



PUTUSAN

Nomor 7/PDT/2021/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

I Made Partasunia, Laki-laki, Tempat/Tanggal Lahir: Gianyar/4 Maret 1972, Agama Hindu, Pekerjaan Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, yang bertempat tinggal di Banjar Kedewatan, Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adv. I Ketut Nurasa, S.H., M.H., Advokat/Pengacara pada "Kantor Hukum Warga Peduli Bangsa" yang beralamat di Jalan Pasung Grigis Nomor 1 Denpasar Barat, Kodya Denpasar, Bali berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Desember 2019, yang didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Gianyar dengan register No.75/2020 tanggal 6 Pebruari 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai Pembanding, semula Penggugat;

Lawan

- Ni Wayan Ekawati**, Perempuan, Tempat/Tanggal Lahir: Gianyar/31 Desember 1963, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Hindu, Warga Negara Indonesia, yang bertempat tinggal di Banjar Puhu, Desa Puhu, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Made Dana, S.H., M.H., I Nyoman Edi Irawan, S.Pd, S.H., M.H., Advokat pada DSA Law Office beralamat di Jl. Raya Sibangkaja No. 53, Desa Sibangkaja, Kecamatan Abiansema, Kabupaten Badung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Januari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum dengan register No.76/2020 tanggal 6 Pebruari 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding I, semula Tergugat I;
- Ni Luh Anjani Rusmini**, Perempuan, Tempat/Tanggal Lahir: Gianyar/18 September 1990, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Hindu,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Warga Negara Indonesia, yang bertempat tinggal di Banjar Puhu, Desa Puhu, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Made Dana, S.H., M.H., I Nyoman Edi Irawan, S.Pd, S.H., M.H., Advokat pada DSA Law Office beralamat di Jl. Raya Sibangkaja No. 53, Desa Sibangkaja, Kecamatan Abiansema, Kabupaten Badung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Januari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum dengan register No.76/2020 tanggal 6 Pebruari 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding II, semula Tergugat II;

3. **I Gede Wibawa**, Laki-laki, tempat/tanggal lahir: Gianyar/12 April 1952, Pekerjaan Pensiunan, Agama Hindu, Warga Negara Indonesia, yang bertempat tinggal di Banjar Sasih No. 12 Desa/Batubulan, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Made Dana, S.H., M.H., I Nyoman Edi Irawan, S.Pd, S.H., M.H., Advokat pada DSA Law Office beralamat di Jl. Raya Sibangkaja No. 53, Desa Sibangkaja, Kecamatan Abiansema, Kabupaten Badung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Januari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum dengan register No.76/2020 tanggal 6 Pebruari 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding III, semula Tergugat III;

4. **I Putu Dedhy Arinbawa**, Laki-laki, Tempat/Tanggal Lahir: Denpasar/11 Juli 1982, Pekerjaan Karyawan Swasta, Agama Hindu, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Banjar Sasih Nomor 12 Batubulan, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Made Dana, S.H., M.H., I Nyoman Edi Irawan, S.Pd, S.H., M.H., Advokat pada DSA Law Office beralamat di Jl. Raya Sibangkaja No. 53, Desa Sibangkaja, Kecamatan Abiansema, Kabupaten Badung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Januari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum dengan register

Halaman 2 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.76/2020 tanggal 6 Pebruari 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV, semula Tergugat IV;

5. **Ni Made Rai Margawathi, S.H.**, Perempuan, Notaris/PPAT berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman RI No. C-341 HT.03.01.TH.1999 Tanggal 15 Februari 1999, berkedudukan di Jalan Batuyang No. 72, Batubulan, Sukawati - Gianyar - Bali dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gusti Ayu Ketut Sariani, S.H., Advokat/Konsultan Hukum dari Kantor Hukum GUSTI AYU KETUT SARIANI, S.H. & REKAN yang beralamat di Br. Negari Singapadu Tengah, Kec. Sukawati, Kab. Gianyar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Januari 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Hukum dengan Register No.27/2020 tanggal 16 Januari 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding V, semula Tergugat V;

6. **Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Gianyar**, berkedudukan di Jalan Sahadewa No. 4 Komplek Civic Center dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anak Agung Istri Diah Mahadewi, S.H., M.H., dkk beralamat di Jalan Sahadewa Komplek Civic Centre No 4 Gianyar berdasarkan surat kuasa khusus No: 0212/SKu-51.04.MP.02.02/I/2020 tanggal 27 Januari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Perdata No.57/2020 tanggal 30 Januari 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding VI, semula Tergugat VI;

Pengadilan Tinggi tersebut :

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 6 Januari 2020 yang telah diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 8 Januari 2020 dengan nomor register 8/Pdt.G/2020/PN Gin, yang secara lengkap telah termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Gianyar N0. 8/PDT.G/2020/PN.Gin, tanggal 3 desember

Halaman 3 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020 dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan putusan ini, yang pada pokoknya petitumnya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

2. Menyatakan Hukum bahwa : “Penerbitan Akta Autentik Notaris NI MADE RAI MARGAWATHI, S.H., berupa AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR 39 tanggal: 20-11-2013 antara I MADE TEKER dan I MADE PARTASUNIA atas Sebidang tanah dengan Alas Hak Milik SPPT PBB No. 51.04.071.006.019-0025.0 Klas 085, seluas 43.300M2, terletak di Desa Puhu, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, atas nama I MADE TEKER dengan batas – batas sebagai berikut:

* Sebelah Utara : Tanah I GEREH

* Sebelah Selatan : Tanah Waka dan I GEREH

* Sebelah Barat : Tanah Deglig, Pangkung Kranuh

* Sebelah Timur : Sungai,

TETAP BERLAKU dan SAH SECARA HUKUM serta MENGIKAT SECARA HUKUM BAGI PARA PIHAK YANG MEMBUATNYA

3. Menyatakan Hukum bahwa: “Penerbitan Akta Autentik Notaris NI MADE RAI MARGAWATHI, SH, berupa AKTA KUASA NOMOR 40 tanggal: 20-11-2013 antara I MADE TEKER dan I MADE PARTASUNIA atas Sebidang tanah dengan Alas Hak Milik SPPT PBB No. 51.04.071.006.019-0025.0 Klas 085, seluas 43.300M2, terletak di Desa Puhu, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, tercatat atas nama I MADE TEKER dengan batas-batas sebagai berikut:

* Sebelah Utara : Tanah I GEREH .

* Sebelah Selatan : Tanah Waka dan I GEREH .

* Sebelah Barat : Tanah Deglig, Pangkung Kranuh.

* Sebelah Timur : Sungai,

TETAP BERLAKU dan SAH SECARA HUKUM serta MENGIKAT SECARA HUKUM BAGI PIHAK YANG MEMBUATNYA.

4. Menyatakan Hukum bahwa SHM Nomor: 04111 Luas 16.060 M2 atas nama I MADE TEKER dan SHM Nomor: 04109 Luas 16.060 M2 atas nama I MADE TEKER atau yang telah beralih hak menjadi atas nama TERGUGAT III adalah bidang-bidang tanah sebagai hasil dari proses pemecahan dari SHM Nomor: 02211 Luas 32.120 M2 atas nama I MADE TEKER yang merupakan bidang tanah yang sama dengan

Halaman 4 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang tanah induk yang berasal dari SPPT Nomor: 51.04.071.006.019-0025.0 Klas 085, seluas 43.300 M2, terletak di Desa Puhu, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, atas nama I MADE TEKER (Alm).

5. Menyatakan hukum bahwa bidang tanah yang berasal dari tanah induk SPPT No. 51.04.071.006.019-0025.0 seluas 43.330 M2 yang telah diterbitkan SHM No. 02111 seluas 32.120 M2 atas nama I MADE TEKER melalui proses konversi berdasarkan Putusan Perkara No. 158/Pdt.G/2014/PN.Gin tanggal 13 Mei 2015 yang kemudian telah dipecah menjadi 2 bagian melalui proses pemecahan dengan diterbitkan SHM No. 04111 seluas 16.060 M2 atas nama I MADE TEKER dan SHM No. 04109 seluas 16.060 M2 atas nama I MADE TEKER atau yang telah beralih hak menjadi atas nama TERGUGAT III yang keduanya terletak di Desa Puhu, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali yang telah dijual oleh I MADE TEKER (ALM) kepada PENGUGAT seluruhnya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 39 tanggal 20 Nopember 2013 dan Akta Kuasa No. 40 tanggal 20 Nopember 2013 yang dibuat dihadapan TERGUGAT V, dengan batas-batas secara keseluruhan bidang tanah tersebut sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah I GEREH
- Sebelah Selatan : Tanah Waka dan I GEREH
- Sebelah Barat : Tanah Deglig, Pangkung Kranuh
- Sebelah Timur : Sungai

Adalah merupakan Obyek Jual Beli berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 39 tanggal 20 Nopember 2013 dan Akta Kuasa No. 40 tanggal 20 Nopember 2013 yang dibuat dihadapan TERGUGAT V antara I MADE TEKER (alm.) dengan PENGUGAT yang adalah juga merupakan OBYEK SENGKETA perkara aquo;

6. Menyatakan Hukum bahwa PENGUGAT adalah Pembeli yang beretikat baik sehingga terkait dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor; 39 tanggal: 20-11-2013 dan Akta Kuasa Nomor: 40 tanggal 20-11-2013 tersebut PENGUGAT Wajib dilindungi secara Hukum.
7. Menghukum dan memerintahkan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk segera mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor: 04111 An. I MADE TEKER seluas 16.060 M2 kepada PENGUGAT dan/atau TERGUGAT V untuk dipergunakan

