugat IV)** guna menjamin pelunasan utang PT SAPTA LARONA MUDA berkedudukan di Kotamadya Jakarta Selatan dengan menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2636 / Desa

Halaman 6 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukawati, seluas 3.242 M2, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor : 501/2005, terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 103 tertanggal 13 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT **DEWI INDRAYANI, S.H.,M.Kn** (Turut Tergugat I) yang waktu itu sebagai Notaris Pengganti ARRY SUPRATNO, S.H. Notaris di Jakarta Pusat dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No: 49/2013 tertanggal 08 Maret 2013 yang dibuat dihadapan **KETUT ALIT NARIASIH DADU, S.H** (Tergugat III) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikabupaten Gianyar, dan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No: 49/2013 tertanggal 08 Maret 2013, setelah didaftarkan pada kantor Turut Tergugat II telah diterbitkan Sertifikat hak tanggungan (HT) No 1837 / 2013, peringkat pertama atas nama PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II;

21. Bahwa oleh karena akta jual beli No 619/2012 tertanggal 04 Desember 2012 dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum serta peralihan hak obyek sengketa menjadi atas nama Tergugat II tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, maka Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 103 tertanggal 13 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No: 49/2013 tertanggal 08 Maret 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat III serta Sertifikat hak tanggungan (HT) No 1837 / 2013, peringkat pertama atas nama PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II menjadi tidak sah dan batal demi hukum;

22. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, Tergugat II tersebut diatas Para penggugat mengalami kerugian Materiil dan immaterial yaitu:

- a. Kerugian Materiil: Biaya yang mesti Para Penggugat keluarkan untuk biaya pengurusan mengembalikan status kepemilikan atas obyek sengketa menjadi atas nama Penggugat I dan biaya administrasi gugatan sejumlah Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
- b. Kerugian Immaterial: Akibat perbuatan melanggar hukum Tergugat I dan Tergugat II atas jual beli tanah Sertifikat Hak Milik No 2636, menjadi atas nama Tergugat II, mengakibatkan para Penggugat mengalami tekanan psikologis, tidak tenang dan mengalami guncangan jiwa karena kejadian tersebut, sehingga apabila dinilai

Halaman 7 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan uang setidak – tidaknya , Para penggugat mengalami kerugian Immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000- (lima milyar rupiah).

23. Bahwa tanah obyek sengketa sejak dahulu sampai saat gugatan ini diajukan tetap dikuasai dan dihasili oleh Para Penggugat, dan pajak bumi dan bangunan (PBB) setiap tahunnya masih tercatat atas nama Penggugat I, yang setiap tahunnya tetap dibayar oleh Penggugat I, bahwa selama para Penggugat menggarap dan menghasilkan tanah sengketa sampai saat ini, tidak ada orang lain yang keberatan, dan tidak ada yang mengakui mempunyai hak atas tanah obyek sengketa, dan Tergugat II tidak pernah datang ke tanah obyek sengketa sampai saat ini serta Tergugat II tidak pernah mengakui tanah obyek sengketa adalah hak miliknya;

24. Bahwa para Penggugat tidak pernah menjual tanah milik para Penggugat dengan luas 3.242 M2 dengan harga keseluruhan Rp. 470.000.000,- sedangkan harga pasaran tanah disekitar tanah obyek sengketa pada tahun 2012 ditas Rp. 120.000.000,- per are. sehingga sangat jelas jual beli tersebut hanya rekayasa dari Tergugat I, Tergugat II yang dibuat Tergugat III;

25. Bahwa oleh karena akta jual beli No 619/2012 tertanggal 04 Desember 2012 dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum, maka uang yang telah diterima oleh Penggugat I dari Tergugat I sebesar Rp. 470.000.000,- sudah sewajarnya Penggugat I dihukum untuk mengembalikan kepada Tergugat I, dan atas uang tersebut oleh karena Tergugat I tidak diketahui tempat tinggalnya maka untuk pembayarannya dapat dilakukan dengan konsinyasi pada Pengadilan Negeri Denpasar, untuk sewaktu – waktu diambil dan dibayarkan kepada Tergugat I uang sejumlah Rp. 470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah);

26. Bahwa para Penggugat ada kekhawatiran sertifikat tanah obyek sengketa secara diam – diam dialihkan kembali oleh Tergugat II, maka untuk menghindari kerugian dan peralihan hak tersebut, maka Para Penggugat sangat beralasan mohon kepada Majelis Hakim mengabulkan untuk meletakkan sita jaminan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 2636 / Desa Sukawati, seluas 3.242 M2, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor : 501/2005, terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali tercatat atas nama Tergugat II.;

27. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini secara sukarela nanti oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan para Turut Tergugat atau siapapun, maka Para Penggugat juga mohon agar Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dan para Turut Tergugat, di hukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari, setiap Para Tergugat dan para Turut Tergugat lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

28. Bahwa mengingat gugatan Para Penggugat ini adalah mengenai hal yang pasti serta didasarkan pada alat bukti yang sah dan kuat serta adanya keperluan yang mendesak, kiranya Pengadilan Negeri Gianyar berkenan pula menyatakan Putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada Verset, Banding atau Kasasi dari Tergugat (Uit Voorbar Bij Voorraad);

29. Bahwa oleh karena usaha damai tidak mungkin dilakukan, maka dengan alasan-alasan tersebut diatas maka dengan terpaksa para Penggugat ajukan perkara ini Kehadapan Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Gianyar agar memanggil Para pihak kedalam suatu persidangan yang telah ditentukan untuk itu dan setelah mendapatkan pemeriksaan sebagaimana mestinya kiranya berkenan untuk memutus sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah obyek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 2636 / Desa Sukawati, seluas 3.242 M2 (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor : 501/2005, terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, adalah **sah milik Penggugat I**;
3. Menyatakan hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang membuat Akta Jual Beli No. 619 / 2012 pada tanggal 04 Desember 2012 dengan rekayasa dan kecurangan adalah **Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige daad)**;;
4. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor: 619 / 2012 pada tanggal 05 Desember 2012 yang dibuat Tergugat III adalah **tidak sah, cacat hukum dan berakibat batal demi hukum**;
5. Menyatakan Peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2636 / Desa Sukawati, seluas 3.242 M2 (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor : 501/2005, terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, tercatat atas nama **I WAYAN LUDRA SUKANTA (Penggugat I)**, yang

Halaman 9 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dibalik nama menjadi atas nama BAGUS SASONGKO (Tergugat I) adalah **tidak sah dan tidak Mempunyai kekuatan hukum yang mengikat**;

6. Menyatakan hukum bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No: 103 pada tanggal 13 Desember 2012 yang dibuat Dewi Indrayani, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat I) yang waktu itu selaku Notaris Pengganti Arry Supratno, S.H adalah **tidak sah, cacat hukum dan berakibat batal demi hukum**;
7. Menyatakan hukum bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan No: 49/2013 pada tanggal 08 Maret 2013 yang dibuat Tergugat III adalah **tidak sah, cacat hukum dan berakibat batal demi hukum**;
8. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat hak tanggungan (HT) No 1837 / 2013, peringkat pertama atas nama PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II adalah **tidak sah, cacat hukum dan berakibat batal demi hukum**;
9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk mengembalikan status kepemilikan atas obyek sengketa, dengan Sertifikat Hak Milik No. 2636 / Desa Sukawati, seluas 3.242 M2 (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor : 501/2005, terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, kepada keadaan hukum semula menjadi atas nama **I WAYAN LUDRA SUKANTA (Penggugat I)**, sesuai ketentuan hukum yang berlaku;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II untuk membayar kepada Para Penggugat biaya **Kerugian Materiil berupa** : biaya pengurusan pengembalian status kepemilikan atas obyek sengketa menjadi atas nama Penggugat I dan biaya administrasi gugatan sejumlah sejumlah Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II untuk membayar kepada Para Penggugat kerugian Immateriil sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
12. Menghukum Penggugat I untuk menyerahkan atau mengembalikan uang kepada Tergugat I sebesar Rp.

Halaman 10 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah), dan atas uang tersebut oleh karena Tergugat I tidak diketahui tempat tinggalnya maka untuk pembayarannya dapat dilakukan dengan konsinyasi pada Pengadilan Negeri Denpasar, untuk sewaktu – waktu diambil dan dibayarkan kepada Tergugat I uang sejumlah Rp. 470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah);

13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 2636 / Desa Sukawati, seluas 3.242 M2, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor : 501/2005, terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali tercatat atas nama Tergugat II;
14. Menghukum para Tergugat dan para Turut Tergugat untuk tunduk dan memenuhi isi Putusan pengadilan;
15. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa/dwangsom sebesar : **Rp.5.000.000,- (lima juta Rupiah)** setiap hari keterlambatannya melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
16. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum, verzet, banding maupun kasasi (uit voobar bij boorraad) dari para Tergugat dan Turut Tergugat;
17. Menghukum para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Pengadilan/Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat mohon Putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat III mengajukan jawaban pada pokoknya amarnya memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

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

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil-adilnya (EX Aequo Et Bono).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat IV mengajukan jawaban pada pokoknya amarnya sebagai berikut:

Mohon kirannya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT IV;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul akibat perkara ini;

ATAU: Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil - adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat II mengajukan jawaban pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

Dalam Pokok Perkara :

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

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo at bono).

Memperhatikan dan mengutip segala hal-hal yang termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 52/Pdt.G/2019/PN Gin, tanggal 5 Pebruari 2020, yang amarnya sebagai berikut :

- Dalam Eksepsi:
 - Menolak Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;
- Dalam Pokok Perkara:
 1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
 2. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam perjanjian jual beli objek sengketa dengan Akta Jual Beli No.

Halaman 12 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

619/2012 tertanggal 04 Desember 2012 adalah perbuatan melawan hukum;

3. Menetapkan perjanjian jual beli dengan Akta Jual Beli No. 619/2012 tertanggal 04 Desember 2012 tersebut dibatalkan;
4. Menyatakan peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2636/Desa Sukawati, seluas 3.242 M2 (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor: 501/2005, terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, yang sebelumnya tercatat atas nama I WAYAN LUDRA SUKANTA (Penggugat I), menjadi atas nama BAGUS SASONGKO (Tergugat II) tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menetapkan tanah obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2636 / Desa Sukawati, seluas 3.242 M2 (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor: 501/2005, terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, adalah sah milik Penggugat I;
6. Menyatakan Surat Kuasa Membebaskan hak tanggungan No. 103 tertanggal 13 Desember 2012, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 49/2013 tertanggal 8 Maret 2013 dan Sertifikat Hak Tanggungan (HT) No. 1837/2013, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap objek sengketa;
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk mengembalikan status obyek sengketa, dengan Sertifikat Hak Milik No. 2636 / Desa Sukawati, seluas 3.242 M2 (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor: 501/2005, terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, kepada keadaan hukum semula menjadi atas nama I WAYAN LUDRA SUKANTA (Penggugat I);
8. Memerintahkan kepada Penggugat I untuk mengembalikan uang sejumlah Rp 470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada Tergugat I;
9. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 4.666.000,- (empat juta empat ratus enam puluh enam ribu rupiah) secara tanggung renteng;
10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Halaman 13 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Akta Pernyataan Banding tanggal 3 Maret 2020, yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Gianyar dan selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Para Terbanding semula Para Penggugat, Turut Terbanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat II masing-masing tanggal 10 Maret 2020, dan bantuan untuk memberitahukan pernyataan banding melalui Pengadilan Negeri Denpasar, Pengadilan Negeri Jakarta Timur, Pengadilan Negeri Jakarta pusat kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I, Turut Terbanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat I masing masing tanggal 9 Maret 2020;

Membaca memori banding dari Pembanding semula Tergugat IV tanggal 22 April 2020 dan telah diberitahukan dengan cara seksama kepada Para Terbanding semula Para Penggugat melalui Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 4 Mei 2020, Turut Terbanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat II masing masing tanggal 29 April 2020, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat I tanggal 28 April 2020 melalui Pengadilan Negeri Denpasar, Turut Terbanding II semula Tergugat II tanggal 28 April 2020 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat II tanggal 28 April 2020 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Membaca kontra memori banding dari Kuasa Terbanding semula Para Penggugat tanggal 14 Mei 2020 dan telah diberitahukan dengan cara seksama kepada Pembanding semula Tergugat IV, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat II masing-masing tanggal 15 Mei 2020 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Pengadilan Negeri Denpasar, Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) kepada Pembanding semula Tergugat IV tanggal 9 Maret 2020 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Para Terbanding semula Para Penggugat, Turut Tergugat III semula Tergugat III, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat II masing-masing tanggal 10 Maret 2020, dan bantuan untuk memberitahukan membaca berkas melalui Pengadilan Negeri Denpasar, Pengadilan Negeri Jakarta Timur, Pengadilan Negeri Jakarta pusat kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I, Turut Terbanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat II masing masing tanggal 9 Maret 2020,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Denpasar;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat IV diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat IV didalam memori bandingnya mengemukakan alasan – alasan keberatannya yang secara lengkap terlampir dalam putusan ini dan pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Pembanding tidak sependapat dan menolak pertimbangan hukum halaman 46 Putusan Pengadilan Negeri yang berpendapat bahwa Eksepsi / tangkisan Pembanding pada poin yang ke-1 (kesatu) tentang **Pembanding tidak mempunyai hubungan hukum dengan para Terbanding** tidak cukup beralasan dan haruslah ditolak, berdasarkan alasan-alasan hukum:
 - 1). Berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum dan alasan-alasan hukum sebagaimana telah dikemukakan diatas, dengan nyata telah membuktikan bahwa Pembanding (Tergugat IV) sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan para Terbanding (para Penggugat), karena hubungan hukum utang piutang akibat tidak dibayarnya sisa pembayaran jual beli Objek Sengketa, walaupun benar ada, *quad non*, terjadi antara para Terbanding (para Penggugat) dengan Turut Terbanding I (Tergugat I) atau Turut Terbanding II (Tergugat II), karena Objek Sengketa secara hukum telah beralih menjadi milik Turut Terbanding II dan pengalihan Objek Sengketa telah selesai dengan ditandatanganinya AJB No. 619/2012 Tgl 4 Desember 2012 (**AJB**), sehingga para Terbanding tidak berhak lagi menuntut pembatalan AJB yang sudah selesai dilaksanakan;
 - 2). Dalam hal ini kedudukan Pembanding adalah sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas Objek Sengketa yang dijamin oleh Turut Terbanding II untuk menjamin utang Debitur PT Sapta Larona Muda berdasarkan Akta Perjanjian Pemberian Line Facility Nomor: 97 tanggal 13 Desember 2012 dan Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Rekening Koran Syariah Nomor: 99 Tanggal 13 Desember 2012. Objek Sengketa juga telah dibebani hak tanggungan oleh Pembanding berdasarkan atas Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1837/2013 tanggal 3 Juli 2013 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No: 49/2013 tertanggal 8 Maret 2013 yang berirah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha

