



P U T U S A N

Nomor 65/Pdt/2020/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Vigor Agung Waluya Yoshuara, bertempat tinggal di Jalan Raya Tuban No.

448 Lingkungan Temacun Kuta, Kelurahan/Desa Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung dalam hal ini memberikan kuasa kepada H.M. Rifan, S.H., M.H., CLA., H. Daniar Trisasongko, S.H., M.Hum., M.Ali Sadikin, S.H., I Gusti Ngurah Putu Alit Putra, S.H., Ida Bagus Putu Raka Palguna, S.H., Wayan Sutita, S.H., Nikita Kesumadewy, S.H., dan Nurul Indah Fajarini, S.H., M.H., para Advokat dari kantor Austrindo Law Office yang beralamat di Jalan Raya Kuta No. 58 D-E, Kuta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Februari 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 26 Pebruari 2020, Reg Nomor 560/Dat/2020, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

M e l a w a n :

1. **Ni Ketut Merti, S.Sos**, bertempat tinggal di Banjar Dinas Kelod, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dan/atau ahli warisnya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ida Bagus Nyoman Alit, S.H.,M.H., CRA., CTL., dan Kasih Yanti, S.H.,M.H., C.Li., para Advokat berkantor di Jl. Raya Semebaung-Blahbatuh No. 9 x Gianyar, Bali dan Jl.By Pass Ngurah Rai No. 32A Denpasar berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 21 September 2019, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi**;

Halaman 1 dari 26 Putusan Nomor 65/Pdt/2020/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **I Ketut Reden**, bertempat tinggal di Banjar Kaja Jati, Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dan/atau ahli warisnya, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II Konvensi/Penggugat I Rekonvensi**;
3. **I Nyoman Tege. A**, bertempat tinggal di Banjar Kaja Jati, Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dan/atau ahli warisnya, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III Kovensi/Pengkuat II Rekonvensi**;
4. **I Nyoman Miste**, bertempat tinggal di Banjar Rukun Tetangga 05, Rukun Warga 03, Desa Mataram Jaya, Kecamatan Meseuji, Kabupaten Ogan Kemiring Ilir, Provinsi Sumatra Selatan dan/atau ahli warisnya, diselanjutnya disebut sebagai **Terbanding IV** semula **Tergugat IV Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi**;
5. **Notaris/PPAT Kabupaten Badung Ulce Iritherina Sudjateruna, S.H.**, yang berkantor di Jalan Bypass Ngurah Rai No. 1 Badung, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat III Rekonvensi**;
6. **Gede Pasek Suardika, S.H., M.H.**, bertempat tinggal di Jalan Ciung Wanara I Niti Mandala Renon Denpasar, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat IV Rekonvensi**;
7. **Ni Nyoman Ayu Trisnawati**, bertempat tinggal di Jalan Gandaria No. 20 Kelurahan Dangin Puri Kangin, Kecamatan Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, sebagai **Turut Terbanding III** semula **Turut Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat V Rekonvensi**;
8. **Notaris/PPAT Kota Denpasar Ir. I Wayan Adnyana, S.H., M.Kn**, yang berkantor di Jalan Pulau Ambon No.10 A, Dauh Puri Klod, Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding IV** semula **Turut Tergugat IV Konvensi/Turut Tergugat VI Rekonvensi**;

Halaman 2 dari 26 Putusan Nomor 65/Pdt/2020/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Ketua Majelis Pengawas Daerah Notaris Kab. Badung, yang berkantor di Central Parkir, Istana Kuta Galeria BW 2.5 Jl.Patih Jelantik, Kuta, Badung, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding V** semula **Turut Tergugat V Konvensi/Turut Tergugat VII Rekonvensi**;

10. Pemerintah Republik Indonesia Cp. Kementrian Agraria & Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Provinsi Bali Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kabupaten Badung, yang berkedudukan di Jalan Dewi Saraswati No. 3 Seminyak, Kuta, Badung, Bali, selanjutnya disebut sebaga **Turut Terbanding VI** semula **Turut Tergugat VI Konvensi/Turut Tergugat VIII Rekonvensi**;

Pengadilan Tinggi Tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 293/Pdt.G/2019/PN Dps. tanggal 13 Pebruari 2020 dan surat - surat lain yang berhubungan dengan perkara ini

TENTANG DUDUK PERKARANYA:

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 19 Maret 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 19 Maret 2019 dalam Register Nomor 293/Pdt.G/2019/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Kejadian ini bermula Ketika Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, berkeinginan untuk mensertipikatkan Tanah Warisan mereka atas nama I Masna dan mereka Menunjuk Kuasa yaitu Tergugat I untuk mengurus segala administrasi dan berikut juga Pembiayaan untuk mendapatkan/menerbitkan sertipikat, maka Para Tergugat sepakat untuk memberikan Kuasa yang dibuat secara notariil dihadapan Turut Tergugat I dan selain Kuasa tersebut untuk pengurusan sertipikat itu Para Tergugat juga membuat kesepakatan bahwa Tergugat I akan mendapatkan bagian tanah sejumlah 3 are/300 M2 apabila berhasil dalam proses pengurusan sertipikat tersebut diatas;