Halaman 5 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menindaklanjuti proses jual beli dan proses peralihan hak menjadi atas nama PENGGUGAT berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 39 Tanggal 20-11-2013 dan Akte Kuasa Nomor 40 tanggal 20-11-2013 jika diperlukan dengan upaya eksekusi;

8. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk segera mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor: 04109 seluas 16.060 M2 atas nama I MADE TEKER atau yang telah beralih hak menjadi atas nama TERGUGAT III kepada PENGGUGAT dan/atau TERGUGAT V untuk dipergunakan menindaklanjuti proses jual beli dan proses peralihan hak menjadi atas nama PENGGUGAT berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39 Tanggal 20-11-2013 dan Akte Kuasa Nomor: 40 tanggal 20-11-2013 jika diperlukan dengan upaya eksekusi;
9. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT VI untuk memproses Peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 04111 An. I MADE TEKER seluas 16.060 M2 dan Sertipikat Hak Milik Nomor; 04109 seluas 16.060 M2 atas nama I MADE TEKER atau yang telah beralih hak menjadi atas nama TERGUGAT III dengan permohonan peralihan hak yang diajukan oleh TERGUGAT V kepada TERGUGAT VI, menjadi Atas nama PENGGUGAT berdasarkan Akta PPJB No. 39 tanggal 20 Nopember 2013 dan Akta Kuasa No. 40 tanggal 20 Nopember 2013 dan kemudian menyerahkan Sertipikat Hak Milik hasil proses PERALIHAN HAK tersebut kepada PENGGUGAT;
10. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong dan terpelihara dengan baik kepada PENGGUGAT segera dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan perkara aquo dinyatakan telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan apabila diperlukan dilakukan melalui proses eksekusi;
11. Menyatakan hukum bahwa putusan perkara aquo dapat dijadikan sebagai alas hak oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT V untuk melanjutkan proses jual beli dan mengajukan proses peralihan hak menjadi atas nama PENGGUGAT berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 39 tanggal 20 Nopember 2013 dan Akta Kuasa No. 40 tanggal 20 Nopember 2013, apabila TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tidak mau menyerahkan Asli SHM No. 04111 seluas 16.060 M2 atas nama I MADE TEKER dan SHM

Halaman 6 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 04109 seluas 16.060 atas nama I MADE TEKER atau yang telah beralih hak menjadi atas nama TERGUGAT III kepada PENGGUGAT dan/atau kepada TERGUGAT V;

12. Menyatakan hukum bahwa putusan perkara aquo dapat dijadikan sebagai alas hak bagi TERGUGAT VI untuk melakukan proses peralihan hak menjadi atas nama PENGGUGAT yang diajukan oleh TERGUGAT V sebagai tindak lanjut dari proses jual beli dan peralihan hak berdasarkan Akta Akta Pengikatan Jual Beli No. 39 tanggal 20 Nopember 2013 dan Akta Kuasa No. 40 tanggal 20 Nopember 2013 apabila TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tidak mau menyerahkan Asli SHM No. 04111 seluas 16.060 M2 atas nama I MADE TEKER dan SHM No. 04109 seluas 16.060 atas nama I MADE TEKER atau yang telah beralih hak menjadi atas nama TERGUGAT III kepada PENGGUGAT dan/atau TERGUGAT V dan menerbitkan sertifikat hak milik baru atas nama PENGGUGAT sebagai hasil proses peralihan hak yang diajukan oleh TERGUGAT V berdasarkan alas hak putusan perkara aquo dan menyerahkan Sertipikat Hak Milik sebagai hasil peralihan hak atas nama PENGGUGAT berdasarkan alas hak putusan perkara aquo tersebut kepada PENGGUGAT;
13. Menyatakan hukum bahwa tindakan dan perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV serta TERGUGAT V sebagaimana yang telah diuraikan secara rinci pada dalil-dalil PENGGUGAT dalam perkara aquo adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah menyebabkan kerugian yang besar bagi PENGGUGAT dimana PENGGUGAT dapat kehilangan hak atas tanah obyek jual beli/obyek sengketa tersebut dan selain kerugian kehilangan hak atas tanah tersebut, PENGGUGAT juga mengalami KERUGIAN secara MATERIIL dan KERUGIAN INMATERIIL;
14. Menyatakan hukum bahwa kerugian secara materiil yang diderita oleh PENGGUGAT adalah kerugian berupa uang yang telah dikeluarkan dan digunakan untuk membeli tanah obyek jual beli dana tau obyek sengketa tersebut sebesar:
 - Harga Jual Beli yang telah dibayarkan kepada I MADE TEKER (ALM) berdasarkan Akta PPJB No. 39 tanggal 20 Nopember 2013 sebesar Rp2.165.000.000,00(Dua Milyar seratus enam puluh lima juta Rupiah);

Halaman 7 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ☐ Harga Jual Beli sebagai tanda keseriusan Penggugat atas sebagian tanah atas hak TERGUGAT III yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada TERGUGAT III melalui TERGUGAT IV adalah sebesar Rp1.014.400.000,00(Satu Milyar Empat Belas Juta Empat Ratus Ribu Rupiah)
- ☐ Biaya-biaya dan operasional dalam pengurusan perkara No. 158/Pdt.G/2014/PN.Gin, eksekusi sampai terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 02211 seluas 32.120 M2 atas nama I MADE TEKER sebesar Rp1.000.000.000,00(Satu Milyar Rupiah);
Total kerugian Materiil yang diderita oleh PENGGUGAT sebesar Rp4.179.400.000,00(empat Milyar seratus tujuh puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah);
- 15. Menyatakan hukum bahwa Kerugian Inmateriil PENGGUGAT dapat diperinci sebagai berikut:
 - ☐ Apabila total uang sebesar Rp4.179.400.000,00 tersebut di depositokan melalui Bank Pemerintah dengan bunga deposito standar 6% per tahun, terhitung dari tahun 2013 sampai dengan sekarang (\pm 6 tahun) dan bunga deposito yang dapat diterima pertahun nya sebesar \pm Rp250.764.000/tahun X 6 tahun sebesar \pm Rp1.504.584.000,00
 - ☐ Keuntungan yang hilang karena Penggugat tidak dapat menjual kembali obyek jual beli tersebut kepada pihak lain karena sejak 2013 permasalahan hukum terhadap obyek jual beli tersebut tidak kunjung selesai sebesar Rp25.000.000,00 per are sehingga kehilangan keuntungan yang diderita oleh PENGGUGAT sebesar \pm Rp8.030.000.000,00
 - ☐ Terhadap permasalahan hukum terkait obyek tanah ini PENGGUGAT telah kehilangan waktu, tenaga dan pemikiran yang tidak dapat dihitung dengan jumlah uang. Bahwa terhitung mulai timbul permasalahan tentang Pembelian tanah dimaksud sampai sekarang banyak sekali beban moral maupun beban moril yang diderita oleh Penggugat seperti Menjemput, mengantar bila I MADE TEKER sakit, membantu membuatkan kandang babi, membelikan bibit babi, membayar suami Iluh berangkat kerja dikawal pesiar, didatangi preman, dipanggil Polisi dll, maka kalau PENGGUGAT sebagai Pengusaha menghitung kerugian secara Inmateriil adalah kurang lebih Rp. 10.000.000.000 (Sepuluh Milyar Rupiah)

Halaman 8 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga total kerugian Inmateriil yang dapat diderita oleh PENGUGAT adalah sebesar Rp 19.534.584.000,- (Sembilan belas Milyar lima ratus tigapuluh empat juta lima ratus delapanpuluh empat ribu Rupiah);

16. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV menanggung secara tanggung renteng atas kerugian yang diderita oleh PENGUGAT atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan, baik kerugian secara materiil maupun kerugian secara immateriil dengan perincian sebagai berikut :

KERUGIAN MATERIIL :

- ☐ Harga Jual Beli yang telah dibayarkan kepada I MADE TEKER (ALM) berdasarkan Akta PPJB No. 39 tanggal 20 Nopember 2013 sebesar Rp2.165.000.000,00(Dua Milyar seratus enam puluh lima juta Rupiah);
- ☐ Harga Jual Beli sebagai tanda keseriusan Penggugat atas sebagian tanah atas hak TERGUGAT III yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada TERGUGAT III melalui TERGUGAT IV adalah sebesar Rp1.014.400.000,00(Satu Milyar Empat Belas Juta Empat Ratus Ribu Rupiah);
- ☐ Biaya-biaya dan operasional dalam pengurusan perkara No. 158/Pdt.G/2014/PN.Gin, eksekusi sampai terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 02211 seluas 32.120 M2 atas nama I MADE TEKER sebesar Rp1.000.000.000,00(satu Milyar rupiah);

Total kerugian Materiil yang diderita oleh PENGUGAT sebesar Rp 4.179.400.000,00(empat Milyar seratus tujuh puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah);

KERUGIAN IMMATERIL :

- ☐ Apabila total uang sebesar Rp4.179.400.000,00 tersebut didepositokan melalui Bank Pemerintah dengan bunga deposito standar 6% per tahun, terhitung dari tahun 2013 sampai dengan sekarang (\pm 6 tahun) dan bunga deposito yang dapat diterima pertahun nya sebesar \pm Rp 250.764.000/tahun X 6 tahun sebesar \pm Rp1.504.584.000,00
- ☐ Keuntungan yang hilang karena Penggugat tidak dapat menjual kembali obyek jual beli tersebut kepada pihak lain karena sejak 2013 permasalahan hukum terhadap obyek jual beli tersebut tidak kunjung selesai sebesar Rp25.000.000,00 per are sehingga kehilangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keuntungan yang diderita oleh PENGGUGAT sebesar ± Rp8.030.000.000,00