Halaman 15 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Esa”, sehingga Pembanding tidak mempunyai hubungan hukum terhadap gugatan pembayaran sisa harga jual beli Objek Sengketa yang didalilkan oleh para Terbanding belum dibayar oleh Turut Terbanding I atau II;
- 3). Berdasarkan alasan-alasan hukum diatas, menurut hukum seharusnya gugatan hanya ditujukan kepada Turut Terbanding I (Tergugat I) untuk menuntut pemenuhan janjinya untuk membayar sisa harga kesepakatan untuk jual beli Objek Sengketa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal Juli 2012 (**PPJB Juli 2012**), atau seharusnya gugatan hanya ditujukan kepada Turut Terbanding II (Tergugat II) untuk menuntut pemenuhan janjinya untuk membayar sisa harga jual beli Objek Sengketa yang sudah beralih ke atas nama Turut Terbanding II berdasarkan AJB, karena **sesuai asas hukum yang berlaku dalam jual beli tanah bahwa dengan telah ditandatanganinya AJB atas tanah maka jual beli tersebut telah selesai, dan jika ada pembayaran harga yang belum dipenuhi, maka hubungan hukum yang terjadi adalah hubungan utang piutang dan tidak ada dasar lagi untuk mengajukan pembatalan atas AJB;**
 - 4). Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, seharusnya Pengadilan Negeri menyatakan gugatan para Terbanding terhadap Pembanding adalah *error in persona* karena tidak ada hubungan hukum;
 2. Bahwa Pembanding tidak sependapat dan menolak pertimbangan hukum halaman 47 Putusan Pengadilan Negeri yang berpendapat eksepsi Pembanding pada poin yang ke-2 (kedua) tentang **Gugatan masih tergantung pada pemeriksaan dalam proses peradilan** tidaklah cukup beralasan dan haruslah dinyatakan ditolak, berdasarkan alasan-alasan hukum:
 - 1). Para Terbanding pada pokoknya mendalilkan gugatan diajukan karena terdapat kecurangan, atau secara rekayasa melakukan kecurangan sebagaimana didalilkan para Terbanding, atau terdapat adanya itikad buruk serta terdapat kekhilafan, kebohongan dan tipu muslihat yang dilakukan oleh Turut Terbanding I, II, dan III sebagaimana dengan salah disimpulkan oleh Pengadilan Negeri dalam jual beli terhadap Objek Sengketa yang dituangkan dalam AJB No. 619/2012 Tgl 4 Desember 2012 (**AJB**) antara para Terbanding dengan Turut Terbanding II dihadapan Turut Terbanding III (**mendalilkan adanya unsur Penipuan**), dengan alasan bahwa Terbanding I tidak pernah menandatangani AJB dengan Turut Terbanding II (**mendalilkan adanya unsur Pemalsuan Tanda Tangan**), karena yang diakui pernah dilakukan Terbanding I adalah hanya menandatangani PPJB Juli 2012 dengan Turut Terbanding I. Dalam hal ini, **para Terbanding mengakui tidak pernah menandatangani AJB, artinya para Terbanding mendalilkan adanya Pemalsuan Tanda Tangan dalam**

Halaman 16 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penandatanganan AJB, dan juga mendalilkan adanya kecurangan, atau secara rekayasa melakukan kecurangan, atau adanya itikad buruk serta terdapat kekhilafan, kebohongan dan tipu muslihat, artinya para Terbanding mendalilkan adanya Penipuan dalam proses jual beli dan penandatanganan AJB;

- 2). Berdasarkan alasan tersebut, maka sebelum para Terbanding mengajukan gugatan untuk membatalkan AJB berikut akta turutannya dan menuntut ganti rugi dalam perkara ini dengan alasan adanya dugaan rekayasa atau kecurangan, atau kekhilafan, kebohongan dan tipu muslihat dalam proses jual beli dan penandatanganan AJB (**mendalilkan adanya tindak pidana Penipuan**) dan atau dengan alasan Terbanding I tidak pernah menandatangani AJB dengan Turut Terbanding II (**mendalilkan adanya tindak pidana Pemalsuan Tanda Tangan**), maka terlebih dahulu harus dibuktikan apakah benar dalam proses jual beli dan atau penandatanganan AJB tersebut ada tindak pidana Penipuan (dugaan rekayasa atau kecurangan, atau kekhilafan, kebohongan dan tipu muslihat), atau apakah benar Terbanding I tidak pernah menandatangani AJB sehingga ada tindak pidana Pemalsuan Tanda Tangan, dengan cara terlebih dahulu harus membuktikan berdasarkan adanya putusan Hakim Pidana yang berkekuatan hukum tetap (**putusan Hakim Pidana BHT**) yang menyatakan ada **tindak pidana Penipuan** dan atau **tindak pidana Pemalsuan Tanda Tangan** dan atau terdapat hasil pemeriksaan laboratorium kriminologi/forensic yang membuktikan bahwa tanda tangan Terbanding I dalam AJB adalah dipalsukan;
- 3). Dalam hal ini demi hukum seharusnya Pengadilan Negeri menunda proses pemeriksaan Gugatan ini sebelum adanya putusan Hakim Pidana BHT sesuai Pasal 29 AB (*Algemene Bepalingen van wetgeving voor Indonesia*) yang menentukan "Selama dalam proses tuntutan pidana, ditundalah tuntutan perdata mengenai ganti rugi yang sedang ditangani oleh Hakim perdata, dengan tidak mengurangi cara-cara pencegahan yang diperkenankan oleh undang-undang";
- 4). Dengan demikian secara hukum, tuntutan perdata untuk membatalkan AJB atas **dasar adanya tindak pidana Penipuan** (dugaan rekayasa atau kecurangan, atau kekhilafan, kebohongan dan tipu muslihat) ataupun **tindak pidana Pemalsuan Tanda Tangan** (karena Terbanding I mengakui tidak pernah menandatangani AJB dengan Turut Terbanding II), tidak dapat diperiksa dan tidak dapat dilanjutkan pemeriksaannya sebelum ada suatu putusan Hakim Pidana BHT sebagai bukti sempurna yang menyatakan telah terbukti terjadinya tindak pidana Penipuan dan atau Pemalsuan Tanda Tangan dalam proses jual beli dan penandatanganan AJB sebagai dasar untuk membatalkan AJB;

Halaman 17 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5). Sampai saat ini tidak pernah terbukti adanya putusan Hakim Pidana BHT yang menyatakan adanya tindak pidana Penipuan dan atau Pemalsuan Tanda Tangan terkait dengan proses jual beli dan penandatanganan Objek Sengketa berdasarkan AJB antara para Terbanding dengan Turut Terbanding II, sehingga belum terbukti bahwa AJB tersebut dibuat dengan dasar adanya Penipuan (dugaan rekayasa atau kecurangan, atau kekhilafan, kebohongan dan tipu muslihat) ataupun Pemalsuan Tanda Tangan (karena Terbanding I mengakui tidak pernah menandatangani AJB dengan Turut Terbanding II), sehingga **AJB No. 619/2012 Tgl 4 Desember 2012 adalah sah dan mengikat menurut hukum;**
- 6). Dengan demikian, tuntutan pembatalan AJB berikut akta-akta turutannya yang diajukan para Terbanding adalah prematur (terlalu dini), belum terbukti, dan belum saatnya untuk diajukan karena harus menunggu adanya putusan Hakim Pidana BHT, sehingga **seharusnya Pengadilan Negeri menyatakan Gugatan tidak dapat diterima;**
3. Bahwa Pembanding tidak sependapat dan menolak pertimbangan hukum halaman 45 Putusan Pengadilan Negeri yang menjatuhkan **Putusan Sela yang amarnya menyatakan menolak Eksepsi Kompetensi Absolut** (Eksepsi Kewenangan Mengadili secara Absolut) yang diajukan Pembanding dan menyatakan Pengadilan Negeri Gianyar berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan alasan-alasan hukum:
 - 1). Pembanding ditarik sebagai pihak Tergugat IV dalam kaitan karena atas Objek Sengketa yang disengketakan, dijaminan dengan dibebani Hak Tanggungan atas **utang yang terbit berdasarkan akad syariah** yaitu Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Rekening Koran Syariah Nomor: 99 Tanggal 13 Desember 2012 **yang termasuk dalam sengketa ekonomi Syariah**, sehingga yang berhak mengadili adalah Pengadilan Agama BUKAN Pengadilan Negeri Gianyar;
 - 2). Hal tersebut diatas sesuai dengan ketentuan Pasal 49 berikut penjelasan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, yang menentukan bahwa apabila terjadi sengketa ekonomi syariah yang melibatkan orang muslim dan atau nonmuslim sebagai salah satu pihak yang bersengketa, yang melakukan transaksi berdasarkan akad Syariah, maka yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Agama bukan Pengadilan Negeri.
 - 3). Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut seharusnya Pengadilan Negeri Gianyar menyatakan bahwa penyelesaian sengketa dalam Gugatan ini adalah kewenangan absolut Pengadilan Agama, karenanya **Pengadilan Negeri Gianyar tidak berwenang mengadili perkara ini;**
4. Berdasarkan alasan-alasan hukum dalam Eksepsi diatas, maka **berdasar dan beralasan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar untuk**

Halaman 18 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 5 Februari 2020 Nomor 52/Pdt.G/2019/PN.Gin, dan selanjutnya mengabulkan seluruh eksepsi Pembanding, dan menyatakan Pengadilan Negeri Gianyar tidak berwenang absolut mengadili perkara ini atau menolak seluruh Gugatan atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

5. Bahwa **Pembanding tidak sependapat dan menolak pertimbangan hukum halaman 51 Putusan Pengadilan Negeri** yang berpendapat " Bahwa benar Tergugat III selaku notaris telah membuat akta jual beli No 619/2012 tertanggal 04 Desember 2012..... "

Pertimbangan hukum Pengadilan Negeri tersebut adalah keliru, dan tidak berdasarkan fakta serta bukti dalam persidangan, karena berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 619/2012 tanggal 4 Desember 2012 yang ditandatangani oleh I Wayan Ludra Santika (Terbanding I / Penggugat I) sebagai penjual berdasarkan persetujuan dari istrinya yaitu Ni Wayan Tirtawati (Terbanding II / Penggugat II) sesuai Surat Persetujuan tertanggal 4 Desember 2012 bermeterai cukup yang aslinya dilekatkan dalam akta, dengan Bagus Sasongko (Turut Terbanding II / Tergugat II) sebagai pembeli, dihadapan Notaris/PPAT Ketut Alit Nariasih Dadu, SH (Turut Terbanding III / Tergugat III) (**AJB No. 619/2012 Tgl 4 Desember 2012 / AJB**) (bukti T.III-1 dan P-5) tentang pengalihan hak atas tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 2636/Desa Sukawati, seluas 3.242 M2 (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor: 501/2005, terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, yang semula tercatat atas nama I Wayan Ludra Santika (Terbanding I) dan saat ini tercatat atas nama Bagus Sasongko (Turut Terbanding II) ("**Objek Sengketa**") **membuktikan bahwa kedudukan Turut Terbanding III (Tergugat III) bukan sebagai Notaris tetapi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);**

6. Bahwa **Pembanding tidak sependapat dan menolak pertimbangan hukum halaman 51 Putusan Pengadilan Negeri** yang berpendapat " Bahwa benar tanah obyek sengketa sejak dahulu sampai saat gugatan ini diajukan masih tetap dikuasai dan dihasili oleh Para Penggugat, dan pajak bumi dan bangunan (PBB) setiap tahunnya masih tercatat atas nama Penggugat I ";

Pertimbangan hukum Pengadilan Negeri tersebut tidak berdasarkan fakta dan bukti, tidak didasarkan atas pertimbangan yang cukup, tidak didasarkan ketentuan hukum, dan salah menerapkan hukum,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan hukum sebagaimana telah dikemukakan diatas yang telah membuktikan bahwa:

- 1). Tidak benar Objek Sengketa sampai saat Gugatan ini diajukan masih dikuasai oleh para Terbanding (para Penggugat), karena:
 - a. **Objek Sengketa sejak tanggal 4 Desember 2012 telah dikuasai oleh Bagus Sasongko (Turut Terbanding II),** vide AJB No. 619/2012 Tgl 4 Desember 2012 (asli bukti T.III-1=P-5) dan bukti Sertipikat Hak Milik Nomor: 2636/Desa Sukawati, seluas 3.242 M2 (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor: 501/2005, terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, atas nama Bagus Sasongko (Turut Terbanding II) (asli bukti T.IV-2 dan TT.II-1);
 - b. **Saat Pembanding melakukan penilaian Objek Sengketa ke lokasi pada akhir Desember 2012 untuk kepentingan penjaminan utang dan dibebani Hak Tanggungan oleh Pembanding, Objek Sengketa telah dikuasai oleh Turut Terbanding II,** vide Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 103 tertanggal 13 Desember 2012 (bukti P.8), Akta Pemberian Hak Tanggungan No: 49/2013 tertanggal 8 Maret 2013 (bukti T.IV-3 = T.III-2 = P-9) jo. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1837/2013 tanggal 3 Juli 2013 (bukti T.IV-4), dan penilaian jaminan yang dilakukan Pembanding;
 - c. Keterangan saksi I Nyoman Tompel (penggarap Objek Sengketa) yang dihadirkan para Terbanding yang menyatakan atas hasil tanah Objek Sengketa masih diserahkan kepada para Terbanding, bukan berarti Objek Sengketa masih milik para Terbanding, tetapi semata-mata terjadi karena klaim sepihak dari para Terbanding terhadap penggarap yang seolah-olah Objek Sengketa masih miliknya dan memanfaatkan ketidaktahuan penggarap serta keberadaan Turut Terbanding II yang tinggal di Jakarta, sehingga sudah pasti para Terbanding secara bebas dan leluasa masih mengambil hasil secara melawan hak dari Objek Sengketa yang diolah oleh penggarap. **Masih diteruskannya hasil Objek Sengketa oleh penggarap kepada para Terbanding, walaupun benar quad non, tidak membuktikan bahwa Objek Sengketa masih milik para Terbanding,** karena dengan AJB maka Objek Sengketa telah beralih, dan adalah umum terjadi bahwa mengingat pembeli Objek Sengketa tinggal di Jakarta, dan Objek Sengketa tanah kosong, maka sudah pasti para Terbanding secara bebas masih dapat menghasili Objek Sengketa dari Penggarap (I Nyoman Tompel);
- 2). Tidak benar Pajak Bumi dan Bangunan (**PBB**) Objek Sengketa masih tercatat atas nama Terbanding I dan setiap tahunnya dibayar oleh Terbanding I, karena:

Halaman 20 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bukti P.1 yang diajukan para Terbanding membuktikan bahwa **PBB Tahun 2017 tercatat atas nama I Made Sulatra**;
 - b. **PBB Objek Sengketa setidaknya-tidaknya sejak sebelum tanggal 11 Oktober 2006 sampai Tahun 2017 masih tercatat atas nama I Made Sulatra**, karena PBB Objek Sengketa setidaknya-tidaknya sebelum tanggal 11 Oktober 2006 (yaitu saat diterbitkannya SHM Objek Sengketa ke atas nama I Made Sulatra), setelah tanggal 11 Oktober 2006 (yaitu saat baliknama SHM Objek Sengketa ke atas nama Terbanding I), tanggal 12 Februari 2013 (yaitu saat baliknama SHM Objek Sengketa ke atas nama Turut Terbanding II), sampai tahun 2017 (yaitu saat adanya SPPT PBB vide bukti P.1) **masih tercatat atas nama I Made Sulatra**;
 - c. Para Terbanding tidak dapat membuktikan adanya pembayaran PBB dari tahun 2013 sampai Tahun 2017, karena PBB dari Tahun 2013 sampai Tahun 2017 yang masih tercatat atas nama I Made Sulatra **telah dibayar oleh Turut Terbanding II**;
 - d. Balik nama PBB Objek Sengketa ke atas nama Terbanding I baru dilakukan oleh Terbanding I pada tahun 2018 sesuai bukti P-2 dan membuktikan bahwa PBB Objek Sengketa Tahun 2018 secara tanpa hak dan melawan hukum telah dibaliknama ke atas nama Terbanding I padahal Objek Sengketa sejak tanggal 4 Desember 2012 telah beralih kepada Turut Terbanding II sesuai AJB;
 - e. Tindakan Terbanding I melakukan balik nama PBB dan membayar PBB tahun 2018 jelas dengan tujuan itikad tidak baik yaitu hanya semata-mata untuk dasar mengajukan gugatan ini;
 - f. Secara hukum, PBB tidak membuktikan bahwa pihak yang namanya masih tercantum dalam PBB dan pihak yang membayar PBB sebagai pemilik atas tanah yang dibayar PBB-nya (**PBB bukan merupakan bukti pemilikan hak atas tanah**), sehingga meskipun Terbanding I pada tahun 2018 melakukan balik nama PBB (bukti P-2) dan membayar PBB tahun 2018 (bukti P.3) namun tidak membuktikan bahwa Objek Sengketa masih milik para Terbanding, karena Objek Sengketa telah sah beralih kepada Turut Terbanding II pada tanggal 4 Desember 2012. Sudah menjadi pengetahuan umum (*notoir feiten*) bahwa meskipun hak atas tanah sudah beralih, namun PBB-nya belum dibaliknama sehingga masih tercatat atas nama pemilik asal, dalam hal ini PBB sejak sebelum tanggal 11 Oktober 2006 sampai tahun 2017 masih tercatat atas nama I Made Sulatra;
- 3). Menurut UUPA, doktrin, bahkan sudah menjadi yurisprudensi tetap Mahkamah Agung bahwa semenjak akta jual beli ditandatangani di depan PPAT, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli (vide Prof. R. Subekti dalam bukunya Pembinaan Hukum Nasional, Budi Harsono dalam bukunya UUPA, Putusan Mahkamah Agung tanggal 15