- Terhadap permasalahan hukum terkait obyek tanah ini PENGGUGAT telah kehilangan waktu, tenaga dan pemikiran yang tidak dapat dihitung dengan jumlah uang. Bahwa terhitung mulai timbul permasalahan tentang Pembelian tanah dimaksud sampai sekarang banyak sekali beban moral maupun beban moril yang diderita oleh Penggugat seperti Menjemput, mengantar bila I MADE TEKER sakit, membantu membuat kandang babi, membelikan bibit babi, membayar suami Iluh berangkat kerja dikawal pesiar, didatangi preman, dipanggil Polisi dll, maka kalau PENGGUGAT sebagai Pengusaha menghitung kerugian secara Inmateriil adalah kurang lebih Rp10.000.000.000,00(Sepuluh Milyar Rupiah) Sehingga total kerugian Inmateriil yang dapat diderita oleh PENGGUGAT adalah sebesar Rp19.534.584.000,00(Sembilan belas miliar lima ratus tigapuluh empat juta lima ratus delapanpuluh empat ribu rupiah);

17. Menyatakan hukum bahwa sebagai terjamin nya pelaksanaan putusan perkara aquo, menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp2.000.000,00(Dua Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV secara bersama-sama dan tanggung renteng untuk memenuhi kewajiban secara hukum dalam perkara aquo;
18. Menyatakan hukum bahwa untuk menjamin pelaksanaan Putusan, PENGGUGAT mohon agar Majelis Hakim memeriksa dan menyidangkan perkara aquo meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas Tanah sengketa agar TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tidak memindah tangankan, mengalihkan hak atas tanah atau membebani tanah sengketa dengan cara apapun kepada pihak lain dan menyatakan hukum bahwa Sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakan atas tanah sengketa tersebut;
19. Menyatakan hukum bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan dalam perkara aquo, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara aquo untuk dapat memerintahkan

Halaman 10 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan putusan a quo terlebih dahulu (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD) walaupun masih terdapat upaya banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya yang diajukan oleh para pihak yang berperkara;

20. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng dan bersama-sama untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara a quo;

Atau,

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil – adilnya (Ex Aequo et Bono).

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

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat I,II, III dan IV untuk seluruhnya
2. Menyatakan hukum bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)

II. DALAM KONPENSI

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

III. DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonpensi seluruhnya
2. Menyatakan hukum dan menegaskan kembali bahwa Perjanjian Pengikatan Jual – Beli Nomor : 39 tanggal 20-11-2013 tidak bisa dilanjutkan
3. Menyatakan hukum bahwa Kuasa No. 40 tanggal 11-11-2013 tidak bisa berlaku lagi dan tidak memiliki daya mengikat secara hukum karena Pemberi kuasa Sudah meninggal Dunia dan menjadi batal demi hukum
4. Menyatakan hukum dan menegaskan kembali bahwa Penggugat III Rekonpensi / Tergugat III Konpensi (I Gede Wibawa) sah berhak atas sebagian tanah dengan SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN NOMOR :

Halaman 11 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

51.04.071.006. 019-0025.0, kelas 085 seluas 43.300 M2, yang terletak di Desa Puhu, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar

5. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Pengikatan Jual – Beli (PPJB) Nomor : 39 tanggal 20-11-2013 cacat hukum dan Batal demi Hukum
6. Menyatakan hukum bahwa Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah melakukan Perbuatan Wanprestasi (ingkar janji)
7. membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan antara Penggugat III Rekonpensi / Tergugat III Konpensi dengan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi (I Made Partasunia) tanggal 11 Oktober 2018
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi (I Made Partasunia) untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. 6.068.000.000,- (enam miliar enam puluh delapan juta rupiah) kepada Penggugat III Rekonpensi / Tergugat III Konpensi secara sekali gus dan tunai, terhitung sejak putusan ini diucapkan disidang Pengadilan Negeri Gianyar
9. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi (I Made Partasunia) untu membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya Perkara

Atau :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar berpendapat lain mohon kiranya memberi putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

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

Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya

ATAU :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat VI telah mengajukan jawaban pada pokoknya amarnya memohon kepada Majelis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat VI untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Gianyar tidak berwenang mengadili perkara A Quo;
- Menyatakan setidaknya-tidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklart).

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
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 8/Pdt.G/2020/PN Gin, tanggal 3 Desember 2020, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum dan menegaskan kembali bahwa Perjanjian Pengikatan Jual – Beli Nomor 39 tanggal 20-11-2013 tidak bisa dilanjutkan;
3. Menyatakan hukum bahwa Kuasa No. 40 tanggal 20-11-2013 tidak bisa berlaku lagi dan tidak memiliki daya mengikat secara hukum karena Pemberi Kuasa sudah Meninggal Dunia dan menjadi batal demi hukum;

Halaman 13 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Hukum dan Menegaskan kembali bahwa Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi (I Gede Wibawa) sah berhak atas sebagian tanah dengan SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN NOMOR: 51.04.071.006.019-0025.0, kelas 085 seluas 43.000m2, yang terletak di Desa Puhu, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar;
5. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Jual – Beli (PPJB) Nomor : 39 tanggal 20-11-2013 cacat hukum dan batal demi hukum;
6. Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara yang hingga kini jumlahnya sebesar Rp.3.551.000,00(tiga juta lima ratus lima puluh satu ribu Rupiah);

Membaca Akta Pernyataan Banding tanggal 4 Desember 2020, yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Gianyar dan selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Para Terbanding semula Para Tergugat, yaitu Tergugat I sampai dengan Tergugat VI masing-masing tanggal 8 Desember 2020;

Membaca memori banding dari Pembanding semula Penggugat tanggal 17 Desember 2020 dan telah diberitahukan dengan cara seksama kepada Para Terbanding semula Para Tergugat yaitu Tergugat I sampai dengan Tergugat VI masing-masing tanggal 18 Desember 2020 ;

Membaca kontra memori banding dari Kuasa Terbanding I sampai dengan Terbanding IV semula Para Tergugat I sampai dengan Terbanding IV tanggal 14 Januari 2021 dan telah diberitahukan dengan cara seksama kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 19 Januari 2021 ;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 14 Desember 2020 dan Para Terbanding yaitu Terbanding I sampai dengan Terbanding VI semula Para Tergugat, yaitu Tergugat I sampai dengan Tergugat VI masing-masing tanggal 11 Desember 2020, telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Denpasar;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 14 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat 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 Penggugat didalam memori bandingnya mengemukakan alasan – alasan keberatannya yang secara lengkap terlampir dalam putusan ini dan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 39 tanggal 20 nopember 2013 Jo. Akta Kuasa No. 40 tanggal 20 Nopember 2020 tetap sah berlaku dikarenakan telah mendapat persetujuan istri Ni Wayan Ekawati, sehingga perbuatan jual beli oleh I Made Teker (almarhum) adalah sah (Bukti P-1 / T.I.II.III.IV-3 / T.V-3), tapi Majelis Hakim tingkat pertama tidak memberikan pertimbangan terhadap fakta hukum tersebut dalam putusnya, sehingga putusan batal demi hukum ;
2. Bahwa Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 39 tanggal 20 nopember 2013 Jo. Akta Kuasa No. 40 tanggal 20 Nopember 2020 adalah obyek perbuatan aquo yang berasal dari tanah SPPT No. 51.04.071.006.019-0025.0 atas nama I Made Teker yang terletak di Desa Puhu, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar seluas 43.300 M2. Dalam Putusan No 158/PDT.G/2020/PN.Gin tanggal 3 desember 2020 telah dipecah menjadi 2 (dua) bagian melalui proses pemecahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar dan terbit SHM No. 04111 seluas 16.060 m2 dan SHM No. 04109 seluas 16.060 m2 keduanya atas nama I Made Teker yang seluruhnya telah dijual oleh I Made Teker (almarhum) kepada I Made Partasunia (Pembanding/Penggugat) berdasarkan PPJB No. 40 tanggal 20 nopember 2013 Jo. Akta Kuasa No. 40 tanggal 20 Nopember 2013. Berdasarkan Pasal 1792 KUH. Perdata dan Pasal 1813 KUH. Perdata yang menyatakan / menginstruksikan surat kuasa tersebut tidak berlaku, padahal seharusnya dilanjutkan oleh ahli waris dari I Made Teker (almarhum), sehingga putusan tersebut harus dibatalkan ;
3. Bahwa terhadap Akta Kuasa No. 40 tanggal 20 Nopember 2013, berdasarkan pasal 1792 KUH. Perdata tetap berlaku dan tidak berakhir hanya karena pemberi kuasa meninggal dunia kecuali telah dilaksanakan seluruhnya, sehingga putusan yang menyatakan Akta Kuasa No. 40 tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20 Nopember 2013 berakhir karena pemberi kuasa meninggal dunia tersebut haruslah dibatalkan ;