Halaman 21 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 1972 No. 1211 K/Sip/11971, tanggal 19 September 1970 No. 123 K/Sip/1970, tanggal 3 Nopember 1971 No. 539 K /Sip1979, tanggal 12 Mei 1972 No. 1363 K/Sip 1971, tanggal 16 Juni 1976 No. K/Sip/1973, tanggal 14-4-1980 Nomor 992 K/Sip/1979);

7. Bahwa dalam halaman 54 dan 55 Putusan Pengadilan Negeri berpendapat dan menerangkan adanya fakta-fakta sebagai berikut:

"... berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara tersebut, setelah Majelis Hakim mempelajari secara seksama akta jual beli No 619/2012 tertanggal 04 Desember 2012 dimana dalam akta tersebut para Penggugat selaku penjual dan Tergugat II selaku pembeli, terhadap tanah ... serta menghubungkannya dengan keterangan saksi Ida Bagus Putu Gede Adnyana dan saksi Dewa Kompiang Oka Biara ... yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. kesepakatan jual beli terhadap objek sengketa terjadi antara Penggugat I sebagai penjual dengan Tergugat I sebagai pembeli ...;
2. ... setelah tercapai kesepakatan antara Penggugat I dengan Tergugat I, kemudian sekitar bulan Juli 2012 Tergugat I melakukan pembayaran DP/tanda jadi sebesar Rp 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) dalam bentuk tunai atau cash, bertempat di rumah saksi Ida Bagus Putu Gede Adnyana, yang kemudian oleh Tergugat I diarahkan untuk membuat **Perjanjian Pengikatan Jual Beli** di Kantor Notaris I KETUT ALIT NARIASIH DADU, SH (Tergugat III) ...;
3. ... kemudian Tergugat I pernah melakukan pembayaran lagi sebanyak 2 (dua) kali sebesar Rp 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dan 1 (satu) minggu kemudian ibu alit teman Tergugat I kembali membayarkan uang sebesar RP 100.000.000 (saratus juta rupiah) ... (**catatan: dalil angka 11 Gugatan dan keterangan saksi menyebutkan pembayaran ini terjadi bulan Desember 2012**);
4. ... sepengetahuan saksi-saksi tersebut ada kesepakatan pembayaran dalam jual beli tersebut yang dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali atau 3 (tiga) tahap setiap bulannya yaitu tahap pertama 30%, tahap kedua 30% dan tahap ketiga 30% (**catatan: dalam keterangan saksi disebutkan tahap ketiga 40 %**);
5. ... tidak ada kesepakatan jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat II (Bagus Sasongko) terhadap objek sengketa, bahkan saksi saksi menyatakan tidak mengenal dan tidak pernah bertemu dengan Tergugat II baik saat proses kesepakatan antara Penggugat

Halaman 22 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I dengan Tergugat I, maupun saat penandatanganan kesepatan jual beli di Kantor Notaris (Tergugat III);

Berdasarkan pendapat dan keterangan saksi-saksi tersebut diatas, selanjutnya dalam halaman 56 Putusan Pengadilan Negeri memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi tersebut diatas diperoleh suatu fakta seharusnya akta jual beli dibuat antara para Penggugat dengan Tergugat I, bukan dengan Tergugat II, karena baik saksi-saksi maupun Penggugat I menyatakan tidak pernah mengenal Tergugat II dan tidak pernah hadir bersama-sama dengan Tergugat II untuk menandatangani akta jual beli dihadapan Notaris (Tergugat III), selain itu saksi-saksi juga membenarkan dalil para Penggugat bahwa isi dari akta tersebut tidak pernah dibacakan didepan para Penggugat, para Penggugat hanya diminta untuk menandatangani akta yang sebelumnya telah dibuat oleh Tergugat III;

Menimbang, bahwa walaupun didalam jawabannya Tergugat III membantah hal tersebut diatas, dimana Tergugat III didalam jawabannya mendalilkan bahwa penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat II dihadapan Tergugat III sebagai Notaris, dan sebelum penandatanganan akta-akta tersebut telah dibacakan oleh Tergugat III, namun bantahan atau sangkalan dari Tergugat III yang disampaikan melalui jawabannya hanya bersifat normative berdasarkan peraturan perundangundangan semata, bantahan atau sangkalan dari Tergugat III tersebut tanpa didukung alat bukti apapun yang dapat menguatkan atau membenarkan dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Ida Bagus Putu Gede Adnyana dan saksi Dewa Kompiang Oka Biara yang menerangkan bahwa saksi bersama dengan para Penggugat dan Tergugat I serta Ibu Alit yang merupakan teman dari Tergugat I, datang ke Kantor Tergugat III untuk menandatangani surat-surat berkaitan dengan jual beli objek sengketa pada sekitar bulan Juli 2012, namun didalam akta jual beli No 619/2012 (vide bukti surat P-5 dan T.III-1) menerangkan bahwa para Penggugat dan Tergugat II datang menghadap kehadiran Tergugat III selaku Notaris pada tanggal 04 Desember 2012, yang artinya terdapat perbedaan waktu sekitar kurang

Halaman 23 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lebih 5 (lima) bulan, hal ini semakin menunjukkan fakta bahwa antara para Penggugat dengan Tergugat II tidak datang pada waktu yang bersamaan ke Kantor Tergugat III untuk menandatangani akta-akta tersebut;'

Pembanding tidak sependapat dan menolak pertimbangan hukum halaman 54 sampai 56 Putusan Pengadilan Negeri tersebut, karena tidak berdasarkan fakta dan bukti, tidak didasarkan atas pertimbangan yang cukup, tidak didasarkan ketentuan hukum, dan salah menerapkan hukum, berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan hukum sebagaimana telah dikemukakan diatas yang telah membuktikan bahwa:

- 1). Berdasarkan dalil-dalil Gugatan dan keterangan saksi-saksi membuktikan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal Juli 2012 (**PPJB Juli 2012**) antara Terbanding I (Penggugat I) dengan Turut Terbanding I (Tergugat I) baru sebatas ikatan sementara untuk melakukan jual beli antara Terbanding I sebagai calon penjual dengan Turut Terbanding I sebagai calon pembeli yang berisi tentang tata cara pembayaran dalam jual beli yang akan dilakukan. PPJB Juli 2012 tersebut **bukan** merupakan perjanjian pengalihan hak atau pengalihan hak atas Objek Sengketa antara para Terbanding sebagai penjual dengan Turut Terbanding I sebagai pembeli sehingga belum mengikat Objek Sengketa. Oleh karena masih bersifat ikatan sementara, maka **dibenarkan menurut hukum dan sah jika kemudian Turut Terbanding I sebagai calon pembeli menunjuk pihak lain incasu Turut Terbanding II (Tergugat II) sebagai pembeli dalam akta jual beli dan disetujui oleh para Terbanding sebagai penjual dengan menandatangani akta jual beli;**
- 2). Berdasarkan PPJB Juli 2012, kemudian Turut Terbanding I sebagai calon pembeli telah menunjuk Turut Terbanding II sebagai pembeli, sehingga kemudian Terbanding I dengan berbekal asli Surat Persetujuan tertanggal 4 Desember 2012 dari istrinya (Terbanding II) sebagai penjual telah menandatangani AJB No. 619/2012 Tgl 4 Desember 2012 atas Objek Sengketa dengan Turut Terbanding II sebagai pembeli dihadapan Turut Terbanding III (Tergugat III) sebagai PPAT (**AJB**). Hal ini juga dibuktikan dari adanya pengakuan para Terbanding dan saksi-saksi tentang adanya pembayaran sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang terjadi menjelang atau beberapa hari setelah AJB ditandatangani. **Dengan demikian berdasarkan AJB terbukti adanya jual beli Objek Sengketa antara para Terbanding sebagai penjual dengan Turut Terbanding II sebagai pembeli;**

Halaman 24 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3). Oleh karena penandatanganan AJB 4 Desember 2012 dilakukan setelah PPJB Juli 2012, dan yang berkepentingan adalah para Terbanding, Turut Terbanding I, II, dan III, serta tidak ada hubungan dengan saksi-saksi yang dihadirkan dalam persidangan (Ida Bagus Putu Gede Adnyana dan saksi Dewa Kompiang Oka Biara), maka sudah jelas dan pasti saksi-saksi tersebut tidak pernah bertemu atau kenal dengan Turut Terbanding II, dan tidak pernah mengetahui penandatanganan AJB tersebut;
- 4). Bantahan para Terbanding yang menyatakan Terbanding I tidak pernah menandatangani AJB dengan Turut Terbanding II, sudah dipatahkan oleh adanya akta otentik yang mempunyai kekuatan bukti sempurna berupa AJB yang ditandatangani Terbanding I dengan Turut Terbanding II dihadapan Turut Terbanding III dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dari Turut Terbanding III, dan juga dihadiri Turut Terbanding I dan II;
- 5). Demikian juga bantahan para Terbanding yang menyatakan Terbanding I tidak pernah menandatangani AJB dengan Turut Terbanding II tidak pernah dibuktikan berdasarkan hasil labkrim dan putusan Hakim Pidana BHT bahwa terdapat Pemalsuan Tanda Tangan dalam penandatanganan AJB dan atau terdapat Penipuan dalam proses jual beli dan penandatanganan AJB;
- 6). Keterangan 2 (dua) orang saksi yang diajukan para Terbanding yang menyatakan jual beli Objek Sengketa bukan dilakukan dengan Turut Terbanding II dan kedua saksi tidak pernah bertemu dengan Turut Terbanding II, adalah tidak relevan dan tidak memiliki nilai pembuktian, karena AJB ditandatangani oleh Terbanding I dengan Turut Terbanding II dihadapan Turut Terbanding III dengan dihadiri 2 (dua) orang saksi dari Turut Terbanding III, dan saat itu juga hadir Turut Terbanding I, serta tidak ada kepentingan hukum dari kedua saksi para Terbanding untuk mengetahui perbuatan hukum yang dilakukan dalam AJB tersebut;
- 7). Demikian juga karena kedua saksi tersebut tidak hadir saat penandatanganan AJB tanggal 4 Desember 2012 maka sudah pasti tidak mengetahui atas AJB tersebut apakah sudah dibaca atau tidak. Namun yang pasti dan jelas bahwa AJB tersebut sebelum ditandatangani Terbanding I dan Turut Terbanding II telah dibaca oleh Turut Terbanding III;
- 8). Kedua saksi tersebut hanya hadir saat Terbanding I dengan Turut Terbanding I menandatangani PPJB Juli 2012, sehingga walaupun benar PPJB Juli 2012 tidak dibaca, sehingga dianggap batal, maka hal tersebut tidak berpengaruh dengan AJB, karena dengan ditandatangani AJB tersebut oleh Terbanding I dengan Turut Terbanding II dihadapan Turut Terbanding III, dan hal tersebut disetujui oleh Turut Terbanding I maka dengan sendirinya PPJB Juli 2012 menjadi batal, dan yang

Halaman 25 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku adalah AJB, sehingga tidak ada relevansinya lagi mempermasalahkan apakah PPJB Juli 2012 dibacakan atau tidak oleh Notaris;

- 9). Sebagaimana telah dibuktikan diatas, bahwa AJB tersebut adalah sah dan merupakan bukti sempurna untuk membuktikan adanya pengalihan Objek Sengketa dari para Terbanding kepada Turut Terbanding II. Dengan demikian, **pertimbangan Pengadilan Negeri yang menyatakan seharusnya AJB dibuat antara para Terbanding dengan Turut Terbanding I bukan dengan Turut Terbanding II, dan berpendapat AJB tidak sah adalah salah dan keliru sehingga harus dibatalkan;**
- 10). Demikian juga berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka pertimbangan Pengadilan Negeri yang menolak Jawaban Turut Terbanding III yang menyatakan AJB sudah dibacakan, hanya atas dasar pengakuan dari para Terbanding, dan keterangan 2 orang saksi yang tidak pernah hadir dan mengetahui saat AJB ditandatangani adalah salah dan keliru, karenanya **pertimbangan hukum halaman 56 Putusan Pengadilan Negeri yang tidak menerima jawaban Turut Terbanding III haruslah dibatalkan;**
- 11). Dalam persidangan, para Terbanding tidak pernah membuktikan adanya jual beli antara para Terbanding dengan Turut Terbanding I, dan tidak pernah membuktikan adanya PPJB Juli 2012 antara Terbanding I sebagai calon penjual dengan Turut Terbanding I sebagai calon pembeli, termasuk tidak pernah membuktikan kwitansi-kwitansi pembayaran, sehingga tidak dapat dibuktikan mengenai: dengan siapa dan untuk kepentingan siapa PPJB Juli 2012 dibuat, berapa pembayaran yang sudah diterima, kapan pembayaran dilakukan, siapa yang melakukan pembayaran, untuk kepentingan apa atau siapa pembayaran tersebut. Sebaliknya terbukti Objek Sengketa telah dialihkan oleh para Terbanding kepada Turut Terbanding II berdasarkan AJB. Dengan demikian **Pengadilan Negeri salah menerapkan hukum acara sebab kesimpulan-kesimpulan yang diambil tidak berdasarkan pembuktian yang diajukan dalam persidangan, dan keterangan saksi yang menyatakan tidak pernah ada tanda tangan AJB oleh Terbanding I adalah keterangan yang diberikan terhadap sesuatu yang tidak diketahui atau tidak dialami langsung oleh saksi, dan merupakan saksi *de audite* sehingga tidak dapat diterima sebagai kesaksian. "Testimonium de audite" tidak dapat digunakan sebagai bukti;**
- 12). Dalil gugatan dan keterangan saksi yang menyatakan jual beli Objek Sengketa bulan Juli 2012 terjadi antara para Terbanding dengan Turut Terbanding I atas dasar PPJB Juli 2012, tanpa pernah dibuktikan, sehingga tidak dapat dinilai mempunyai suatu kekuatan pembuktian, dan harus diragukan mengingat Turut Terbanding I dan II tidak hadir dalam

Halaman 26 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan sehingga tidak dapat mengajukan bantahannya, sehingga dalil Gugatan dan keterangan saksi seharusnya dikesampingkan, namun Pengadilan Negeri begitu saja memberikan pertimbangan seolah PPJB Juli 2012 ada dan terjadi dan dianggap mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dengan mengalahkan adanya suatu bukti otentik berupa AJB yang dibuat oleh pejabat yang berwenang sebagai kekuatan pembuktian yang sempurna bahwa Objek Sengketa dialihkan oleh para Terbanding kepada Turut Terbanding II;

- 13). Oleh karena Pengadilan Negeri hanya mendasarkan pertimbangan dan putusannya berdasarkan pengakuan para Terbanding dan saksi-saksi yang tidak melihat langsung, tidak mengalami sendiri, dan tidak didukung oleh bukti-bukti, sedangkan terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh pihak-pihak, dan sebaliknya juga sudah terdapat bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna berupa AJB yang ternyata dikesampingkan Pengadilan Negeri, sehingga terbukti **Putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini tidak berdasarkan bukti-bukti yang sah;**
 - 14). Berdasarkan Pasal 96 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menentukan "Pembuatan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan (2) harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang disediakan". Berdasarkan ketentuan tersebut maka jual beli tanah harus menggunakan Akta Jual-Beli dihadapan PPAT yang bentuknya sudah ditentukan oleh Peraturan perundang-undangan. Sehingga PPJB tidak memenuhi syarat jual-beli tanah dan bangunan;
 - 15). Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah maka pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, haruslah dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual-beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Dengan demikian untuk membuktikan perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan haruslah dibuat akta PPAT. Tanpa adanya akta PPAT maka secara hukum perbuatan hukum untuk mengalihkan suatu hak atas tanah dan bangunan belum sah.
8. Bahwa dalam halaman 55 poin 6, halaman 56 dan 57 Putusan Pengadilan Negeri menerangkan dan memberikan pertimbangan hukum:
- "... sekitar akhir tahun 2013, saksi Ida Bagus Gede Adnyana bersama dengan saksi Dewa Kompiang Oka Biara dan Penggugat I, pernah

Halaman 27 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

datang ke kantor Notaris (Tergugat III) untuk menanyakan kelanjutan jual beli dan pembayaran tanah objek sengketa oleh Tergugat I;”

Menimbang, bahwa selain hal tersebut diatas sekitar akhir tahun 2013, saksi Ida Bagus Gede Adnyana bersama dengan saksi Dewa Kompiang Oka Biara dan Penggugat I, pernah datang ke kantor Notaris (Tergugat III) untuk menanyakan kelanjutan jual beli dan pembayaran tanah objek sengketa oleh Tergugat I, dan pada saat itu Tergugat III menyatakan bahwa Tergugat I sudah tidak sanggup untuk membayar dan saksi diminta untuk mencari pembeli baru oleh Tergugat III dengan syarat kalau sudah mendapat pembeli maka uang milik Tergugat I sebesar Rp 470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta) harus dikembalikan kepada Tergugat I, hal ini jelas menunjukkan fakta adanya itikad buruk dari Tergugat III yang berusaha menyembunyikan fakta yang sebenarnya, padahal Tergugat III telah membuat akta jual beli No 619/2012 (vide bukti surat P-5 dan T.III-1) tertanggal 4 Desember 2012, artinya pada akhir tahun 2013 akta jual beli No 619/2012 (vide bukti surat P-5 dan T.III-1) sudah ada, dan seandainya tidak ada itikad buruk dari Tergugat III untuk menyembunyikan fakta-fakta tersebut, seharusnya saat itu Tergugat III sudah menjelaskan fakta yang sebenarnya kepada saksi-saksi dan Penggugat I;

Pembanding tidak sependapat dan menolak pertimbangan hukum halaman 55 poin 6, halaman 56 dan 57 Putusan Pengadilan Negeri tersebut, karena tidak berdasarkan fakta dan bukti, tidak didasarkan atas pertimbangan yang cukup, tidak didasarkan ketentuan hukum, dan salah menerapkan hukum pembuktian atau memberikan pertimbangan tidak menurut hukum pembuktian, berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan hukum sebagaimana telah dikemukakan diatas yang telah membuktikan bahwa:

- 1). Pada awalnya, Terbanding I sebagai calon penjual sepakat akan melakukan jual beli Objek Sengketa dengan Turut Terbanding I sebagai calon pembeli dengan membuat PPJB Juli 2012, namun saat akan dilakukan pengalihan hak atas Objek Sengketa kemudian disepakati yang ditunjuk oleh Turut Terbanding I sebagai pembeli adalah Turut Terbanding II dan disetujui oleh Terbanding I, sehingga kemudian AJB No. 619/2012 Tgl 4 Desember 2012 dilakukan antara para Terbanding sebagai penjual dengan Turut Terbanding II sebagai pembeli (AJB);
- 2). Berdasarkan fakta hukum bahwa jual beli Objek Sengketa dilakukan antara para Terbanding dengan Turut Terbanding II, maka setelah

Halaman 28 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 4 Desember 2012 tersebut, Terbanding I dan kedua saksi tidak lagi mencari atau menagih sisa pembayaran, walaupun benar ada, quad non, kepada Turut Terbanding I, karena Terbanding I sejatinya sudah mengakui pengalihan Objek Sengketa dilakukan kepada Turut Terbanding II;

- 3). Pengakuan Terbanding I dan keterangan saksi yang menyatakan akhir tahun 2013 menanyakan kelanjutan jual beli dan pembayaran sisa harga jual beli ke Turut Terbanding III, dan Turut Terbanding III menyatakan seolah-olah Objek Sengketa belum dijual, telah dibantah dan ditolak oleh Turut Terbanding III, karena memang faktanya berdasarkan AJB sebagai bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna telah membuktikan bahwa **Objek Sengketa telah dialihkan oleh para Terbanding kepada Turut Terbanding II berdasarkan AJB tertanggal 4 Desember 2012;**
- 4). Dengan demikian tidak benar dan tidak dapat dibuktikan bahwa Turut Terbanding III menyembunyikan adanya AJB tersebut. Lagipula bagaimana mungkin Turut Terbanding III menyembunyikan adanya AJB yang jelas-jelas ditandatangani sendiri oleh Terbanding I. Justru sebaliknya, patut diduga bahwa para Terbanding-lah dan saksi-saksi-lah yang menyembunyikan adanya AJB tersebut. Walaupun benar, Terbanding I dan kedua saksi datang ke Turut Terbanding III, maka alasannya adalah jelas karena saksi-saksi Ida Bagus Gede Adnyana dan Dewa Kompiang Oka Biara adalah sebagai perantara yang akan mendapat fee atau komisi dari Terbanding I, maka dapat saja terjadi bahwa Terbanding I tidak secara terbuka menjelaskan fakta hukum yang sudah terjadi, dengan menginformasikan kepada saksi seolah-olah belum ada pembayaran, dan mengarahkan untuk menanyakan kepada Turut Terbanding III. Atau dapat juga terjadi Terbanding I sudah sadar telah menandatangani AJB dan kedua saksi telah mengetahuinya, namun pura-pura mengingkarinya, karena mengetahui Turut Terbanding I dan II tidak akan muncul di persidangan karena tidak diketahui lagi keberadaannya. Hal inilah yang menjadi alasan kenapa setelah tanggal 4 Desember 2012 pihak Terbanding I dan atau kedua saksi tersebut tidak melakukan penagihan terhadap sisa harga yang belum dibayar oleh Turut Terbanding I, walaupun benar ada quad non, terdapat sisa harga yang belum dibayar;
- 5). Hal ini juga membuktikan bahwa kesimpulan Pengadilan Negeri menyatakan Turut Terbanding III beritikad buruk menyembunyikan fakta-fakta adanya AJB, hanya semata-mata berdasarkan pengakuan para Terbanding dan keterangan saksi-saksi yang tidak mengalami sendiri atau melihat langsung kejadian penandatanganan AJB, dengan mengenyampingkan bantahan Turut Terbanding III dan bukti AJB. Dengan demikian membuktikan bahwa **Pengadilan Negeri dalam**

Halaman 29 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan pertimbangan tidak menurut hukum pembuktian, karena menerima begitu saja pengakuan sepihak para Terbanding dan keterangan para saksi yang memihak para Terbanding dan diberikan dengan tidak sebenarnya dan dengan maksud itikad tidak baik dengan memanfaatkan pengetahuan dari para Terbanding dan saksi-saksi bahwa pihak Turut Terbanding I dan II tidak akan muncul jika digugat;

- 6). Berdasarkan alasan-alasan diatas, juga membuktikan bahwa **Pengadilan Negeri salah menerapkan hukum karena memisahkan antara dalil Gugatan dengan keterangan saksi-saksi yang merupakan suatu pengakuan yang tidak terpisahkan (onsplitsbaarveu)**, dan sudah terbukti bahwa Objek Sengketa telah dialihkan secara sah menurut hukum dari para Terbanding kepada Turut Terbanding II berdasarkan AJB No. 619/2012 Tgl 4 Desember 2012;
9. Bahwa dalam halaman 57 Putusan Pengadilan Negeri memberikan pertimbangan hukum:

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas terlihat jelas adanya itikad buruk serta terdapat kekhilafan, kebohongan dan tipu muslihat yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam jual beli terhadap objek sengketa yang dituangkan dalam akta jual beli No 619/2012, tertanggal 4 Desember 2012 (vide bukti surat P-5 dan T.III-1), oleh karena itu perjanjian tersebut (vide bukti surat P-5 dan T.III-1) tidak memenuhi syarat subyektif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, selain itu berdasarkan fakta-fakta persidangan ternyata yang baru dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat I sebesar Rp 470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah), dari kesepakatan Rp 4.052.500.000,- (empat milyar lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) sehingga terdapat sisa kekurangan pembayaran yang belum dibayarkan oleh Tergugat I yaitu sebesar Rp 3.582.500.000,- (tiga milyar lima ratus delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) yang artinya syarat tunai dalam jual beli objek sengketa tersebut tidak terpenuhi pula;

Pembanding tidak sependapat dan menolak pertimbangan hukum halaman 57 Putusan Pengadilan Negeri tersebut, karena tidak berdasarkan fakta dan bukti, tidak didasarkan atas pertimbangan yang cukup, tidak didasarkan ketentuan hukum, dan salah menerapkan hukum pembuktian atau memberikan pertimbangan tidak menurut hukum pembuktian, berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan hukum sebagaimana telah dikemukakan diatas yang telah membuktikan bahwa:

Halaman 30 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1). Pertimbangan Pengadilan Negeri dalam mengambil kesimpulan mengenai adanya itikad buruk serta terdapat kekhilafan, kebohongan dan tipu muslihat yang dilakukan oleh Turut Terbanding I, II, dan II (Tergugat I, II, dan III) dalam jual beli terhadap Objek Sengketa yang dituangkan dalam AJB No. 619/2012 Tgl 4 Desember 2012 (AJB) tidak cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) karena hanya didasarkan atas dalil-dalil dan keterangan saksi yang tidak melihat kejadiannya dan tanpa pernah dibuktikan, dan kemudian langsung berkesimpulan adanya itikad buruk serta terdapat kekhilafan, kebohongan dan tipu muslihat, dengan tidak ada pertimbangan dan penilaian sama sekali terhadap penyangkalan dan bukti bukti penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak-pihak tergugat-tergugat asal (Pemanding, Turut Terbanding III dan V) terutama terhadap alat bukti yang memiliki kekuatan bukti sempurna berupa AJB;
- 2). Sebagaimana telah dibuktikan diatas, bahwa pada awalnya Terbanding I sebagai calon penjual dan Turut Terbanding I sebagai calon pembeli telah membuat ikatan sementara untuk menjual Objek Sengketa dengan membuat PPJB Juli 2012. Kemudian Turut Terbanding I sebagai calon pembeli menunjuk Turut Terbanding II sebagai pembeli, dan disetujui Terbanding I sehingga kemudian Terbanding I dengan membawa Surat Persetujuan tertanggal 4 Desember 2012 dari istrinya (Terbanding II) sebagai penjual datang ke kantor Turut Terbanding III sebagai PPAT untuk dibuatkan akta jual beli. Dihadapan Turut Terbanding III, Turut Terbanding II mengaku sudah melunasi harga pembelian dan Terbanding I mengaku telah menerima lunas sepenuhnya uang penjualan Objek Sengketa. Berdasarkan hal tersebut kemudian dibuat AJB, dan setelah dibacakan lalu ditandatangani oleh Terbanding I sebagai penjual dan Turut Terbanding II sebagai pembeli dengan dihadiri 2 (dua) orang saksi dari Turut Terbanding III dan juga dihadiri Turut Terbanding I sehingga **jual beli berdasarkan AJB No. 619/2012 Tgl 4 Desember 2012 telah memenuhi syarat terang, tunai dan riil sebagai syarat sahnya pengalihan hak atas tanah Objek Sengketa;**
- 3). Para Terbanding tidak pernah membuktikan adanya PPJB Juli 2012 dan tidak pernah membuktikan adanya kwitansi pembayaran sebesar Rp 470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah), sehingga **tidak pernah dapat dibuktikan kebenaran adanya kesepakatan harga jual beli Objek Sengketa antara para Terbanding dengan Turut Terbanding I berdasarkan PPJB Juli 2012 sebesar Rp 4.052.500.000,- (empat milyar lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), dan apakah pembayaran yang sudah diterimanya tersebut sudah lunas atau belum;**
- 4). Walaupun benar, *quad non*, para Terbanding belum menerima seluruh harga atau baru menerima pembayaran sebagian, namun dengan

Halaman 31 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatanganinya AJB, maka menurut hukum para Terbanding dianggap telah menerima pembayaran penuh, karena dengan ditandatanganinya AJB maka pada saat itu juga, jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual). Ini berarti, jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tanah incasu para Terbanding tidak dapat membatalkan AJB. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut dilakukan menurut hukum perjanjian utang-piutang;

- 5). Kedua saksi yang dihadirkan para Terbanding tidak diajak oleh Terbanding I saat AJB ditandatangani, sehingga tidak mengetahui adanya AJB dan tidak mengenal dan tidak pernah bertemu dengan Turut Terbanding II. Demikian juga setelah ditandatangani AJB tersebut Terbanding I tidak lagi meminta pembayaran harga tanah ke Turut Terbanding I, dan Terbanding I serta saksi-saksi kemudian hanya menghubungi Turut Terbanding III;
- 6). Fakta hukum diatas membuktikan bahwa tidak terbukti dan tidak pernah dapat dibuktikan dalam pemeriksaan persidangan bahwa AJB dibuat berdasarkan adanya kecurangan atau secara rekayasa melakukan kecurangan sebagaimana didalilkan para Terbanding, atau terdapat itikad buruk serta kekhilafan, kebohongan dan tipu muslihat sebagaimana disimpulkan Pengadilan Negeri. **Dengan demikian syarat-syarat sahnya Jual beli berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata dan UUPA telah terpenuhi**, dan terbukti juga bahwa para Terbanding incasu Terbanding I telah datang sendiri menandatangani AJB tanggal 4 Desember 2012 dengan Turut Terbanding II dihadapan Turut Terbanding III;
- 7). Para Terbanding dalam gugatannya dan Pengadilan Negeri dalam pertimbangannya tidak pernah membuktikan berdasarkan hasil pemeriksaan laboratorium kriminologi/forensik (labkrim) dan atau putusan Hakim Pidana BHT yang membuktikan adanya pidana Penipuan berupa kecurangan atau secara rekayasa melakukan kecurangan, kekhilafan, kebohongan dan tipu muslihat dalam proses jual beli dan penandatanganan AJB dan atau tidak pernah membuktikan adanya pidana Pemalsuan Tanda Tangan dalam penandatanganan AJB antara Terbanding I dengan Turut Terbanding II sebagai dasar untuk mengajukan gugatan pembatalan AJB berikut akta-akta turutannya;
- 8). Oleh karena belum ada hasil labkrim dan putusan Hakim Pidana BHT yang menyatakan AJB cacat hukum sehingga terdapat dasar dan alasan untuk dibatalkan, maka **AJB No. 619/2012 Tgl 4 Desember 2012 berikut akta turutannya harus tetap dinyatakan sah dan mengikat menurut hukum, dan tidak dapat diajukan pembatalan sebelum adanya putusan Hakim Pidana BHT. Dengan demikian, kesimpulan**

Halaman 32 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri yang menyatakan adanya itikad buruk serta terdapat kekhilafan, kebohongan dan tipu muslihat tidak pernah terbukti, sehingga pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri tidak berdasarkan fakta dan bukti serta salah dalam menerapkan hukum;