4. Bahwa terhadap Akta yang dibuat dibawah tangan, walaupun putusan No. 158/PDT.G/2020/PN.Gin tanggal 3 Desember 2020 yang menyatakan sebagian tanah SPPT No. 51.04.071.006.019-0025.0 seluas ± 43.330 M2 masih tercatat atas nama I Made teker dan belum beralih ke atas nama I Gede Wibawa (Terbanding III/Tergugat III), maka I Gede Wibawa (Terbanding III/Tergugat III) tersebut belum punya *legal standing* terhadap sebagian dari bidang tanah SPPT No. 51.04.071.006.019-0025.0 seluas ± 43.330 M2 tersebut ;
5. Bahwa Pembanding/Penggugat tidak pernah mendalilkan sebagai pemilik tanah obyek sengketa, melainkan mendalilkan tentang perbuatan yang dilakukan oleh Para Terbanding/Para Tergugat terhadap hilangnya hak Pembanding/Penggugat sebagai pembeli tanah obyek sengketa tersebut ;
6. Bahwa terhadap biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Pembanding/Penggugat harus dibebankan kepada Para Terbanding/Para Tergugat ;
7. Bahwa satu saksi sebagai alat bukti adalah bukan alat bukti yang cukup ;
8. Bahwa Pembanding/Penggugat sebagai pembeli yang beretikat baik, maka wajib mendapat perlindungan hukum ;

Berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, dengan ini Pembanding/terdahulu disebut sebagai Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar untuk dapat memberikan putusan dengan mengadili sendiri yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar No. 8/Pdt.G/2020/PN.Gin tertanggal 3 Desember 2020 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

- ☐ Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI :

Halaman 16 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Hukum bahwa : “ Penerbitan Akta Autentik Notaris NI MADE RAI MARGAWATHI, SH, berupa AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR 39 tanggal : 20 – 11 – 2013 antara I MADE TEKER dan I MADE PARTASUNIA atas Sebidang tanah dengan Alas Hak Milik SPPT PBB No. 51.04.071.006.019- 0025.0 Klas 085, seluas 43.300M2, terletak di Desa Puhu, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, atas nama I MADE TEKER dengan batas – batas sebagai berikut :
 - * Sebelah Utara : Tanah I GEREH .
 - * Sebelah Selatan : Tanah Waka dan I GEREH .
 - * Sebelah Barat : Tanah Deglig, Pangkung Kranuh.
 - * Sebelah Timur : Sungai,TETAP BERLAKU dan SAH SECARA HUKUM serta MENGIKAT SECARA HUKUM BAGI PARA PIHAK YANG MEMBUATNYA ;
3. Menyatakan Hukum bahwa : “ Penerbitan Akta Autentik Notaris NI MADE RAI MARGAWATHI, SH, berupa AKTA KUASA NOMOR 40 tanggal : 20 – 11 – 2013 antara I MADE TEKER dan I MADE PARTASUNIA atas Sebidang tanah dengan Alas Hak Milik SPPT PBB No. 51.04.071.006.019- 0025.0 Klas 085, seluas 43.300M2, terletak di Desa Puhu, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, tercatat atas nama I MADE TEKER dengan batas–batas sebagai berikut :
 - * Sebelah Utara : Tanah I GEREH .
 - * Sebelah Selatan : Tanah Waka dan I GEREH .
 - * Sebelah Barat : Tanah Deglig, Pangkung Kranuh.
 - * Sebelah Timur : Sungai,TETAP BERLAKU dan SAH SECARA HUKUM serta MENGIKAT SECARA HUKUM BAGI PIHAK YANG MEMBUATNYA ;
4. Menyatakan Hukum bahwa SHM Nomor : 04109, SHM Nomor ; 04110 dan SHM Nomor ; 04111 kesemuanya atas nama I MADE TEKER adalah bidang – bidang tanah sebagai hasil dari proses pemecahan

Halaman 17 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari SHM Nomor ; 02211 Luas 32.120 M2 atas nama I MADE TEKER yang merupakan bidang tanah yang sama dengan bidang tanah induk yang berasal dari SPPT Nomor ; 51.04.071.006.019- 0025.0 Klas 085, seluas 43.300 M2, terletak di Desa Puhu, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, atas nama I MADE TEKER (Alm).

5. Menyatakan hukum bahwa bidang tanah yang berasal dari tanah induk SPPT No. 51.04.071.006.019-0025.0 seluas 43.300 M2 yang telah diterbitkan SHM No. 02111 seluas 32.120 M2 atas nama I MADE TEKER melalui proses konversi berdasarkan Putusan Perkara No. 158/Pdt.G/2014/PN.Gin tanggal 13 Mei 2015 yang kemudian telah dipecah melalui proses pemecahan dengan diterbitkan SHM No. 04109, SHM No. 04110 dan SHM No. 04111 kesemuanya atas nama I MADE TEKER atau yang sebagian telah beralih hak menjadi atas nama TERGUGAT III yang kesemuanya terletak di Desa Puhu, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali yang telah dijual oleh I MADE TEKER (ALM) kepada PENGUGAT seluruhnya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 39 tanggal 20 Nopember 2013 dan Akta Kuasa No. 40 tanggal 20 Nopember 2013 yang dibuat dihadapan TERGUGAT V, dengan batas-batas secara keseluruhan bidang tanah tersebut sebagai berikut :

- ☐Sebelah Utara : Tanah I GEREH .
- ☐Sebelah Selatan : Tanah Waka dan I GEREH.
- ☐Sebelah Barat : Tanah Deglig, Pangkung Kranuh.
- ☐Sebelah Timur : Sungai,

Adalah merupakan Obyek Jual Beli berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 39 tanggal 20 Nopember 2013 dan Akta Kuasa No. 40 tanggal 20 Nopember 2013 yang dibuat dihadapan TERGUGAT V antara I MADE TEKER (alm) dengan PENGUGAT yang adalah juga merupakan OBYEK SENGKETA perkara aquo;

6. Menyatakan Hukum bahwa PENGUGAT adalah Pembeli yang beretiket baik sehingga terkait dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor; 39 tanggal; 20 – 11 – 2013 dan Akta Kuasa Nomor; 40 tanggal; 20 – 11 – 2013 tersebut PENGUGAT Wajib dilindungi secara Hukum ;

Halaman 18 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum dan memerintahkan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk segera mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor ; 04111 An. I MADE TEKER M2 kepada PENGGUGAT dan/atau TERGUGAT V untuk dipergunakan menindaklanjuti proses jual beli dan proses peralihan hak menjadi atas nama PENGGUGAT berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor; 39 Tanggal ; 20 – 11 – 2013 dan Akte Kuasa Nomor ; 40 tanggal : 20 – 11 – 2013 jika diperlukan dengan upaya eksekusi ;
8. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk segera mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor ; 04109 dan SHM No. 04110 M2 atas nama I MADE TEKER atau yang telah beralih hak menjadi atas nama TERGUGAT III kepada PENGGUGAT dan/atau TERGUGAT V untuk dipergunakan menindaklanjuti proses jual beli dan proses peralihan hak menjadi atas nama PENGGUGAT berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor; 39 Tanggal ; 20 – 11 – 2013 dan Akte Kuasa Nomor ; 40 tanggal : 20 – 11 – 2013 jika diperlukan dengan dengan upaya eksekusi ;
9. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT VI untuk memproses Peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor ; 04111 An. I MADE TEKER, Sertipikat Hak Milik Nomor; 04109 atas nama I MADE TEKER, SHM No. 04110 atas nama I MADE TEKER atau yang telah beralih hak menjadi atas nama TERGUGAT III dengan permohonan peralihan hak yang diajukan oleh TERGUGAT V kepada TERGUGAT VI, menjadi Atas nama PENGGUGAT berdasarkan Akta PPJB No. 39 tanggal 20 Nopember 2013 dan Akta Kuasa No. 40 tanggal 20 Nopember 2013 dan kemudian menyerahkan Sertipikat Hak Milik hasil proses PERALIHAN HAK tersebut kepada PENGGUGAT;
10. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong dan terpelihara dengan baik kepada PENGGUGAT segera dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan perkara aquo dinyatakan telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan apabila diperlukan dilakukan melalui proses eksekusi;
11. Menyatakan hukum bahwa putusan perkara aquo dapat dijadikan sebagai alas hak oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT V untuk melanjutkan proses jual beli dan mengajukan proses peralihan hak

Halaman 19 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi atas nama PENGUGAT berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 39 tanggal 20 Nopember 2013 dan Akta Kuasa No. 40 tanggal 20 Nopember 2013, apabila TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tidak mau menyerahkan Asli SHM No. 04111 atas nama I MADE TEKER, SHM No. 04110 atas nama I MADE TEKER dan SHM No. 04109 atas nama I MADE TEKER atau yang telah beralih hak menjadi atas nama TERGUGAT III kepada PENGUGAT dan/atau kepada TERGUGAT V;

12. Menyatakan hukum bahwa putusan perkara aquo dapat dijadikan sebagai alas hak bagi TERGUGAT VI untuk melakukan proses peralihan hak menjadi atas nama PENGUGAT yang diajukan oleh TERGUGAT V sebagai tindak lanjut dari proses jual beli dan peralihan hak berdasarkan Akta Akta Pengikatan Jual Beli No. 39 tanggal 20 Nopember 2013 dan Akta Kuasa No. 40 tanggal 20 Nopember 2013 apabila TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tidak mau menyerahkan Asli SHM No. 04111 atas nama I MADE TEKER, SHM No. 04109 atas nama I MADE TEKER dan SHM No. 04110 atas nama I MADE TEKER atau yang telah beralih hak menjadi atas nama TERGUGAT III kepada PENGUGAT dan/atau TERGUGAT V dan menerbitkan sertifikat hak milik baru atas nama PENGUGAT sebagai hasil proses peralihan hak yang diajukan oleh TERGUGAT V berdasarkan alas hak putusan perkara aquo dan menyerahkan Sertipikat Hak Milik sebagai hasil peralihan hak atas nama PENGUGAT berdasarkan alas hak putusan perkara aquo tersebut kepada PENGUGAT;