- 9). AJB No. 619/2012 Tgl 4 Desember 2012 atas Objek Sengketa (AJB) telah memenuhi syarat adanya kata sepakat dari para pihak, karena penunjukan Turut Terbanding II sebagai pembeli oleh Turut Terbanding I sebagai calon pembeli disetujui oleh para Terbanding (incasu Terbanding I) yang sama-sama hadir saat AJB ditandatangani, sehingga tidak terdapat adanya kecurangan atau secara rekayasa melakukan kecurangan atau terdapat itikad buruk serta kekhilafan, kebohongan dan tipu muslihat yang dilakukan oleh Turut Terbanding I, II, dan III dalam proses jual beli dan penandatanganan AJB;
- 10). Pertimbangan Pengadilan Negeri menyatakan terdapat cacat hukum dalam syarat subjektif karena adanya kecurangan atau secara rekayasa melakukan kecurangan, kekhilafan, kebohongan atau tipu muslihat adalah terkait dengan kepada siapa transaksi jual beli Objek Sengketa seharusnya dilakukan, dengan alasan karena seharusnya jual beli dilakukan dengan Turut Terbanding I sesuai PPJB Juli 2012, tetapi kemudian dilakukan dengan Turut Terbanding II sesuai AJB No. 619/2012 Tgl 4 Desember 2012 (AJB). Pertimbangan hukum tersebut adalah salah dan keliru, karena sebagaimana telah dibuktikan di atas bahwa PPJB Juli 2012 antara Terbanding I sebagai calon penjual dengan Turut Terbanding II sebagai calon pembeli baru merupakan ikatan sementara, dan Turut Terbanding I bebas menunjuk pihak yang akan bertindak sebagai pembeli sepanjang disetujui oleh Terbanding I, dan faktanya Terbanding I, Turut Terbanding I, dan Turut Terbanding II telah sepakat Objek Sengketa dialihkan dari para Terbanding kepada Turut Terbanding II sebagaimana bukti AJB;
- 11). Kesimpulan Pengadilan Negeri menyatakan berdasarkan atas adanya itikad buruk serta terdapat kekhilafan, kebohongan dan tipu muslihat yang dilakukan Turut Terbanding I, II, dan III dalam pembuatan dan penandatanganan AJB No. 619/2012 Tgl 4 Desember 2012 (AJB) sehingga tidak memenuhi syarat subyektif dalam Pasal 1320 dan Pasal 1321 KUH Perdata sehingga menjadi syarat pembatalan AJB. **Pertimbangan hukum tersebut adalah salah dalam menerapkan hukum atau bertentangan dengan hukum**, karena kekhilafan yang dimaksud dalam Pasal 1321 KUH Perdata sehingga menyebabkan kata sepakat dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak terpenuhi sehingga dapat dibatalkan adalah kekhilafan yang terjadi **"mengenai hakikat barang" BUKAN "mengenai dengan siapa perjanjian dibuat"**, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1322 KUH Perdata;

Halaman 33 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12). Oleh karena tidak terbukti bahwa kekhilafan, walaupun benar terjadi, quad non, tersebut tidak “terjadi mengenai hakikat barang” tetapi disimpulkan oleh Pengadilan Negeri terjadi “mengenai dengan siapa transaksi jual beli dilakukan” maka tidak terbukti bahwa jual beli **Objek Sengketa berdasarkan AJB No. 619/2012 Tgl 4 Desember 2012 (AJB) tidak memenuhi kata sepakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga kesimpulan Pengadilan Negeri yang menyatakan AJB tersebut tidak memenuhi syarat subjektif karena tidak dipenuhi kata sepakat adalah salah dan keliru;**

13). AJB No. 619/2012 Tgl 4 Desember 2012 atas Objek Sengketa (AJB) telah memenuhi syarat syarat sahnya jual beli tanah, karena telah memenuhi:

- a. Syarat Materiil, karena para Terbanding berhak menjual Objek Sengketa dan Turut Terbanding II berhak membeli Objek Sengketa. Objek Sengketa boleh diperjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa, dan juga karena Turut Terbanding I sebagai calon pembeli awal dan Terbanding I sebagai calon penjual telah setuju Objek Sengketa dijual kepada Turut Terbanding II;
- b. Syarat Formil, karena AJB dibuat oleh dan dihadapan Turut Terbanding III sebagai PPAT, dihadiri Terbanding I dengan persetujuan Terbanding II sebagai penjual dan Turut Terbanding II sebagai pembeli, AJB dibacakan sebelum ditandatangani, dan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi dari Turut Terbanding III, dan AJB sudah didaftarkan ke Kantor Pertanahan sehingga Sertipikat Objek Sengketa sudah tercatat atas nama Turut Terbanding II;

14). Dengan demikian AJB No. 619/2012 Tgl 4 Desember 2012 atas Objek Sengketa yang dibuat dan ditandatangani antara Terbanding I sebagai penjual dengan persetujuan dari istrinya yaitu Terbanding II sesuai Surat Persetujuan tertanggal 4 Desember 2012 dan Turut Terbanding II sebagai pembeli adalah sah dan mengikat menurut hukum;

15). Turut Terbanding II adalah pembeli yang beritikad baik sebagaimana dimaksud dalam SEMA Nomor 4 TAHUN 2016 tentang Rumusan Kamar Perdata Umum/B.4:

Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut: Kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah sebagai berikut:

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) atau Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b).Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek Tanah yang diperjanjikan, antara lain: Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau Terhadap objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau Terhadap Tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

10. Bahwa dalam halaman 57 dan 58 Putusan Pengadilan Negeri memberikan pertimbangan hukum:

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian yang dituangkan dalam akta jual beli No 619/2012, tertanggal 4 Desember 2012 (vide bukti surat P-5 dan T.III-1) telah dinyatakan sebagai perjanjian-perjanjian yang dibuat dengan adanya itikad buruk serta terdapat kekhilafan, kebohongan dan tipu muslihat yang melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, maka perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, membuat akta jual beli No 619/2012, tertanggal 4 Desember 2012 (vide bukti surat P-5 dan T.III-1) haruslah dinyatakan perbuatan melawan hukum dan jual beli dengan akta jual beli No 619/2012, tertanggal 4 Desember 2012 (vide bukti surat P-5 dan T.III-1) tersebut harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, membuat akta jual beli No 619/2012, tertanggal 4 Desember 2012 (vide bukti surat P-5 dan T.III-1) telah dinyatakan perbuatan melawan hukum dan jual beli berdasarkan akta jual beli No 619/2012, tertanggal 4 Desember 2012 (vide bukti surat P-5 dan T.III-1) telah dibatalkan, maka petitum Penggugat dalam gugatannya pada poin yang ke-3 (ketiga) dan ke-4 (keempat) beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional dan penomeran tanpa mengurangi substansi dari petitum Penggugat tersebut;

Pembanding tidak sependapat dan menolak pertimbangan hukum halaman 57 dan 58 Putusan Pengadilan Negeri tersebut, karena tidak

Halaman 35 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan fakta dan bukti, tidak didasarkan atas pertimbangan yang cukup, tidak didasarkan ketentuan hukum, dan salah menerapkan hukum pembuktian atau memberikan pertimbangan tidak menurut hukum pembuktian, berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan hukum sebagaimana telah dikemukakan diatas yang telah membuktikan bahwa:

- 1). **Pengalihan hak atas tanah Objek Sengketa berdasarkan AJB No. 619/2012 Tgl 4 Desember 2012** (AJB) yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Terbanding III sebagai PPAT dan ditandatangani oleh Terbanding I sebagai penjual berdasarkan persetujuan dari istrinya yaitu Terbanding II sesuai Surat Persetujuan tertanggal 4 Desember 2012 dengan Turut Terbanding II sebagai pembeli, dan 2 (dua) orang saksi dari Turut Terbanding III, dan juga dihadiri oleh Turut Terbanding I saat penandatanganan AJB, **telah memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata;**
- 2). Dalam proses jual beli dan penandatanganan AJB tersebut, tidak terdapat adanya kecurangan atau secara rekayasa melakukan kecurangan, atau tidak terdapat adanya itikad buruk serta kekhilafan, kebohongan dan tipu muslihat yang dilakukan oleh Turut Terbanding I, II, dan III, karenanya **perbuatan hukum jual beli terhadap Objek Sengketa yang dituangkan dalam AJB No. 619/2012 Tgl 4 Desember 2012 adalah sah menurut hukum, sehingga petitum angka 2 Putusan Pengadilan Negeri yang berbunyi " Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam perjanjian jual beli objek sengketa dengan Akta Jual Beli No. 619/2012 tertanggal 04 Desember 2012 adalah perbuatan melawan hukum " adalah tidak berdasar dan beralasan hukum sama sekali karenanya harus dibatalkan;**
- 3). Pengalihan hak atas tanah Objek Sengketa dengan AJB **telah memenuhi prosedur sahnya pengalihan hak atas tanah berdasarkan ketentuan yang diatur dalam** Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, **yaitu** pengalihan hak atas tanah Objek Sengketa dilaksanakan dengan jual beli yaitu AJB, dihadapan PPAT yang berwenang yaitu Turut Terbanding III sebagai pemenuhan syarat terang dan riil, dan harga jual beli telah dilunasi sebagai pemenuhan syarat tunai, sehingga perbuatan hukum jual beli Objek Sengketa berdasarkan AJB antara para Terbanding dengan Turut Terbanding II yang juga dihadiri oleh Turut Terbanding I dihadapan Turut Terbanding III adalah sah menurut hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karenanya **AJB No. 619/2012 Tgl 4 Desember 2012 (bukti T.III-1 = P-5) adalah sah dan mengikat menurut hukum, sehingga petitum angka 3 Putusan Pengadilan**

Halaman 36 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri yang berbunyi " Menetapkan perjanjian jual beli dengan Akta Jual Beli No. 619/2012 tertanggal 04 Desember 2012 tersebut dibatalkan " adalah tidak berdasar dan beralasan hukum sama sekali karenanya harus dibatalkan;

- 4). Pertimbangan Pengadilan Negeri membatalkan AJB yang dibuat oleh PPAT adalah salah menerapkan hukum karena sesuai Putusan Mahkamah Agung tanggal 1 Mei 1979 No. 1420 K/Sip/1978 menentukan bahwa "pengadilan tidak dapat membatalkan suatu akta notaris, tetapi hanya dapat menyatakan akta notaris yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan hukum."
11. Bahwa dalam halaman 58 Putusan Pengadilan Negeri memberikan pertimbangan hukum:

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli dengan akta jual beli No 619/2012, tertanggal 4 Desember 2012 (vide bukti surat P-5 dan T.III-1) telah dibatalkan, dan Peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2636/Desa Sukawati, seluas 3.242 M2 (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), yang sebelumnya tercatat atas nama I WAYAN LUDRA SUKANTA (Penggugat I), menjadi atas nama BAGUS SASONGKO (Tergugat II) (vide bukti surat T.IV-2 dan TT.2-1) dibuat berdasarkan akta jual beli No 619/2012, tertanggal 4 Desember 2012 yang telah dibatalkan tersebut maka peralihan sertifikat atas nama I WAYAN LUDRA SUKANTA (Penggugat I) menjadi atas nama BAGUS SASONGKO (Tergugat II) haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, maka petitum Penggugat dalam gugatannya pada poin yang ke-5 (kelima) beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional tanpa mengurangi substansi dari petitum Penggugat tersebut;

Pembanding tidak sependapat dan menolak pertimbangan hukum halaman 58 Putusan Pengadilan Negeri tersebut, karena tidak berdasarkan fakta dan bukti, tidak didasarkan atas pertimbangan yang cukup, tidak didasarkan ketentuan hukum, dan salah menerapkan hukum pembuktian atau memberikan pertimbangan tidak menurut hukum pembuktian, berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan hukum sebagaimana telah dikemukakan diatas yang telah membuktikan bahwa:

- 1). Pengalihan hak atas tanah Objek Sengketa berdasarkan AJB No. 619/2012 Tgl 4 Desember 2012 (AJB) telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar (Turut Terbanding V) dan telah dicatat dalam buku tanah untuk itu serta sertipikat Objek Sengketa telah dibalik nama dari semula atas nama Terbanding I menjadi atas nama Turut

Halaman 37 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding II, sehingga **peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor: 2636/Desa Sukawati, seluas 3.242 M2 (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor: 501/2005, terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, yang semula tercatat atas nama I Wayan Ludra Sukanta (Terbanding I / Tergugat I) menjadi atas nama Bagus Sasongko (Turut Terbanding II / Tergugat II) (bukti T.IV-2) adalah sah dan mengikat menurut hukum;**

- 2). Oleh karena peralihan sertipikat dari semula atas nama Terbanding I ke atas nama Turut Terbanding II adalah sah dan mengikat menurut hukum, maka **petitum angka 4 Putusan Pengadilan Negeri** yang berbunyi “ Menyatakan peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2636/Desa Sukawati, seluas 3.242 M2 (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor: 501/2005, terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, yang sebelumnya tercatat atas nama I WAYAN LUDRA SUKANTA (Penggugat I), menjadi atas nama BAGUS SASONGKO (Tergugat II) tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ” **adalah tidak berdasar dan beralasan hukum sama sekali karenanya harus dibatalkan;**
12. Bahwa dalam halaman 58 dan 59 Putusan Pengadilan Negeri memberikan pertimbangan hukum:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas jual beli dengan akta jual beli No 619/2012, tertanggal 4 Desember 2012 (vide bukti surat P-5 dan T.III-1) telah dibatalkan, dan Peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2636/Desa Sukawati, yang sebelumnya tercatat atas nama I WAYAN LUDRA SUKANTA (Penggugat I), menjadi atas nama BAGUS SASONGKO (Tergugat II) (vide bukti surat T.IV-2 dan TT.2-1) dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, maka dalam hal ini para Penggugat masih sebagai pemilik yang sah terhadap objek sengketa, oleh karena itu petitum penggugat pada poin yang ke-2 (kedua) yang meminta agar Pengadilan menyatakan hukum bahwa tanah obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2636 / Desa Sukawati, seluas 3.242 M2 (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor : 501/2005, terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, adalah sah milik Penggugat I beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional dan penomeran tanpa mengurangi substansi dari petitum Penggugat tersebut;

Halaman 38 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding tidak sependapat dan menolak pertimbangan hukum halaman 58 dan 59 Putusan Pengadilan Negeri tersebut, karena tidak berdasarkan fakta dan bukti, tidak didasarkan atas pertimbangan yang cukup, tidak didasarkan ketentuan hukum, dan salah menerapkan hukum pembuktian atau memberikan pertimbangan tidak menurut hukum pembuktian, berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan hukum sebagaimana telah dikemukakan diatas yang telah membuktikan bahwa:

- 1). Oleh karena pengalihan hak atas Objek Sengketa adalah sah menurut hukum, dan peralihan sertipikat Objek Sengketa dari yang semula atas nama Terbanding I (Penggugat I) menjadi atas nama Turut Terbanding II (Tergugat II) adalah sah dan mengikat menurut hukum, maka Objek Sengketa yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 2636/Desa Sukawati, seluas 3.242 M2 (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor: 501/2005, terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, atas nama Bagus Sasongko (Turut Terbanding II) **adalah sah milik Turut Terbanding II;**
- 3). Dengan demikian, **petitum angka 5 Putusan Pengadilan Negeri** yang berbunyi "Menetapkan tanah Objek Sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2636/Desa Sukawati, seluas 3.242 M2 (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor: 501/2005, terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, adalah sah milik Penggugat I" **adalah tidak berdasar dan beralasan hukum sama sekali karenanya harus dibatalkan;**

13. Bahwa dalam halaman 59 Putusan Pengadilan Negeri memberikan pertimbangan hukum:

Menimbang bahwa mengenai petitum Penggugat pada poin yang ke-6 (keenam), ke-7 (ketujuh) dan ke-8 (kedelapan) Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa didalam pertimbangan sebelumnya, Peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2636/Desa Sukawati, seluas 3.242 M2 (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), Provinsi Bali, yang sebelumnya tercatat atas nama I WAYAN LUDRA SUKANTA (Penggugat I), menjadi atas nama BAGUS SASONGKO (Tergugat II)