13. Menyatakan hukum bahwa tindakan dan perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV serta TERGUGAT V sebagaimana yang telah diuraikan secara rinci pada dalil-dalil PENGUGAT dalam perkara aquo adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah menyebabkan kerugian yang besar bagi PENGUGAT dimana PENGUGAT dapat kehilangan hak atas tanah obyek jual beli/obyek sengketa tersebut dan selain kerugian kehilangan hak atas tanah tersebut, PENGUGAT juga mengalami KERUGIAN secara MATERIIL dan KERUGIAN INMATERIIL ;

Halaman 20 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Menyatakan hukum bahwa kerugian secara materiil yang diderita oleh PENGUGAT adalah kerugian berupa uang yang telah dikeluarkan dan digunakan untuk membeli tanah obyek jual beli dana tau obyek sengketa tersebut sebesar :

- ☐ Harga Jual Beli yang telah dibayarkan kepada I MADE TEKER (ALM) berdasarkan Akta PPJB No. 39 tanggal 20 Nopember 2013 sebesar Rp 2.165.000.000 (Dua Milyar seratus enam puluh lima juta Rupiah);
- ☐ Harga Jual Beli sebagai tanda keseriusan Penggugat atas sebagian tanah atas hak TERGUGAT III yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada TERGUGAT III melalui TERGUGAT IV adalag sebesar Rp 1.014.400.000,-
- ☐ Biaya-biaya dan operasional dalam pengurusan perkara No. 158/Pdt.G/2014/PN.Gin, eksekusi sampai terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 02211 seluas 32.120 M2 atas nama I MADE TEKER sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

Total kerugian Materiil yang diderita oleh PENGUGAT sebesar Rp 4.179.400.000,- (empat miliar seratus tujuh puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah);

15. Menyatakan hukum bahwa Kerugian Imateriil PENGUGAT dapat diperinci sebagai berikut :

- ☐ Apabila total uang sebesar Rp 4.179.400.000 tersebut didepositokan melalui Bank Pemerintah dengan bunga deposito standar 6% per tahun, terhitung dari tahun 2013 sampai dengan sekarang (± 6 tahun) dan bunga deposito yang dapat diterima pertahun nya sebesar \pm Rp 250.764.000/tahun X 6 tahun sebesar \pm Rp 1.504.584.000,-
- ☐ Keuntungan yang hilang karena Penggugat tidak dapat menjual kembali obyek jual beli tersebut kepada pihak lain karena sejak 2013 permasalahan hukum terhadap obyek jual beli tersebut tidak kunjung selesai sebesar Rp 25.000.000 per are sehingga kehilangan keuntungan yang diderita oleh PENGUGAT sebesar \pm Rp 8.030.000.000,-
- ☐ Terhadap permasalahan hukum terkait obyek tanah ini PENGUGAT telah kehilangan waktu, tenaga dan pemikiran yang tidak dapat dihitung dengan jumlah uang. Bahwa terhitung mulai timbul permasalahan tentang Pembelian tanah dimaksud sampai sekarang

Halaman 21 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banyak sekali beban moral maupun beban moril yang diderita oleh Penggugat seperti Menjemput, mengantar bila I MADE TEKER sakit, membantu membuat kandang babi, membelikan bibit babi, membayar suami Iluh berangkat kerja dikapal pesiar, didatangi preman, dipanggil Polisi dll, maka kalau PENGGUGAT sebagai Pengusaha menghitung kerugian secara Inmateriil adalah kurang lebih Rp. 10.000.000.000 (Sepuluh Milyar Rupiah)

Sehingga total kerugian Inmateriil yang dapat diderita oleh PENGGUGAT adalah sebesar Rp 19.534.584.000,- (Sembilan belas miliar lima ratus tigapuluh empat juta lima ratus delapanpuluh empat ribu rupiah);

16. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV menanggung secara tanggung renteng atas kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan, baik kerugian secara materiil maupun kerugian secara inmateriil dengan perincian sebagai berikut :

KERUGIAN MATERIIL :

- ☐ Harga Jual Beli yang telah dibayarkan kepada I MADE TEKER (ALM) berdasarkan Akta PPJB No. 39 tanggal 20 Nopember 2013 sebesar Rp 2.165.000.000 (Dua Milyar seratus enam puluh lima juta Rupiah);
- ☐ Harga Jual Beli sebagai tanda keseriusan Penggugat atas sebagian tanah atas hak TERGUGAT III yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada TERGUGAT III melalui TERGUGAT IV adalag sebesar Rp 1.014.400.000,-
- ☐ Biaya-biaya dan operasional dalam pengurusan perkara No. 158/Pdt.G/2014/PN.Gin, eksekusi sampai terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 02211 seluas 32.120 M2 atas nama I MADE TEKER sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

Total kerugian Materiil yang diderita oleh PENGGUGAT sebesar Rp 4.179.400.000,- (empat miliar seratus tujuh puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah);

KERUGIAN INMATERIIL :

- ☐ Apabila total uang sebesar Rp 4.179.400.000 tersebut didepositokan melalui Bank Pemerintah dengan bunga deposito standar 6% per tahun, terhitung dari tahun 2013 sampai dengan sekarang (± 6 tahun)

Halaman 22 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bunga deposito yang dapat diterima pertahun nya sebesar \pm Rp 250.764.000/tahun X 6 tahun sebesar \pm Rp 1.504.584.000,-

- ☐ Keuntungan yang hilang karena Penggugat tidak dapat menjual kembali obyek jual beli tersebut kepada pihak lain karena sejak 2013 permasalahan hukum terhadap obyek jual beli tersebut tidak kunjung selesai sebesar Rp 25.000.000 per are sehingga kehilangan keuntungan yang diderita oleh PENGUGAT sebesar \pm Rp 8.030.000.000,-
- ☐ Terhadap permasalahan hukum terkait obyek tanah ini PENGUGAT telah kehilangan waktu, tenaga dan pemikiran yang tidak dapat dihitung dengan jumlah uang. Bahwa terhitung mulai timbul permasalahan tentang Pembelian tanah dimaksud sampai sekarang banyak sekali beban moral maupun beban moril yang diderita oleh Penggugat seperti Menjemput, mengantar bila I MADE TEKER sakit, membantu membuat kandang babi, membelikan bibit babi, membayar suami Iluh berangkat kerja dikawal pesiar, didatangi preman, dipanggil Polisi dll, maka kalau PENGUGAT sebagai Pengusaha menghitung kerugian secara Inmateriil adalah kurang lebih Rp. 10.000.000.000 (Sepuluh Milyar Rupiah)

Sehingga total kerugian Inmateriil yang dapat diderita oleh PENGUGAT adalah sebesar Rp 19.534.584.000,- (Sembilan belas miliar lima ratus tigapuluh empat juta lima ratus delapanpuluh empat ribu rupiah);

17. Menyatakan hukum bahwa sebagai terjamin nya pelaksanaan putusan perkara aquo, menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp 2.000.000 (Dua Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV secara bersama-sama dan tanggung renteng untuk memenuhi kewajiban secara hukum dalam perkara aquo ;
18. Menyatakan hukum bahwa untuk menjamin pelaksanaan Putusan, PENGUGAT mohon agar Majelis Hakim memeriksa dan menyidangkan perkara aquo meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas Tanah sengketa agar TERGUGAT I, TERGUGAT II,

Halaman 23 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tidak memindah tangankan, mengalihkan hak atas tanah atau membebani tanah sengketa dengan cara apapun kepada pihak lain dan menyatakan hukum bahwa Sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakan atas tanah sengketa tersebut;

19. Menyatakan hukum bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan dalam perkara aquo, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara aquo untuk dapat memerintahkan melaksanakan putusan aquo terlebih dahulu (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD) walaupun masih terdapat upaya banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya yang diajukan oleh para pihak yang berperkara;

20. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng dan bersama-sama untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara aquo;

DALAM REKONVENSİ :

- ☐ Menolak gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSİ DAN KONVENSİ :

- ☐ Menghukum Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul pada kedua tingkat peradilan;

Atau,

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil – adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Kuasa Terbanding I sampai dengan IV / Para Tergugat I sampai dengan Tergugat IV telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya menyatakan bahwa seluruh pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar sebagaimana tertuang dalam putusan perkara No. 8 tahun 2020, tanggal 3 Desember 2020 tersebut sudah baik dan benar, oleh karena itu permohonan banding dari I Made Partasunia (Pembanding/Penggugat) tersebut haruslah ditolak dan Putusan No 8 tahun 2020, tanggal 3 Desember 2020 tersebut haruslah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding.

Halaman 24 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 03 Desember 2020 dalam perkara No.8 / Pdt.G / 2020 / PN.Gin
3. Menghukum kepada Pembanding untuk membayar biaya – biaya perkara ini.

A t a u

Jika Hakim Majelis berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya sesuai dengan hukum yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat (Ex Aquoo Et Bonno).