Halaman 39 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(vide bukti surat T.IV-2 dan TT.2-1) telah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, maka perbuatan Tergugat II yang menggunakan sertifikat tersebut sebagai jaminan hutang pada PT. Bank Muamalat Indonesia, TBK (Tergugat IV) merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu sudah menjadi kewajiban Tergugat II untuk menyelesaikan semua kewajiban hutangnya pada PT. Bank Muamalat Indonesia, TBK (Tergugat IV) dan Tergugat IV dapat menuntut pemenuhan kewajiban pembayaran hutang sebatas pada diri pribadi Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat II yang menggunakan sertifikat tersebut sebagai jaminan hutang pada PT. Bank Muamalat Indonesia, TBK (Tergugat IV) merupakan perbuatan melawan hukum, sebagai kosekuensinya maka Surat Kuasa Membebaskan hak tanggungan No. 103 tertanggal 13 Desember 2012 (vide bukti surat P-8), Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 49/2013 tertanggal 8 Maret 2013 (vide bukti surat P.III-2 dan P.IV-3) dan Sertifikat Hak Tanggungan (HT) No. 1837/2013 (vide bukti surat T.IV4) haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap objek sengketa dan petitum Penggugat pada poin yang ke-6 (keenam), ke-7 (ketujuh) dan ke-8 (kedelapan) beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional dan penomeran tanpa mengurangi substansi dari petitum Penggugat tersebut;

Pembanding tidak sependapat dan menolak pertimbangan hukum halaman 59 Putusan Pengadilan Negeri tersebut, karena tidak berdasarkan fakta dan bukti, tidak didasarkan atas pertimbangan yang cukup, tidak didasarkan ketentuan hukum, dan salah menerapkan hukum pembuktian atau memberikan pertimbangan tidak menurut hukum pembuktian, berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan hukum sebagaimana telah dikemukakan diatas yang telah membuktikan bahwa:

- 1). Perbuatan hukum mengalihkan Objek Sengketa berdasarkan AJB No. 619/2012 Tgl 4 Desember 2012 (AJB) adalah sah menurut hukum, sehingga AJB adalah sah dan mengikat menurut hukum;
- 2). Oleh karena AJB adalah sah dan mengikat menurut hukum maka peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor: 2636/Desa Sukawati, seluas 3.242 M2 (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor: 501/2005,

Halaman 40 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, yang semula tercatat atas nama I Wayan Ludra Sukanta (Terbanding I / Tergugat I) menjadi atas nama Bagus Sasongko (Turut Terbanding II / Tergugat II) adalah sah dan mengikat menurut hukum;
- 3). Oleh karena pengalihan hak atas Objek Sengketa adalah sah menurut hukum, dan peralihan sertifikat Objek Sengketa dari yang semula atas nama Terbanding I menjadi atas nama Turut Terbanding II adalah sah dan mengikat menurut hukum, maka Objek Sengketa yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 2636/Desa Sukawati, seluas 3.242 M2 (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor: 501/2005, terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, atas nama Bagus Sasongko (Turut Terbanding II) adalah sah milik Turut Terbanding II;
 - 4). Oleh karena Objek Sengketa adalah sah milik Turut Terbanding II, maka Turut Terbanding II berhak menjaminkan / membebani Objek Sengketa dengan suatu hak tanggungan untuk menjamin utang Debitur PT. Sapta Larona Muda berdasarkan Akta Perjanjian Pemberian Line Facility Nomor: 97 tanggal 13 Desember 2012 (**bukti T.IV-1**) dan Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Rekening Koran Syariah Nomor: 99 Tanggal 13 Desember 2012 (**bukti T.IV-6**), yang keduanya dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dewi Indrayani, SH., MKn (Turut Tergugat I / Turut Terbanding IV);
 - 5). Dengan demikian, **perbuatan hukum Turut Terbanding II membuat dan menandatangani Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor: 103 tertanggal 13 Desember 2012, dan berdasarkan Akta SKMHT kemudian dibuat dan ditandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan No: 49/2013 tertanggal 8 Maret 2013 (APHT), dan pendaftaran APHT sehingga diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1837/2013 tanggal 3 Juli 2013 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Objek Sengketa;**
 - 6). Berdasarkan hal tersebut, maka **petitum angka 6 Putusan Pengadilan Negeri** yang berbunyi “ Menyatakan Surat Kuasa Membebaskan hak tanggungan No. 103 tertanggal 13 Desember 2012, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 49/2013 tertanggal 8 Maret 2013 dan Sertifikat Hak Tanggungan (HT) No. 1837/2013, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap objek sengketa ” **adalah tidak berdasar dan beralasan hukum sama sekali karenanya harus dibatalkan;**
 - 7). Dengan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 103 tertanggal 13 Desember 2012, Akta Pemberian Hak Tanggungan No: 49/2013

Halaman 41 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 8 Maret 2013, dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1837/2013 tanggal 3 Juli 2013 terhadap Objek Sengketa, maka **Objek Sengketa terikat dibebani Hak Tanggungan untuk hutang atas nama Debitur PT. Sapta Larona Muda kepada Pembanding, dan Objek Sengketa milik Turut Terbanding II sebagai sumber pelunasan hutang dengan hak preferen dari Pembanding sebagai Pemegang Hak Tanggungan, karenanya pertimbangan Pengadilan Negeri yang berpendapat bahwa sudah menjadi kewajiban Turut Terbanding II untuk menyelesaikan semua kewajiban hutangnya pada Pembanding dan Pembanding dapat menuntut pemenuhan kewajiban pembayaran hutang sebatas pada diri pribadi Turut Terbanding II adalah salah dan keliru dan harus dibatalkan;**

- 8). Bahwa walaupun benar, *quad non*, dalam transaksi jual beli Objek Sengketa berdasarkan AJB No. 619/2012 Tgl 4 Desember 2012 (AJB), para Terbanding belum menerima pembayaran sisa harga tanah dari Turut Terbanding I atau II, maka sisa harga yang belum dibayar tersebut menjadi hubungan utang piutang antara para Terbanding dengan Turut Terbanding I atau II, dimana para Terbanding dapat menuntut pembayaran sisa harga tanah kepada Turut Terbanding I atau II. Para Terbanding sebagai penjual tidak berhak membatalkan AJB dengan alasan tidak dipenuhinya sisa pembayaran, karena hak milik sudah berpindah dan jual beli sudah selesai dengan dipenuhinya syarat tunai, terang dan riil. Selain itu, karena Objek Sengketa juga sudah menjadi milik Turut Terbanding II sebagai pembeli yang beritikad baik, maka Turut Terbanding II memiliki kebebasan untuk mengalihkan kembali tanah tersebut kepada pihak ketiga termasuk untuk menjadikan jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan kepada Pembanding;
- 9). Dengan demikian, Pembanding yang menerima Objek Sengketa sebagai jaminan dan membebani Objek Sengketa dengan Hak Tanggungan adalah telah bertindak sebagai pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik dan harus mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana ditegaskan dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Kamar Perdata Umum/8/SEMA 7 2012 menentukan bahwa Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak. **Pemilik asal hanya berhak mengajukan tuntutan ganti rugi kepada pembeli;**
14. Bahwa dalam halaman 59 dan 60 Putusan Pengadilan Negeri memberikan pertimbangan hukum:
Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum Penggugat pada poin yang ke-3 (ketiga) ke-4 (keempat), ke-5 (kelima), ke-6 (keenam), ke-7 (ketujuh) dan ke-8 (kedelapan), maka petitum Penggugat pada poin yang ke-9 yang meminta kepada Pengadilan memerintahkan

Halaman 42 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Turut Tergugat II untuk mengembalikan status kepemilikan atas obyek sengketa, dengan Sertifikat Hak Milik No. 2636 / Desa Sukawati, seluas 3.242 M2 (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), kepada keadaan hukum semula menjadi atas nama I WAYAN LUDRA SUKANTA (Penggugat I), sesuai ketentuan hukum yang berlaku, menurut Majelis Hakim beralasan hukum pula untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional dan penomeran tanpa mengurangi substansi dari petitum Penggugat tersebut;

Pembanding tidak sependapat dan menolak pertimbangan hukum halaman 59 dan 60 Putusan Pengadilan Negeri tersebut, karena tidak berdasarkan fakta dan bukti, tidak didasarkan atas pertimbangan yang cukup, tidak didasarkan ketentuan hukum, dan salah menerapkan hukum pembuktian atau memberikan pertimbangan tidak menurut hukum pembuktian, berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan hukum sebagaimana telah dikemukakan diatas yang telah membuktikan bahwa:

- 1). Oleh karena terbukti bahwa perbuatan pengalihan hak atas Objek Sengketa berdasarkan AJB No. 619/2012 Tgl 4 Desember 2012 (AJB), AJB, dan balik nama sertipikat serta tercatatnya sertipikat Objek Sengketa ke atas nama Turut Terbanding II adalah sah dan mengikat menurut hukum sehingga tanah Objek Sengketa adalah sah milik Turut Terbanding II, serta Objek Sengketa telah sah dibebani Hak Tanggungan oleh Pembanding, maka tidak ada dasar dan alasan hukum memerintahkan Turut Terbanding V (Turut Tergugat II) untuk mengembalikan status kepemilikan atas Obyek Sengketa, dengan Sertipikat Hak Milik No. 2636 / Desa Sukawati, seluas 3.242 M2 (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), kepada keadaan hukum semula menjadi atas nama Terbanding I;
- 2). Dengan demikian, **petitum angka 7 Putusan Pengadilan Negeri** yang berbunyi " Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk mengembalikan status Objek Sengketa, dengan Sertifikat Hak Milik No. 2636/Desa Sukawati, seluas 3.242 M2 (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2005, Nomor: 501/2005, terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, kepada keadaan hukum semula menjadi atas nama I Wayan Ludra Santika (Penggugat I)"

Halaman 43 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah tidak berdasar dan beralasan hukum sama sekali karenanya harus dibatalkan;

15. Bahwa dalam halaman 62 dan 63 Putusan Pengadilan Negeri memberikan pertimbangan hukum:

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat pada poin yang ke 12 (kedua belas) yang meminta Pengadilan Menghukum Penggugat I untuk menyerahkan atau mengembalikan uang kepada Tergugat I sebesar Rp. 470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah), dan atas uang tersebut oleh karena Tergugat I tidak diketahui tempat tinggalnya maka untuk pembayarannya dapat dilakukan dengan konsinyasi pada Pengadilan Negeri, untuk sewaktu-waktu diambil dan dibayarkan kepada Tergugat I uang sejumlah Rp. 470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah), terhadap petitum Penggugat tersebut, oleh karena dalam pertimbangan sebelumnya telah dinyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, membuat akta jual beli No 619/2012, tertanggal 4 Desember 2012 (vide bukti surat P-5 dan T.III-1) merupakan perbuatan melawan hukum dan jual beli berdasarkan akta jual beli No 619/2012, tertanggal 4 Desember 2012 (vide bukti surat P-5 dan T.III-1) telah dibatalkan, maka sudah sepatutnya uang yang pernah dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat I sejumlah Rp. 470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) dikembalikan kepada Tergugat I sebagaimana permintaan para Penggugat dalam petitumnya tersebut, oleh karena itu petitum Penggugat pada poin yang ke-12 (kedua belas) beralasan hukum pula untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional dan penomoran tanpa mengurangi substansi dari petitum Penggugat tersebut;

Pembanding tidak sependapat dan menolak pertimbangan hukum halaman 62 dan 63 Putusan Pengadilan Negeri tersebut, karena tidak berdasarkan fakta dan bukti, tidak didasarkan atas pertimbangan yang cukup, tidak didasarkan ketentuan hukum, dan salah menerapkan hukum pembuktian atau memberikan pertimbangan tidak menurut hukum pembuktian, berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan hukum sebagaimana telah dikemukakan diatas yang telah membuktikan bahwa:

- 1). Oleh karena terbukti bahwa perbuatan pengalihan hak atas Objek Sengketa berdasarkan AJB No. 619/2012 Tgl 4 Desember 2012 (AJB),

Halaman 44 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AJB, dan balik nama sertifikat serta tercatatnya sertifikat Objek Sengketa ke atas nama Turut Terbanding II adalah sah dan mengikat menurut hukum sehingga tanah Objek Sengketa adalah sah milik Turut Terbanding II, serta Objek Sengketa telah sah dibebani Hak Tanggungan oleh Pembanding, maka para Terbanding sebagai penjual tidak berhak membatalkan AJB dengan alasan tidak dibayarnya sisa harga penjualan, karena hak milik sudah berpindah dan jual beli sudah selesai dengan dipenuhinya syarat tunai, terang dan riil dalam AJB;

- 2). Kalaupun benar, quad non, dalam transaksi jual beli berdasarkan AJB, para Terbanding belum menerima sisa harga tanah dari Turut Terbanding I atau II, maka sisa harga yang belum dibayar tersebut menjadi hubungan utang piutang antara para Terbanding dengan Turut Terbanding I atau II, dimana para Terbanding dapat menuntut pembayaran sisa harga tanah kepada Turut Terbanding I atau II;
 - 3). Lagipula para Terbanding tidak pernah membuktikan adanya PPJB Juli 2012 sehingga tidak dapat diketahui dengan siapa kesepakatan terjadi, berapa kesepakatan harga yang terjadi dan apakah dengan pembayaran yang sudah dilakukan tersebut kesepakatan jual beli sudah dilunasi;
 - 3). Berdasarkan hal tersebut, **petitum angka 8 Putusan Pengadilan Negeri** yang berbunyi "Memerintahkan kepada Penggugat I untuk mengembalikan uang sejumlah Rp 470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada Tergugat I " **adalah tidak berdasar dan beralasan hukum sama sekali karenanya harus dibatalkan;**
16. Bahwa dalam halaman 64 Putusan Pengadilan Negeri memberikan pertimbangan hukum:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas gugatan para Penggugat dikabulkan untuk sebagian maka para Tergugat dalam hal ini adalah sebagai pihak yang kalah, berdasarkan Pasal 181 HIR / 192 RBG, maka Para Tergugat haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Pembanding tidak sependapat dan menolak pertimbangan hukum halaman 64 Putusan Pengadilan Negeri tersebut, karena berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan hukum sebagaimana telah dikemukakan diatas, telah membuktikan bahwa seluruh posita Gugatan para Terbanding tidak terbukti sama sekali dan seluruh petitum Gugatan ditolak, sehingga para Terbanding-lah yang harus dihukum membayar seluruh biaya

Halaman 45 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang timbul dalam perkara ini, sehingga **petitum angka 9 Putusan Pengadilan Negeri** yang berbunyi “ Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 4.666.000,- (empat juta empat ratus enam puluh enam ribu rupiah) secara tanggung renteng ” **adalah tidak berdasar dan beralasan hukum sama sekali karenanya harus dibatalkan;**

17. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana telah dikemukakan diatas, membuktikan bahwa para Terbanding tidak berhasil membuktikan dalil-dalil Gugatannya dan tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemanding dan para Turut Terbanding, sehingga menjadi dasar dan alasan hukum untuk menolak seluruh petitum Gugatan, karenanya **beralasan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 5 Februari 2020 Nomor 52/Pdt.G/2019/PN.Gin. dan selanjutnya memutuskan Menolak Seluruh Gugatan atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan dalam perkara ini tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);**
18. Bahwa selebihnya Pemanding mohon agar segala sesuatu yang telah disampaikan dalam persidangan perkara Nomor 52/Pdt.G/2019/PN.Gin di Pengadilan Negeri dianggap dicantumkan kembali seluruhnya dalam Memori Banding ini;

Berdasarkan alasan-alasan hukum dalam Memori Banding sebagaimana dikemukakan diatas diatas, Pemanding mohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar Yang Terhormat untuk memutuskan:

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat IV tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 5 Februari 2020 Nomor 52/Pdt.G/2019/PN.Gin;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan Eksepsi Pemanding dahulu Tergugat IV seluruhnya;
2. Menolak Gugatan para Terbanding dahulu para Penggugat seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan para Terbanding dahulu para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum para Terbanding dahulu para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

Halaman 46 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan para Terbanding dahulu para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan para Terbanding dahulu para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum para Terbanding dahulu para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Kuasa Terbanding semula Para Penggugat mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya :

Tanggapan atas keberatan Pembanding hal.3 memori banding perihal **"DASAR PERTIMBANGAN PERMOHONAN BANDING PEMBANDING TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI GIANYAR"**, sebagai berikut:

1. Bahwa tanggapan atas memori banding angka 4 s/d 9, setelah Para Terbanding pelajari ternyata terhadap keberatan atas dasar pertimbangan tersebut Pembanding seolah-olah menyatakan dahulu Para Terbanding/Para Penggugat pada saat datang ke Kantor Turut Terbanding III/Tergugat III Juli 2012 telah menandatangani PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), dan hal tersebut Pembanding lanjutkan dengan menyatakan PPJB Juli 2012 dimaksud untuk kepentingan pembuatan Akta Jual Beli antara Terbanding I dengan Turut Terbanding I. Pernyataan tersebut berbanding terbalik dengan fakta yang terbukti di persidangan, perlu Para Terbanding luruskan serta sebagai penguatan dasar pertimbangan majelis hakim, bahwa terhadap gugatan angka 3,4,5,6 dan 8 serta keterangan bukti saksi yang diajukan Para Terbanding dimuat pada hal.29 dan 37 Putusan Pengadilan Negeri Gianyar berdasarkan hal tersebut dalam persidangan diperoleh fakta jual beli yang dibuat seharusnya Para Terbanding dan Turut Terbanding I karena Para Terbanding telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatan melalui bukti keterangan saksi-saksi yang memang tidak mengenal Turut Terbanding II, faktanya dari awal kesepakatan jual beli itu antara Penjual sebagai Terbanding I dan pembeli Turut Terbanding I.
2. Bahwa tanggapan atas memori banding angka 10, bagaimana mungkin Pembanding dapat menyatakan surat-surat yang ditandatangani Terbanding I merupakan PPJB, karena dalam pemeriksaan di

Halaman 47 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan Pengadilan Negeri Ganyar terungkap melalui keterangan saksi-saksi bahwa benar saat di Kantor Turut Terbanding III surat-surat yang ditandatangani oleh Para Terbanding tidak dibacakan dan salinannya pun tidak diberikan. Maka atas maksud PPJB tersebut menurut Pembanding nantinya untuk AJB merupakan pernyataan yang keliru dan sangat berbeda dengan fakta yang terungkap di persidangan.