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Gin, tertanggal 3 Desember 2020, serta telah pula membaca dan memperhatikan dengan saksama surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dan surat kontra memori banding yang diajukan oleh Para Terbanding (Terbanding I s/d IV) semula Para Tergugat I s/d IV maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa alasan alasan dan pertimbangan putusan Hakim tingkat pertama dalam eksepsi pada pokoknya menolak untuk seluruhnya dari eksepsi para Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekompensi/ para Terbanding sudah tepat dan benar, karena itu diambil alih dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri ;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Gin, tertanggal 3 Desember 2020, memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dan surat kontra memori banding yang diajukan oleh Para Terbanding (Terbanding I s/d IV) semula Para Tergugat I s/d IV, ternyata perkara aquo, adalah perkara jual beli tanah, sehingga menurut hukum untuk proses jual beli tanah pada prinsipnya berlaku ketentuan hukum adat, sehingga berlaku azas hukum jual beli tanah : Terang, Tunai dan Kontan, dalam pengertian Terang dilakukan dihadapan pejabat, Tunai sebagai sistem pembayaran jual beli, jika ada kekurangan pembayaran dianggap sebagai hutang dan Kontan dalam arti

Halaman 25 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS

Disclaimer

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

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

Halaman 25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

proses penyerahan obyek jual beli tanah dilakukan seketika, sehingga oleh karena azas tersebut telah terpenuhi oleh perkara aquo, maka jual beli tanah dimaksud adalah sah menurut hukum, sedang proses administrasi sebagaimana dimaksud dalam PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah proses yang bersifat administratif yang tidak menentukan sahnya jual beli tanah ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan tingkat pertama tidak sesuai ketentuan hukum yang berlaku, maka harus dibatalkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan surat bukti Penggugat/ Pembanding bertanda P.1 sang sama dengan bukti dari Tergugat/ Terbanding I s/d Tergugat /Terbanding IV bertanda T.I,II,III,IV-4 junto bukti dari Tergugat V/ Terbanding V) bertanda T.V-1, yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 39, tanggal 20 Nopember 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Ni Made Rai Margawathi, SH (Tergugat /Terbanding V, ternyata I Made Teker dengan persetujuan dari istrinya Ni Wayan Ekawati (Tergugat I / Terbanding I) telah mengikatkan diri untuk menjual sebidang tanah terhadap I Made Teker (Penggugat/Pembanding), yaitu berupa sebidang tanah Hak Milik SPPT PBB No. 51.04.071.006.019-0025.0 Klas 085, seluas 43.300 m2, terletak di Desa Puhu, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, tercatat atas nama I Made Teker (Suami Tergugat I/Terbanding I) dengan harga Rp. 2.165.000.000,00 (dua milyar seratus enam puluh lima juta rupiah).

Menimbang, bahwa sesuai dengan bunyi pasal 8 dari Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, I Made Teker (pihak kedua) telah menerima pembayaran lunas dari I Made Parta Sunia (pihak pertama). Hal ini sesuai pula dengan surat bukti dari Penggugat / Pembanding bertanda P-8, yaitu kwitansi pembayaran lunas terhadap tanah Hak Milik SPPT PBB No. 51.04.071.006.019-0025.0 Klas 085, seluas 43.300 m2, terletak di Desa Puhu, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, tercatat atas nama I Made Teker sebesar Rp. 2.165.000.000,00 (dua milyar seratus enam puluh lima juta rupiah ;

Menimbang, bahwa dalam pasal 7 dari Akta No. 39 tersebut juga telah mengatur, bahwa perjanjian tidak akan berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak, akan tetapi harus menurun dan ditindak lanjuti oleh ahli waris dari yang meninggal ;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah yang menjadi obyek jual beli ini belum didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional dan belum bersertifikat, maka untuk mendukung dan menjamin Akta Pengikatan Jual Beli no. 39 tersebut telah pula diperjanjikan dalam pasal 6, yaitu bahwa I Made Teker dengan persetujuan

Halaman 26 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

istinya Ni Wayan Ekawati (Tergugat I / Terbanding I) dengan akta tersendiri akan memberikan kuasa kepada I Made Parta Sunia (Penggugat / Pembanding) apabila I Made Teker berhalangan untuk melaksanakan /menindak lanjuti jual beli ini untuk selanjutnya I Made Parta Sunia (Penggugat / Pembanding) dapat mengalihkan pada pihak lain ;

Menimbang, bahwa maksud dari pasal 6 Akta No. 39 tersebut telah pula dijabarkan dalam Akta Kuasa No 40 tanggal 20 Nopember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Ni Made Rai Margawathi, SH. Akta mana bukan merupakan Surat Kuasa Mutlak, namun kuasa yang terkait langsung dengan terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli No. 39 tersebut. (sesuai surat bukti P-8, yang sama dengan surat bukti bertanda T.I, T.II, T.III, T.IV - 4 dan T.V-2) ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas, maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 39, tanggal 20 Nopember 2013, dan Akta Kuasa No 40 tanggal 20 Nopember 2013 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris Ni Made Rai Margawathi, SH. Ternyata tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUH. Perdata ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Petitum Gugatan Penggugat / Pembanding angka/nomor 2 (dua) dan angka/nomor 3 (tiga) yang pada pokoknya minta agar Akta Pengikatan Jual Beli No. 39 dan Akta Kuasa No. 40 dinyatakan sah secara hukum dan mengikat bagi para pihak cukup beralasan dan dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat / Pembanding yang dibenarkan pula oleh Para Tergugat / Para Terbanding I, II, III, IV dan Tergugat / Terbanding V dalam jawabannya, maka telah terungkap fakta hukum bahwa sebagai tindak lanjut administrasi jual beli tanah obyek sengketa ini, yaitu Pasal 5 Akta Perjanjian Jual Beli No. 39, tanggal 20 Nopember 2013 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) akan dilanjutkan dengan penandatanganan/pembuatan Akta Jual Beli yang akan dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang, maka untuk proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar, telah diserahkan kepada Notaris Ni Made Rai Margawathi, SH, namun saat akan dilakukan pengukuran dari petugas BPN, dihalangi oleh I Putu Dedhy Arinbawa dan I Gede Wibawa (Tergugat / Terbanding IV dan III, dan akhirnya permasalahan tersebut diselesaikan melalui gugatan oleh I Made Teker terhadap I Putu Dedhy Arinbawa DKK sebagai para tergugat dan I Gede Wibawa (Tergugat / Terbanding III sebagai Turut Tergugat

Halaman 27 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Pengadilan Negeri Gianyar dalam perkara No. 158/PDT.G/2014/PN. GIN. Yang diputus pada tanggal 13 Mei 2015 yang dalam amar putusannya pada pokoknya I Made Teker dihukum untuk membagi tanah sengketa SPPT. PBB No. 51.04.071.006.019-0025.0 kelas 085 seluas 43.300 m2 yang terletak di Desa Puhu, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar menjadi 2 (dua) bagian yang sama luasnya untuk I Made Teker dan I Gede Wibawa (Tergugat / Terbanding III) dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa dengan melalui Notaris Ni Made Rai Margawathi, SH (Tergugat / Terbanding V), maka tanah SPPT. PBB No. 51.04.071.006.019-0025.0 kelas 085 seluas 43.300 m2 yang terletak di Desa Puhu, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar dan telah terbit Sertifikat Hak Milik No. 02211 atas nama I Made Teker seluas 32.120 m2 (Surat bukti P.12 yang sama dengan bukti T.I.II.III.IV-6) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagai tindak lanjut dari Putusan Pengadilan Negeri Gianyar No. 158/PDT.G/2014/PN.Gin, tanggal 13 Mei 2015 tersebut, maka melalui Notaris Ni Made Rai Margawathi, SH (Tergugat V/ Terbanding V), maka tanah SHM NO. 02211 seluas 32.120 m2 tersebut telah dilakukan pembagian/pemecahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar dan selanjutnya telah pula terbit Sertifikat Hak Milik No. 04109 seluas 6.610 m2, SHM No. 04110 seluas 9.450 m2 dan SHM No. 04111 seluas 16.060 m2 semuanya masih atas nama I Made Teker (surat bukti P-14, P-15, P-16 yang sama dengan T.I.II.III.IV-7,8 dan 9) ;

Menimbang, bahwa sebelum terbit SHM No. 04109 , SHM No. 0410 maupun SHM No. 0411 tersebut, ternyata I Gede Wibawa (Tergugat III/Terbanding III) dan I Putu Dedhy Arinbawa (Tergugat IV/Terbanding IV) dengan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar No. 158/PDT.G/2014/PN.Gin, tanggal 13 Mei 2015 tersebut telah pula ada kesepakatan untuk menjual tanah setengah bagian dari SHM No. 02211 yang seluas 32.120 m2 tersebut kepada I Made Pasta Sunia (Penggugat/Pembanding) dengan kesepakatan harga Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) per are nya, sehingga total harga jual beli tanah hak bagian I Gede Wibawa (Tergugat/Terbanding III) dengan luas 16.060 m2 tersebut adalah Rp. 4.818.000.000,00 (empat milyar delapan ratus delapan belas juta rupiah). Kesepakatan tersebut dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan yang dibuat pada tanggal 11 Oktober 2018 antara I Gede

Halaman 28 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wibawa (Tergugat/Terbanding III) dengan persetujuan istrinya Sundariningsih sebagai pihak penjual dan I Made Parta Sunia (Penggugat/Pembanding) sebagai pihak pembelinya, dan pada tanggal 15 oktober 2018, Penggugat/Pembanding telah membayar uang muka sebesar Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan pada tanggal 8 april 2019 telah melakukan pembayaran kedua dengan cek sebesar Rp. 764.400.000,00 (tujuh ratus enam puluh empat juta empat ratus ribu rupiah), sehingga uang yang telah dibayarkan sebesar Rp. 1.014.400.000,00 (satu milyar empat belas juta empat ratus ribu rupiah). Hal tersebut dibenarkan pula oleh Tergugat III dan IV/Terbanding III dan IV dalam jawabannya, sehingga terhadap Tergugat III/Terbanding III masih ada kekurangan pembayaran Rp. 3.803.600.000,00 (tiga milyar delapan ratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa setelah permohonan pembagian SHM NO. 02211 seluas 32.120 m2 tersebut telah dilakukan pembagian/pemecahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar dan selanjutnya telah pula terbit Sertifikat Hak Milik No. 04109 seluas 6.610 m2, SHM No. 04110 seluas 9.450 m2 dan SHM No. 04111 seluas 16.060 m2 semuanya masih atas nama I Made Teker, ternyata sertifikat Hak Milik tersebut tidak diserahkan kembali kepada Notaris/PPAT Ni Made Rai Margawathi,SH. untuk selanjutnya dilakukan jual beli dengan dibuatnya Akta Jual Beli, namun justru hingga saat ini SHM tersebut masih dikuasai oleh Ni Wayan Ekawati (Tergugat I/Terbanding I dan I Gede Wibawa (Tergugat III/Terbanding III) sehingga kelanjutan proses jual beli dengan dibuatnya Akta Jual Beli belum terlaksana ;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas, maka telah nyata bahwa SHM No. 04109 seluas 6.610 m2, SHM No. 04110 seluas 9.450 m2 dan SHM No. 04111 seluas 16.060 m2 atas nama I Made Teker atau yang sudah beralih menjadi atas nama I Gede Wibawa (Tergugat III/Terbanding III) adalah bidang-bidang tanah sebagai hasil dari proses pemecahan dari SHM No. 02211 seluas 32.120 m2 atas nama I Made Teker, yang merupakan bidang tanah yang sama dengan bidang tanah induk yang berasal dari SPPT PBB No. 51.04.071.006.019-0025.0 klas 085, seluas kurang lebih 43.300 m2 terletak di Desa Puhu, kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, atas nama I Made Teker, yang adalah sebagai tanah obyek sengketa dalam perkara ini, oleh karena itu petutur gugatan Penggugat/Pembanding angka/nomor 4 (empat) dan angka/nomor 5 (lima) beralasan untuk dikabulkan ;

Halaman 29 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diawal pertimbangan putusan, bahwa ternyata perkara aquo, adalah perkara jual beli tanah, sehingga menurut hukum untuk proses jual beli tanah pada prinsipnya berlaku ketentuan hukum adat, sehingga berlaku azas hukum jual beli tanah : Terang, Tunai dan Kontan, dalam pengertian Terang dilakukan dihadapan pejabat, Tunai sebagai sistem pembayaran jual beli, jika ada kekurangan pembayaran dianggap sebagai hutang dan Kontan dalam arti proses penyerahan obyek jual beli tanah dilakukan seketika, dan oleh karena pada prinsipnya dalam perkara ini telah nyata terjadi jual beli tanah antara I Made Parta Sunia (Penggugat/Pembanding) selaku pihak pembeli dengan Ni Wayan Ekawati (Tergugat/Terbanding I) dan I Gede Wibawa (Tergugat/Terbanding III) selaku penjual, yang terhadap Ni Wayan Ekawati (Tergugat/Terbanding I) telah dilakukan pembayaran lunas oleh I Made Parta Sunia (Penggugat/Pembanding) dan kepada I Gede Wibawa (Tergugat/Terbanding III) baru dibayarkan sebesar Rp. 1.014.400.000,00 (satu milyar empat belas juta empat ratus ribu rupiah), maka kepada I Made Parta Sunia (Penggugat/Pembanding) masih harus melunasi kekurangan pembayaran/hutang kepada I Gede Wibawa (Tergugat/Terbanding III) sebesar Rp. 3.803.600.000,00 (tiga milyar delapan ratus tiga juta enam ratus ribu rupiah), selanjutnya untuk ditindak lanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT yang berwenang antara I Made Parta Sunia (Penggugat/Pembanding) selaku pihak pembeli dengan Ni Wayan Ekawati (Tergugat/Terbanding I) dan I Gede Wibawa (Tergugat/Terbanding III) selaku penjual ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka petitum gugatan angka/nomor 7 (tuju), dan angka/nomor 8 (delapan) yang pada pokoknya minta agar Tergugat I dan II/Terbanding I dan II serta Tergugat III dan IV/Terbanding III dan IV untuk menyerahkan SHM No. 04111 seluas 16.060 m2 atas nama I Made Teker (alm) dan SHM 04109 seluas 16.060 m2 atas nama I Made Teker (alm) atau sudah beralih atas nama Tergugat III/Terbanding III kepada Tergugat V/Terbanding V untuk dilakukan tindak lanjut proses jual beli setelah Penggugat/Pembanding membayar kekurangannya kepada Tergugat III/Terbanding III adalah cukup beralasan untuk dikabulkan dengan perbaikan ;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah ini pada prinsipnya telah terjadi dan selanjutnya tinggal menyelesaikan kekurangan dan menindaklanjuti proses administrasi dengan dibuatnya Akta Jual Beli, maka tuntutan pembayaran ganti rugi baik materiil maupun kerugian imateriil tidak relevan dan

Halaman 30 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak berdasar untuk dikabulkan, sehingga petitum gugatan angka/nomor 13 (tiga belas), angka/nomor 14 (empat belas) dan angka/nomor 15 (lima belas), maupun angka/nomor 16 (enam belas) beralasan untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa agar putusan ini dipatuhi dan dapat dilaksanakan dengan baik, maka adalah wajar apabila Tergugat/Terbanding I, II, III dan IV harus dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan penyelesaian administrasi jual beli ini yang dilakukan oleh Tergugat/Terbanding I, II, III dan IV secara bersama-sama/tanggung renteng untuk memenuhi kewajiban hukum dalam perkara ini, sehingga petitum angka/nomor 17 (tujuh belas) beralasan untuk dikabulkan dengan perubahan ;

Menimbang, bahwa proses balik nama SHM di Kantor Pertanahan tidak serta merta dapat dilakukan oleh Kantor Pertanahan, tetapi harus dipenuhi persyaratan- tertentu dan tahapan-tahapan tertentu, oleh karena itu perkara aquo, apabila kekurangan pembayaran telah terselesaikan dan proses administrasi jual beli dengan dibuatnya Akta Jual Beli di hadapan PPAT yang berwenang, maka barulah dapat diajukan permohonan balik nama terhadap SHM dimaksud di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar. Oleh karena itu tidak bisa serta merta Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar (Tergugat VI/Terbanding VI) melakukan balik nama tanpa terpenuhinya persyaratan yang ditentukan, dengan demikian petitum gugatan angka/nomor 8 (delapan) haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa dalam jual beli tanah aquo, apabila Penggugat/Pembanding telah melakukan pembayaran kekurangannya dan dilanjutkan dengan dibuatnya Akta Jual Beli dihadapan PPAT yang berwenang, maka adalah wajar apabila Tergugat I, II, III, dan IV/Terbanding I, II, III dan IV harus segera menyerahkan tanah obyek jual beli dimaksud kepada I Made Partanusa (Penggugat/Pembanding dalam keadaan kosong dan tanpa pembebanan apapun. Oleh karena itu petitum gugatan Penggugat/Pembanding angka/nomor 10 (sepuluh) beralasan untuk dikabulkan dengan perubahan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, ternyata Penggugat/Pembanding tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud pasal 1365 KUH. Perdata, maka Penggugat/Pembanding sebagai pembeli yang beretikat baik dan haruslah dilindungi, oleh karena itu petitum gugatan angka.nomor 6 beralasan dikabulkan dengan perbaikan ;

Halaman 31 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara ini tidak dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah obyek sengketa, maka petitum gugatan angka/nomor 18 (delapan belas) tidak dapat dikabulkan/ harus ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum (*uitvoerbaar bij voorraad*), karena ternyata tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBG, serta SEMA No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil, maka petitum gugatan angka /nomor 19 (sembilan belas) ini juga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat/Pembanding sebagian ditolak, maka petitum gugatan angka/nomor 1 yang mohon gugatan Penggugat/Pembanding untuk dikabulkan seluruhnya haruslah ditolak juga ;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya Penggugat/Pembanding dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya (sebagai pihak yang menang), maka cukup beralasan menghukum kepada Para Tergugat untuk memayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, sehingga petitum gugatan angka/nomor 20 (dua puluh) juga beralasan untuk dikabulkan ;

Dalam Rekonpensi :

Menimbang, bahwa Tergugat / Terbanding I, II, III dan IV selain menyampaikan jawaban juga mengajukan gugatan rekonpensi yang antara lain pada pokoknya mohon agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 39 tanggal 20 nopember 2013 tidak bisa dilanjutkan lagi dan Akta Kuasa No. 40 tanggal 11 nopember 2013 tidak berlaku dan tidak memiliki daya mengikat para pihak secara hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap keberadaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 39 tanggal 20 nopember 2013 dan Akta Kuasa No. 40 tanggal 11 nopember 2013 tersebut secara jelas dan lengkap telah dipertimbangkan Pengadilan Tinggi dalam pertimbangan gugatan konpensi, oleh karena itu untuk singkatnya uraian putusan ini, segala pertimbangan dalam gugatan konpensi diambil alih dan dianggap telah pula dipertimbangkan dalam gugatan rekonpensi ini, yang pada pokoknya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 39 tanggal 20 nopember 2013 dan Akta Kuasa No. 40 tanggal 11 nopember 2013 tersebut masih berlaku dan mengikat para pihak dalam perjanjian itu ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka petitum gugatan rekonpensi Terbanding angka 2 dan angka 3 cukup beralasan untuk ditolak ;