3. Bahwa tanggapan atas memori banding angka 11, memang dalam persidangan terungkap fakta Para Terbanding selaku penjual tidak diberikan kwitansi oleh Turut Terbanding I dan yang menjadi masalah lagi uang pembayaran yang tidak lunas tersebut diserahkan ke broker tanah yang membantu bukan langsung ke Penjual yaitu Para Terbanding, jadi sudah tepat dan teliti pertimbangan halaman 55 angka 3 Putusan Pengadilan Negeri Gianyar tersebut.
4. Bahwa tanggapan atas memori banding angka 11, sangat tidak masuk akal jika PPJB yang sejatinya tidak ada tersebut misalkan belum lunas seorang notaris berani menaikan status jual beli menjadi Akta Jual Beli (AJB), serta telah terbukti di persidangan AJB No. 619/2012 tgl 4 Desember 2012 tidak pernah tau dan ditandatangani oleh pihak Penjual yaitu Para Terbanding. Maka oleh sebab itu sudah tepat dan teliti pertimbangan majelis hakim halaman 49.
5. Bahwa tanggapan atas memori banding angka 13 dan 14, jika seorang Notaris berlaku profesional pastinya AJB No. 619/2012 tgl 4 Desember 2012 yang terungkap fakta di persidangan tidak pernah ditandatangani oleh Para Terbanding dibuat karena sebelumnya Penjual (Terbanding I) dan Pembeli (Turut Terbanding I) menyepakati keseluruhan harga tanah Rp. 4.052.500.000,- ternyata dalam jual beli dibuat dengan harga Rp. 324.200.000,-. Dan saksi yang disebutkan pada angka 13 poin (7) sangat mengada-ada karena jika benar saksi tersebut ada harusnya Turut Terbanding III menghadirkan saksi-saksi tersebut di depan persidangan. Oleh sebab itu jelas terjadi kecurangan dan menutup-nutupi terhadap jual beli.
6. Bahwa tanggapan atas memori banding angka 15,16,17,18,dan 19 merupakan hal yang telah terbukti secara fakta di persidangan dan majelis hakim Pengadilan Negeri Gianyar telah tepat dan teliti memeriksa perkara yang sangat keliru atas pernyataan Pembanding yang perlu ditangkis adalah akibat dari Turut Terbanding I tidak ada kabar melunasi pembayaran maka Penjual dan saksi-saksi datang ke

Halaman 48 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kantor Turut Terbanding III, sebelum ke Kantor Turut Terbanding III pun Penjual dan saksi-saksi berkali-kali menghubungi Turut Tergugat I namun tidak ditemukan keberadaannya sampai ke Denpasar mencari pun hasilnya tidak ada hal itu terbukti jelas di persidangan sesuai dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Terbanding.

7. Bahwa tanggapan atas memori banding angka 20,21 dan 22. Tidak pernah ada PPJB yang ditandatangani oleh Para Terbanding tersebut di dukung dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Terbanding di persidangan . Berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan Para Terbanding di muka persidangan diperoleh fakta yang seharusnya AJB dibuat antara Para Terbanding dan Turut Terbanding I karena saksi-saksi yang diajukan oleh Para Terbanding membenarkan dalil Para Terbanding bahwa sejak awal pihak yang ingin membeli tanah adalah Turut Terbanding I bukan Turut Terbanding II serta dari awal kesepakatan menjual tanah tersebut pihak penjual dan perantara tidak tau menau seseorang yang bernama Bagus Sasongko (Turut Terbanding II) dan hal yang paling penting terungkap dalam persidangan adalah benar Turut Terbanding III tidak menjelaskan dan membacakan isi surat-surat yang di tandatangi oleh penjual (Para Terbanding).
8. Bahwa jawaban atas gugatan dari Turut Terbanding III atas dalilnya tersebut hanya bersifat normatif yang memang jelas Terbanding pelajari dalilnya hanya didasari secara peraturan perundang-undangan secara normatif saja tidak didukung oleh bukti-bukti padahal Pembanding dalam memori Bandingnya pada angka 13 poin (7) Turut Terbanding III ada saksi saat AJB namun dalam persidangan tidak dihadirkan saksi-saksi tersebut, malah Pembanding yang menyatakan hal tersebut dalam memori Banding.
9. Bahwa fakta yang terungkap di persidangan melalui saksi-saksi yang dihadirkan oleh Terbanding, Penjual (Para Terbanding) dan Pembeli (Turut Terbanding I) bersama dengan ibu Alit teman Turut Terbanding I serta ida Bagus Putu Gede Adnyana dan Dewa Kompyang Oka Biara (saksi-saksi) datang bersamaan ke Kantor Turut Tergugat III tanpa di hadiri Turut Tergugat II. Oleh sebab itu berkaitan dengan AJB NO. 619/2012 vide bukti surat P-5 dan T.III-1 terdapat perbedaan waktu sekitar 5 (lima) bulan dan hal tersebut menunjukkan fakta bahwa antara Para Terbanding dan Turut Terbanding II tidak datang bersamaan

Halaman 49 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Para Terbanding ke Kantor Turut Terbanding III untuk menandatangani surat-surat tersebut.

10. Bahwa tanggapan atas memori banding angka 24, tidak pernah ada fakta yang terungkap didalam persidangan jika Para Terbanding berupaya mengaburkan adanya kepastian hukum terhadap surat-surat yang terkait jual beli, hal tersebut juga sudah dipertimbangkan oleh mejelis hakim Pengadilan Negeri Gianyar dengan tepat dan teliti sebab terhadap ketidakhadiran Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II dalam persidangan bukan merupakan atas kehendak pihak manapun dan telah dipanggil secara patut oleh majelis hakim namun Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II tidak pernah datang menghadiri persidangan.
11. Bahwa tanggapan atas memori banding angka 25, bahwa telah dikuatkan oleh saksi-saksi terhadap uang pembayaran tersebut memang tidak diberikan kwitansi dengan alasan akan diberikan belakangan dan saat itu yang menyerahkan uang adalah ibu Alit teman Turut Tergugat I, untuk itu bagaimana cara membuktikan kwitansi yang memang benar tidak diberikan oleh Turut Terbanding I yang jelas dalam keterangan saksi-saksi yang menguatkan dalil-dalil gugatan bahwa pembayaran terakhir tersebut merupakan pembayaran lanjutan dari uang DP tanah yang dijual Para Terbanding.
12. Bahwa tanggapan atas memori banding angka 26, memang benar dan terungkap secara fakta di persidangan Para Terbanding tidak menerima kwitansi dari Turut Terbanding I sebagai pembeli. pernyataan Pemanding seolah-olah memaksakan hal yang tidak ada dan tidak mungkin di lakukan oleh Para Terbanding yang menyatakan menyembunyikan. Tidak hadirnya Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II bukan merupakan atas kedendak pihak manapun dan telah dipanggil secara patut oleh majelis hakim namun Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II tidak pernah datang menghadiri persidangan.
13. Bahwa tanggapan atas memori banding angka 27,28 dan 29, atas dalil memori banding tersebut Para Terbanding menolak dengan tegas sebab sudah ditanggapi berkali-kali atas pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar terungkap fakta adanya itikad buruk serta kekhilafan, kebohongan dan tipu muslihat yang didukung dengan keterangan saksi-saksi Para Terbanding yang dihadirkan di persidangan dan mengungkap fakta AJB No. 619/2012 tersebut produk hukum yang

Halaman 50 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak sah dan tidak sesuai prosedur. Maka atas pertimbangan hakim sudah tepat dan benar.

14. Bahwa tanggapan atas memori banding angka 30,31,32 dan 33, dalil Pemanding tersebut sangat keliru dan jauh dari pertimbangan majelis hakim yang seolah-olah mengada-ada, BPN Kabupaten Gianyar hanya mengeluarkan produk hukum berupa SHM yang berdasarkan dokumen-dokumen yang diajukan Turut Terbanding III dan tidak sampai menilai proses jual beli yang terdapat kecurangan dan tipu muslihat. Pemanding mengemukakan dalil baru dengan menyatakan **sudah datang ke lokasi objek sengketa yang berupa tanah kosong untuk melakukan penilaian jaminan dengan diantar langsung oleh Turut Terbanding II** . perlu di ketahui yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar bahwasanya dalam agenda jawaban dan eksepsi Pemanding dahulu Tergugat IV tidak pernah menanggapi dengan alasan sudah melakukan penilaian objek sengketa langsung ke lokasi, selanjutnya dalam tanggapan Replik Para Penggugat saat ini Para Terbanding telah menyinggung mengenai penilaian objek sengketa yang tidak pernah dilakukan oleh Pemanding, dan lagi-lagi dalam tanggapan Duplik Tergugat IV saat ini Pemanding sama sekali tidak ada menanggapi dan dalam agenda pembuktian sama juga tidak pernah membuktikan melalui surat misalnya berita acara penilaian objek sengketa yang tidak pernah diperlihatkan ke persidangan. Secara logika hukum sangat aneh jika sekelas Pemanding sebagai memberi jaminan tidak melakukan penilaian objek langsung ke objek sengketa karena tidak pernah menanggapi jawab-menjawab di persidangan tingkat pertama.
15. Bahwa tanggapan atas memori banding angka 34 dan 35, hal tersebut memang secara normatif UUPA terdapat prinsip-prinsip jual beli dengan hukum adat. Hal tersebut memang tidak dapat dikesampingkan. Namun dalam perkara ini dalam proses jual beli atas objek sengketa telah terungkap fakta adanya itikad buruk serta kekhilafan, kebohongan dan tipu muslihat yang didukung dengan keterangan saksi-saksi. Sejatinya hukum tidaklah memiliki keadilan bila pelaksanaannya merugikan bagi masyarakat yang kaitannya dalam hal ini adalah Para Terbanding yang sangat dirugikan dengan jual beli yang fakta adanya itikad buruk serta kekhilafan, kebohongan dan tipu muslihat. Hal ini berkaitan dengan perlindungan hukum jual beli menurut Mochammad Isnaeni,

Halaman 51 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat pada dasarnya persoalan perlindungan hukum itu ditinjau dari sumbernya dapat dibedakan menjadi dua (2) macam yakni perlindungan hukum internal dan perlindungan hukum eksternal. Hakekat perlindungan hukum internal, pada dasarnya perlindungan hukum yang dimaksud dikemas sendiri oleh para pihak pada saat membuat perjanjian, di mana pada waktu mengemas klausula-klausula kontrak, kedua belah pihak menginginkan agar kepentingannya terakomodir atas dasar kata sepakat. Demikian juga segala jenis resiko diusahakan dapat ditangkal lewat pemberkasan lewat klausula-klausula yang dikemas atas dasar sepakat pula, sehingga dengan klausula itu para pihak akan memperoleh perlindungan hukum berimbang atas persetujuan mereka bersama. Perihal perlindungan hukum internal seperti itu baru dapat diwujudkan oleh para pihak, manakala kedudukan hukum mereka relatif sederajat dalam arti para pihak mempunyai bargaining power yang relatif berimbang, sehingga atas dasar asas kebebasan berkontrak masing-masing rekan seperjanjian itu mempunyai keleluasaan untuk menyatakan kehendak sesuai kepentingannya. Pola ini dijadikan landasan pada waktu para pihak merakit klausula-klausula perjanjian yang sedang digarapnya, sehingga perlindungan hukum dari masing-masing pihak dapat terwujud secara lugas atas inisiatif mereka. Perlindungan hukum eksternal yang dibuat oleh penguasa lewat regulasi bagi kepentingan pihak yang lemah, sesuai hakekat aturan perundangan yang tidak boleh berat sebelah dan bersifat memihak, secara proporsional juga wajib diberikan perlindungan hukum yang seimbang sedini mungkin kepada pihak lainnya. Sebab mungkin saja pada awal dibuatnya perjanjian, ada suatu pihak yang relatif lebih kuat dari pihak mitranya, tetapi dalam pelaksanaan perjanjian pihak yang semula kuat itu, terjerumus justru menjadi pihak yang teraniaya, yakni misalnya saat debitor wanprestasi, maka kreditor selayaknya perlu perlindungan hukum juga. Kemasan aturan perundangan sebagaimana paparan diatas, tergambar betapa rinci dan adilnya penguasa itu memberikan perlindungan hukum kepada para pihak secara proporsional. Menerbitkan aturan hukum dengan model seperti itu, tentu saja bukan tugas yang mudah bagi pemerintah yang selalu berusaha secara optimal untuk melindungi rakyatnya. Bercermin dari yang diungkapkan tersebut diatas sebuah perjanjian jula beli tdiak

Halaman 52 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terpaku pada aturan hukumnya saja melainkan bagaimna melindungi pada pihak jula beli.

16. Bahwa tanggapan atas memori banding angka 36 s/d 41, hal tersebut telah dipertimbangkan oleh majelis makim Pengadilan Negeri Gianyar pada halaman 52 s/d 57 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2019/PN.Gin yang sudah tepat dan beralasan hukum.

I. Tanggapan atas keberatan Pembanding hal.24 angka 42 s/d 46 memori banding perihal **“ALASAN KEBERATAN PEMBANDING TERHADAP PERTIMBANGAN HUKUM DAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI GIANYAR TANGGAL 5 FEBRUARI 2020 NOMOR 52/Pdt.G/2019/PN.Gin”**, sebagai berikut:

1. Bahwa terhadap keberatan Pembanding dalam memori Bandingnya berkaitan dengan pertimbangan dalam Eksepsi :

- Pertimbangan majelis hakim terhadap eksepsi Kompetensi Absolute. Bahwa pertimbangan majelis hakim telah tepat dan teliti dengan menolak eksepsi dan menyatakan Pengadilan Negeri Gianyar berhak mengadili, sebab objek sengketa berada di wilayah yurisdiksi Pengadilan negeri Gianyar dan yang disengketakan adalah proses jual beli yang mengakibatkan terbuatnya AJB yang tidak sah dan mengikat. Oleh sebab itu hubungan hukum antara Turut Terbanding II dan Pembanding merupakan hubungan hukum hutang piutang atas nilai tanah yang dijaminakan bukan secara langsung memiliki fisik tanah.
- Pertimbangan hakim terhadap eksepsi, eksepsi yang menyatakan bahwa gugatan masih tergantung pada pemeriksaan dalam proses peradilan (*rei judicata deductae*) menyatakan bahwa gugatan penggugat *error in persona* yang pada pokoknya Pembanding menyatakan tidak ada hubungan hukum dengan Para Terbanding, namun majelis hakim telah tepat dan teliti dalam pertimbangannya menyatakan untuk tercapainya pemeriksaan yang menyeluruh dan tuntas maka tepat tindakan Para Terbanding menarik Pembanding dalam perkara ini dan itu ditegaskan bukan bentuk *error in persona* karena objek sengketa dijaminakan Turut Terbanding II ke Pembanding.
- Pertimbangan hakim terhadap pada pokoknya Pembanding menyatakan seharusnya Para Terbanding sebelum dahulu

Halaman 53 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan gugatan terlebih dahulu membuktikan dengan adanya putusan pidana. Hal tersebut telah di sangkal oleh Para Terbanding dalam Replik terdahulu dengan menyatakan perkara aquo merupakan permasalahan hukum privat terkait jual beli yang tidak ada menyinggung pidana dan di pertimbangkan lagi untuk memperjelas bahwa yang dimaksud dengan *rei judicata deducate* yaitu adanya perkara yang sama yang diajukan ke pengadilan namun belum memiliki kekuatan hukum tetap dan masih dalam proses pemeriksaan di persidangan baik di tingkat pertama, banding maupun kasasi. Berdasarkan hal tersebut untuk menyatakan *rei judicata deducate* harus terpenuhi bebrapa syarat (vide hal. 47 paragraf ke-2 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2019/PN.Gin).maka dari alasan tersebut sudah tepat dan teliti pertimbangan hakim untuk menolak eksepsi yang menyatakan bahwa gugatan masih tergantung pada pemeriksaan dalam proses peradilan (*rei judicata deductae*).

Bahwa oleh sebab itu keberatan Pembanding angka hal.24 angka 42 s/d 46 memori banding haruslah di tolak majelis hakim tingkat banding yang memeriksa perkara ini oleh karena pertimbangan mejelis hakim Pengadilan Negeri Gianyar telah tepat dan teliti menurut hukum.

2. Bahwa Para Terbanding menolak dengan tegas keberatan Pembanding dalam angka 47 dan 48 memori banding dan menyatakan sudah tepat pertimbangan hukum hal.51 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2019/PN.Gin, dengan alasan bahwa yang keliru adalah Pembanding, dalam hal.2 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2019/PN.Gin telah dimuat status Turut Terbanding III sebagai Notaris/PPAT. Tidak masuk akal jika alasan Pembanding menyatakan majelis dalam memeriksa perkara tidak sesuai fakta dan telah keliru. Selanjutnya terkait penguasaan objek sengketa sampai dengan saat ini jelas secara fakta terungkap di persidangan melalui bukti saksi yang dihadirkan oleh Para Terbanding yaitu pada hal.40 s/d 41 mengenai keterangan saksi-saksi sebab memang jelas dari awal tanah tersebut digarap oleh saksi I Nyoman Tompel yang hasil di bagi ke pada Para Terbanding dan I Made Mura sebagai penggarap tanah penyanding. Tidak pernah ada orang lain selain Para Terbanding yang menguasai objek sengketa. selanjutnya terkait pernyataan Pembanding yang telah melakukan penilaian objek sengketa ke lokasi itu merupakan pengakuan baru yang muncul dari keberatan dalam

Halaman 54 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori banding ini sebab saat agenda jawab-menjawab di persidangan tingkat pertama bahwa dahulu Para Penggugat telah mempertanyakan apakah sudah melakukan pemeriksaan objek sengketa sebagai prosedur demi keamanan pemberian jaminan, namun dalam jawaban Pembanding dahulu Tergugat IV sama sekali tidak menanggapi dan menjawab Replik. Jadi penilaian objek sengketa tersebut hanyalah akal-akalan semata, jika memang benar seharusnya Pembanding dahulu membuktikan bahwa benar ada pemeriksaan atau penilaian jaminan langsung ke lokasi objek sengketa. Maka oleh sebab itu atas alasan keberatan Pembanding tersebut atas cukup beralasan bagi Majelis Hakim tingkat banding yang memeriksa perkara ini untuk menolak keberatan Pembanding dalam angka 47 dan 48 memori banding.

3. Bahwa Para Terbanding menolak dengan tegas keberatan Pembanding dalam angka 49 memori banding dan menyatakan sudah tepat pertimbangan hukum hal.54, 55 dan 56 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2019/PN.Gin, dengan alasan bahwa dari fakta yang terungkap dalam persidangan tingkat pertama sesuai dengan pertimbangan majelis hakim putusan hal.54 poin 1 s/d 7 majelis hakim memperoleh fakta seharusnya jual beli dibuat antara Terbanding dengan Turut Terbanding I karena saksi-saksi menyatakan tidak pernah mengenal Turut Terbanding II yang jelas tertuang pada putusan hal. 56 paragraf pertama. Selanjutnya alasan keberatan Pembanding angka 49 poin 1 s/d 15 merupakan hal yang tidak pernah dapat di buktikan oleh Pembanding di persidangan tingkat pertama. Pertama, terhadap PPJB merupakan perjanjian yang berisikan kesepakatan jual beli antara Para Terbanding dan Turut Terbanding I bukan dengan Turut Terbanding II, Kedua, faktanya atas PPJB tidak pernah terjadi pelunasan oleh pembeli Turut Terbanding I dan karena tidak lunas pihak penjual Terbanding membatalkan jual beli dan hal tersebut didukung dengan keterangan saksi yang menyatakan Turut Terbanding III menyuruh mencari pembeli baru atas objek sengketa, Ketiga, telah dijelaskan dalam pertimbangan majelis hakim tingkat pertama dalam putusannya menyatakan saat Para Terbanding dan saksi-saksi pada bulan Desember 2013 jika Turut Terbanding III beritikad buruk dengan tidak memberitahu adanya Akta Jual beli No. 619/2012 tersebut oleh sebab itu disimpulkan Turut Terbanding III telah menyembunyikan fakta yang harus diketahui.

Halaman 55 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Para Terbanding menolak dengan tegas keberatan Pembanding dalam angka 50 memori banding dan menyatakan sudah tepat pertimbangan hukum hal.55 poin 6, 56 dan 57 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2019/PN.Gin, dengan alasan pada faktanya dipersidangan terungkap memang benar Terbanding I dan saksi-saksi sebagai perantara jual beli pada tahun 2013 datang ke kantor Turut Terbanding III untuk menanyakan kelanjutan pembayaran sebab sebelum ke kantor Turut Terbanding III, Terbanding sebagai penjual dan saksi-saksi telah menghubungi dan mencari Turut Terbanding I namun tidak bertemu oleh sebab itu alasan untuk datang ke kantor Turut Terbanding III, setelah sampai di kantor Turut Terbanding III faktanya Turut Terbanding III lah yang menyatakan Terbanding I tidak dapat melanjutkan pembayaran dan menyuruh Penjual (Para Terbanding) untuk mencari pembeli baru dan uang yang telah dibayarkan dikembalikan ke Turut Terbanding I. fakta tersebut memperlihatkan Turut Terbanding III telah berkomunikasi dengan Turut Terbanding I mengenai kelanjutan jual beli namun disisi lain Turut Terbanding III tidak memberitahu bahwa telah ada AJB. Oleh sebab itu terhadap alasan keberatan Pembanding angka 50 poin 1 s/d 6 tidak beralasan hukum dan menyimpang jauh dari fakta yang terungkap di persidangan dan keberatan tersebut diungkapkan hanya berdasarkan normatif saja.
5. Bahwa Para Terbanding menolak dengan tegas keberatan Pembanding dalam angka 51 memori banding dan menyatakan sudah tepat pertimbangan hukum hal.57 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2019/PN.Gin, dengan alasan fakta yang ditemukan di persidangan tingkat pertama yang dikaitkan dengan bukti surat dan saksi-saksi oleh Para Terbanding memang terungkap jelas adanya itikad buruk serta terdapat kekhilafan, kebohongan dan tipu muslihat. Itikad buruk terbukti bahwa Turut Tergugat III faktanya tidak memberitahukan adanya AJB, kebohongan terbukti bahwa Turut Terbanding I berbohong akan melunasi setelah pembayaran terakhir dilakukan, dan tipu muslihat terbukti bahwa Turut Terbanding I dan Turut Terbanding III menyuruh mencarikan pembeli baru dan mengembalikan uang yang seolah-olah sertifikat objek sengketa yang diminta masih aman di kantor Turut Tergugat II. Maka atas dasar pertimbangan tersebut haruslah ditolak keseluruhan keberatan-keberatan Pembanding pada angka 51 poin 1 s/d 15.

Halaman 56 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Para Terbanding menolak dengan tegas keberatan Pembanding dalam angka 52 dan 53 memori banding dan menyatakan sudah tepat pertimbangan hukum hal.57 dan 58 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2019/PN.Gin didasarkan oleh fakta dan bukti karena saksi-saksi dan Penggugat saat ini Para Terbanding pernah datang ke Kantor Turut Terbanding III menanyakan kelanjutan jual beli dan pembayaran tanah objek sengketa dan pada saat itu Turut Terbanding III menyatakan bahwa Turut Terbanding I sudah tidak sanggup untuk membayar dan Turut Terbanding III menyuruh mencari pembeli baru dan hal tersebut jelas Turut Terbanding III selaku Notaris/PPAT yang berkewenangan berusaha menyembunyikan fakta-fakta yang sebenarnya padahal Turut Terbanding III telah membuat AJB N0 619/2012 tertanggal 4 Desember 2012 yang artinya pada akhir tahun 2013 AJB tersebut sudah ada. Dari dasar pertimbangan tersebut terlihat jelas adanya itikad buruk serta terdapat kekhilafan, kebohongan dan tipu muslihat yang dilakukan Turut Terbanding I, Turut Terbanding II dan Turut Terbanding III dan yang terungkap lagi bahwa Turut Terbanding I baru membayar uang sebesar Rp. 470.000.000,- dari kesepakatan Rp. 4.052.500.00,- yang artinya syarat tunai dalam jual beli objek sengketa tersebut tidak terpenuhi.
7. Bahwa Para Terbanding menolak dengan tegas keberatan Pembanding dalam angka 54 dan 55 memori banding dan menyatakan sudah tepat pertimbangan hukum hal.58 dan 59 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2019/PN.Gin karena telah terbukti di persidangan batalnya AJB N0 619/2012 tertanggal 4 Desember 2012 karena terdapat kekhilafan, kebohongan dan tipu muslihat dan mengakibatkan peralihan Sertifikat Hak Milik Objek sengketa tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat maka oleh sebab itu sudah tepat dinyatakan objek sengketa masih milik Para Terbanding.
8. Bahwa Para Terbanding menolak dengan tegas keberatan Pembanding dalam angka 56 memori banding dan menyatakan sudah tepat pertimbangan hukum hal.59 dan 60 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2019/PN.Gin karena Para Terbanding telah dapat membuktikan dalil-dalilnya dalam persidangan dan telah di pertimbangkan petitem angka 3, 4, 5, 6, 7, dan 8 dalam gugatan maka sudah tepat majelis hakim Pengadilan Negeri Gianyar mengabulkan petitem angka 9 yang menyatakan meminta kepada pengadilan

Halaman 57 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memerintahkan Turut Terbanding V untuk mengembalikan kepemilikan objek sengketa ke atas nama Terbanding I dahulu Penggugat I.

9. Bahwa Para Terbanding menolak dengan tegas keberatan Pembanding dalam angka 57 dan 58 memori banding dan menyatakan sudah tepat pertimbangan hukum hal.58 dan 59 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2019/PN.Gin karena sudah sepatunya sebagai penjual yang beritikad baik dalam jual beli uang pembayaran yang tidak lunas dikembalikan ke pembeli sesuai dengan kesepakatan, maka atas pertimbangan tersebut menurut Para Terbanding sudah tepat dan berdasarkan hukum dan sudah tepat Para Tergugat saat ini Pembanding dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III berdasarkan Pasal 181 HIR / 129 RGB dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara di Pengadilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Gianyar.

10. Bahwa dari tanggapan yang telah disampaikan Para Terbanding tersebut diatas, keseluruhan menyatakan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar dalam Putusan Nomor 52/Pdt.G/2019/PN.Gin sudah tepat dan berdasarkan hukum, oleh sebab itu Para Terbanding telah memenuhi tanggungjawab untuk membuktikan dalil-dalil dan Pembanding tidak dapat membuktikan dalil sangkaannya serta tidak konsisten dalam jawaban dan memori banding ini.

Berdasarkan atas keseluruhan apa yang telah Terbanding I dan Terbanding II sampaikan diatas dalam Memori Kontra Banding, kami Para Terbanding tetap **menyatakan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor: 52/Pdt.G/2019/PN.Gin, Tanggal 5 Februari 2020, sudah tepat dan berdasarkan pertimbangan hukum yang cermat.** Oleh sebab itu bersama ini mohon kepada Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar sudi kiranya menolak Permohonan Banding Pembanding dahulu Tergugat IV dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding dahulu Tergugat IV;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 52/Pdt.G/2019/PN.Gin, Tanggal 5 Februari 2020;
3. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Pembanding dahulu Tergugat IV;

atau bilamana Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 58 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 52/Pdt.G/2019/PN.Gin, tertanggal 5 Pebruari 2020, serta telah pula membaca dan memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat IV dan surat kontra memori banding yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Penggugat maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa alasan - alasan keberatan yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat IV dalam memori bandingnya tanggal 22 April 2020, menurut Majelis Hakim Banding ternyata tidak diketemukan alasan dan keberatan atau hal-hal yang baru yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama akan tetapi keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat IV dalam memori bandingnya pada prinsipnya hanyalah merupakan dalil-dalil ulangan soal pertimbangan hukum putusan saja dimana hal keberatan tersebut telah termuat dan dipertimbangkan secara jelas dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam putusannya.

Menimbang, bahwa dari hal-hal yang telah dipertimbangkan tersebut pada akhirnya Majelis Hakim Banding berpendapat bahwa oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dipandang sudah tepat dan benar, didalam putusannya baik dalam eksepsi dan dalam pokok perkara sudah tepat dan benar pula dalam penerapan hukumnya maupun dalam menilai alat-alat bukti, sehingga pertimbangan-pertimbangan hukum baik dalam eksepsi dan dalam pokok perkara tersebut selanjutnya diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Banding dalam memutus perkara ini di Tingkat Banding, untuk selanjutnya Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 52/Pdt.G/2019/PN.Gin, tertanggal 5 Pebruari 2020 yang dimohonkan banding tersebut patut dipertahankan dan dikuatkan;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari 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 Peradilan

Halaman 59 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Umum, *Rechtreglement voor de Buiten Gewesten (RBG)* serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini.

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat IV;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 52/Pdt.G/2019/PN.Gin, tertanggal 5 Pebruari 2020 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat IV untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari Senin tanggal 29 Juni 2020 oleh kami I Nyoman Dika, SH.,MH selaku Ketua Majelis dengan H. Eka Budhi Prijanta SH.,MH dan Sutarto, SH.,M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 6 April 2020, Nomor 63/PDT/2020/PT DPS untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana pada hari Kamis tanggal 2 Juli 2020 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim - Hakim Anggota tersebut serta Putu Ayu Herawati, SH. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri kedua belah pihak maupun kuasanya dalam perkara ini;

Hakim - Hakim Anggota,

T.t.d

H. Eka Budhi Prijanta, SH.,MH

T.t.d

Sutarto, SH.,M.Hum.

Hakim Ketua Majelis,

T.t.d

I Nyoman Dika, SH.,MH

Panitera Pengganti,

T.t.d

Putu Ayu Herawati, SH.

Halaman 60 dari 61 Putusan Perdata Nomor 63/PDT/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya-biaya :

1. MateraiRp. 6.000,-
2. Redaksi PutusanRp. 10.000,-
3. PemberkasanRp. 134.000,-

Jumlah Rp. 150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah

Untuk Salinan Resmi
Denpasar, Juli 2020
Panitera,

I KETUT SUMARTA, SH.MH.
NIP. 195812311985031047.