Halaman 32 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk petitum gugatan rekonsensi selebihnya oleh karena pada prinsipnya bergantung atau *accessoir* dengan petitum angka 2 dan angka 3 yang telah dinyatakan ditolak tersebut, maka petitum selebihnya tidak perlu dipertimbangkan satu persatu lebih lanjut dan juga haruslah dinyatakan ditolak ;

Dalam Kompensi dan Rekonsensi :

Menimbang, bahwa oleh karena para Terbanding semula para Tergugat berada dipihak yang kalah dalam peradilan tingkat banding, maka para Terbanding semula para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan tersebut;

Mengingat 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 Umum, Rechts Reglement Voor De Buiten Gewesten (RBg), serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan ;

MENGADILI :

Menerima permohonan banding dari Penggugat kompensi / Tergugat rekonsensi / Pembanding ;

Dalam Eksepsi :

Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 3 Desember 2020, Nomor : 8/PDT.G/2020/PN.Gin. Yang dimohonkan banding tersebut ;

Dalam Pokok Perkara :

Dalam Kompensi :

Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 3 Desember 2020, Nomor : 8/PDT.G/2020/PN.Gin. Yang dimohonkan banding tersebut ;

Dengan Mengadili Sendiri :

- =1. Mengabulkan gugatan Pembanding / Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonsensi / untuk sebagian ;
- =2. Menyatakan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 39 tanggal: 20-11-2013 antara I Made Teker dan I Made Partasunia (Pembanding/Penggugat Kompensi) atas Sebidang tanah dengan Alas Hak Milik SPPT PBB No. 51.04.071.006.019-0025.0 Klas 085, seluas 43.300M2, terletak di Desa

Halaman 33 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Puhu, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, dengan batas – batas sebagai berikut:

- * Sebelah Utara : Tanah I Gereh.
- * Sebelah Selatan : Tanah Waka dan I Gereh.
- * Sebelah Barat : Tanah Deglig, Pangkung Kranuh.
- * Sebelah Timur : Sungai,

Sah dan berlaku mengikat bagi para pihak yang membuatnya ;

=3. Menyatakan bahwa Akta Kuasa No. 40 tanggal 20-11-2013 antara I Made Teker dan I Made Partasunia Pembanding/Penggugat Kompensi atas Sebidang tanah dengan Alas Hak Milik SPPT PBB No. 51.04.071.006.019-0025.0 Klas 085, seluas 43.300M2, terletak di Desa Puhu, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, tercatat atas nama I Made Teker dengan batas-batas sebagai berikut:

- * Sebelah Utara : Tanah I Gereh .
- * Sebelah Selatan : Tanah Waka dan I Gereh .
- * Sebelah Barat : Tanah Deglig, Pangkung Kranuh.
- * Sebelah Timur : Sungai,

Sah dan berlaku mengikat bagi para pihak yang membuatnya ;

=4. Menyatakan bahwa SHM Nomor: 04111 Luas 16.060 M2 atas nama I Made Teker dan SHM Nomor: 04109 Luas 16.060 M2 atas nama I Made Teker atau yang telah beralih hak menjadi atas nama I Gede Wibaea (Terbanding III/Tergugat Kompensi III) adalah bidang-bidang tanah sebagai hasil dari proses pemecahan dari SHM Nomor: 02211 Luas 32.120 M2 atas nama I MADE TEKER yang merupakan bidang tanah yang sama dengan bidang tanah induk yang berasal dari SPPT Nomor: 51.04.071.006.019-0025.0 Klas 085, seluas 43.300 M2, terletak di Desa Puhu, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, atas nama I Made Teker (Alm).

=5. Menyatakan bahwa bidang tanah yang berasal dari tanah induk SPPT No. 51.04.071.006.019-0025.0 seluas 43.330 M2 yang telah diterbitkan SHM No. 02111 seluas 32.120 M2 atas nama I Made Teker melalui proses konversi kemudian telah dipecah menjadi 2 bagian melalui proses pemecahan dengan diterbitkan SHM No. 04111 seluas 16.060 M2 atas nama I Made



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Teker dan SHM No. 04109 seluas 16.060 M2 atas nama I Made Teker atau yang telah beralih hak menjadi atas nama I Gede Wibawa (Terbanding III/Tergugat konpensi III) telah dijual oleh I Made Teker (ALM) dan I Gede Wibawa (Terbanding III/Tergugat Konpensi III) kepada I Made Partasunia (Pembanding/Penggugat Konpensi) seluruhnya ;

- =6. Menghukum kepada I Made Partasunia (Pembanding/Penggugat Konpensi) untuk melakukan pembayaran dari kekurangan pembayaran harga tanah SHM 04109 seluas 16.060 m2 kepada I Gede Wibawa (Terbanding III/Tergugat Konpensi III) yang telah dijual kepada I Made Partasunia (Pembanding/Penggugat Konpensi) sebesar Rp. 3.803.600.000,00 (tiga milyar delapan ratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) ;
- =7. Menghukum dan memerintahkan kepada Ni Wayan Ekawati (Terbanding I/Tergugat Konpensi I) dan Ni Luh Anjani Rusmini (Terbanding II/Tergugat Konpensi II) selaku penjual bersama-sama dengan I Made Partasunia (Pembanding/Penggugat Konpensi) selaku pembeli untuk bersama-sama menghadap PPAT untuk membuat Akta Jual Beli tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 04111 An. I Made Teker seluas 16.060 M2 dan selanjutnya menyerahkan SHM tersebut pada I Made Partasunia (Pembanding/Penggugat Konpensi) selaku pemilik tahan aquo ;
- =8. Menghukum dan memerintahkan I Gede Wibawa (Terbanding III/Tergugat Konpensi III) dan I Putu Dedhy Arinbawa (Terbanding IV/Tergugat Konpensi IV) selaku penjual bersama-sama dengan I Made Partasunia (Pembanding/Penggugat Konpensi) selaku pembeli untuk bersama-sama menghadap PPAT untuk membuat Akta Jual Beli tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 04109 An. I Made Teker seluas 16.060 M2 atau yang sudah atas nama I Gede Wibawa (Terbanding III/Tergugat Konpensi III) setelah terjadi pelunasan dan selanjutnya menyerahkan SHM tersebut pada I Made Partasunia (Pembanding/Penggugat Konpensi) selaku pemilik tahan aquo ;
- =9. Menghukum dan memerintahkan Ni Wayan Ekawati (Terbanding I/Tergugat Konpensi I), Ni Luh Anjani Rusmini (Terbanding II/Tergugat Konpensi II), I Gede Wibawa (Terbanding III/Tergugat Konpensi III) dan I Putu Dedhy Arinbawa (Terbanding IV/Tergugat Konpensi IV) untuk menyerahkan tanah sengketa sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 04111 An. I Made Teker seluas 16.060 M2 dan tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 04109 An. I Made Teker seluas 16.060 M2

Halaman 35 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau yang sudah atas nama I Gede Wibawa (Terbanding III/Tergugat Konpensasi III) kepada I Made Partasunia (Pembanding/Penggugat Konpensasi) selaku pembeli dalam keadaan kosong dan tanpa pembebanan apapun ;

- =10. Menghukum Ni Wayan Ekawati (Terbanding I/Tergugat Konpensasi I), Ni Luh Anjani Rusmini (Terbanding II/Tergugat Konpensasi II), I Gede Wibawa (Terbanding III/Tergugat Konpensasi III) dan I Putu Dedhy Arinbawa (Terbanding IV/Tergugat Konpensasi IV) untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00(satu Juta Rupiah) secara tanggung renteng untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan kewajiban dalam putusan ini ;
- =11. Menyatakan bahwa I Made Partasunia (Pembanding/Penggugat Konpensasi) adalah Pembeli yang beretikat baik yang harus dilindungi secara Hukum.
- =12. Menolak gugatan Pembanding /Penggugat Konpensasi selain dan selebihnya ;

Dalam Rekonsensi :

- = Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi I,II,III,IV / Terbanding I,II,III,IV / Tergugat Konpensasi I,II,III,IV untuk seluruhnya ;

Dalam Konpensasi dan Rekonsensi :

- = Menghukum Ni Wayan Ekawati (Terbanding I/Tergugat Konpensasi I), Ni Luh Anjani Rusmini (Terbanding II/Tergugat Konpensasi II), I Gede Wibawa (Terbanding III/Tergugat Konpensasi III) dan I Putu Dedhy Arinbawa (Terbanding IV/Tergugat Konpensasi IV) untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari kamis tanggal 21 Januari 2021 oleh kami Dr. Suharjono, SH., M.Hum selaku Ketua Majelis dengan H. Eka Budhi Prijanta SH.,MH dan Sutarto, SH.,M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 7 Januari 2021, Nomor 7/PDT/2021/PT DPS untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana pada **hari Rabu tanggal 27**

Halaman 36 dari 38 Putusan Perdata Nomor 7/PDT/2021/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2021 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim - Hakim Anggota tersebut serta I Gede Iriana, SH.,MH. 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.,MHum.

Hakim Ketua Majelis,

t.t.d.

Dr. Suharjono, SH., M.Hum

Panitera Pengganti,

t.t.d.

I Gede Iriana, SH.,MH.



Perincian biaya-biaya :

1. MateraiRp. 10.000,-
2. Redaksi PutusanRp. 10.000,-
3. PemberkasanRp. 130.000,-

Jumlah Rp. 150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah)

Denpasar, 27 Januari 2021

Untuk salinan resmi

Plh.Panitera.

I GEDE IRIANA, S.H., M.H.

NIP. 19621231198503 1 054.