Halaman 3 dari 26 Putusan Nomor 65/Pdt/2020/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa kemudian Para Tergugat sepakat untuk mendapatkan Dana dalam rangka pengurusan sertipikat tersebut Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV memberikan Kuasa untuk Menjual kepada Tergugat I atas sebagian dari tanah yang akan dilakukan Pengurusan sertipikat tersebut ;
3. Bahwa Penggugat adalah Pembeli tanah yang beretikad baik terhadap dua bidang tanah yang keseluruhannya seluas 2.100 M2 (dua ribu seratus meter persegi) berdasarkan SPPT No. 51.03.050.006.031-0024.0, Klas A 35, tertera atas nama I Masna. Yang saat itu sedang dalam proses pengurusan sertipikatnya oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung (Turut Tergugat VI);
4. Bahwa atas dasar tersebut Penggugat tanpa menaruh rasa curiga dan kekhawatiran telah menyatakan berminat untuk membeli serta membayar harga tanah tersebut diatas yang mana Transaksi atau Perjanjian Pengikatan Jual Belinya ditandatangani dalam dua (2) kali penandatanganan dihadapan Turut Tergugat I sebagai Pejabat negara, dan adapun akta yang ditandatangani yaitu :
 - a. Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 08, tanggal 13 September 2006, didasarkan pada Akta Kuasa No. 03, tertanggal 6 Juni 2006;
 - b. Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 07, tanggal 08 Nopember 2006, didasarkan pada Akta Kuasa No. 04, tertanggal 2 Nopember 2006;yang kesemuanya dibuat dihadapan Turut Tergugat I/ULCE IRITHRINA SUDJATERUNA, SH., Notaris di Kabupaten Badung ;
5. Bahwa Penggugat telah melakukan Pengecekan baik kepada Notaris ULCE IRITRIANA SUDJATERUNA, S.H., selaku Turut Tergugat I maupun ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung selaku Turut Tergugat VI, bahwa semua Dokumen dan persyaratan untuk dapat dilakukan Jual Beli sudah lengkap dan terpenuhi sehingga atas dasar tersebut sebagai Pembeli yang beretikad baik Penggugat membeli tanah saat itu pada tanggal 13 September 2006 dan masih belum terbit Sertipikatnya atau status hak yang jelas, yang ada hanya berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang/SPPT dengan Nomor Obyek Pajak (NOP) : 51.03.050.006.031-0024.0, Klas A 35, serta Warkah-warkah lainnya yang diperlukan untuk Proses Pensertipikatan yang tertera atas nama I Masna dengan cara pembayaran yang telah disepakati dalam Perjanjian dengan cara Pembayaran bertahap sesuai dengan Progres Pensertipikatan atas Tanah

Halaman 4 dari 26 Putusan Nomor 65/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

tersebut yang oleh Para Tergugat telah diserahkan Prosesnya kepada Tergugat I yang dikuatkan dengan dibuatkannya Akta Kuasa untuk menguruskan sertifikat dan juga ada Akta Kuasa Menjual juga yang dibuat secara Notariil yang disiapkan oleh Turut Tergugat I. Yang memberikan kuasa adalah Para Ahli Waris I Masna yaitu Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV. Sehingga jika dilihat dari sisi kelengkapan dokumen dan prinsip kehati-hatian Penggugat telah melaksanakan semua proses transaksi tersebut dengan prinsip kehati-hatian dan dengan didukung oleh Dokumen yang lengkap beserta dengan akta-akta otentik ;

6. Bahwa Asas Etikad Baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang etikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan etikad baik. Sementara itu, Arrest H.R. di Negeri Belanda memberikan peranan tertinggi terhadap Etikad baik dalam tahap praperjanjian bahkan kesesatan ditempatkan di bawah asas Etikad baik, bukan lagi pada teori kehendak. Begitu pentingnya etikad baik tersebut sehingga dalam perundingan-perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh etikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan etikad baik;
7. Bahwa secara jelas hal tersebut yaitu kesesatan atau kekhilafan merupakan penyebab cacat kehendak yang terdapat dalam BW Pasal 1321 dan 1449 BW yang masing-masing menentukan sebagai berikut. Pasal 1321 BW : *"Tiada kesepakatan yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan"*. Pasal 1449 BW : *"Perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya"*. Setiap pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian harus melandasinya dengan etikad baik. Pasal 1338 ayat (3) KUHPPerdata menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan etikad baik. Artinya, dalam pembuatan dan pelaksanaan

Halaman 5 dari 26 Putusan Nomor 65/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

perjanjian harus mengindahkan substansi perjanjian/kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Jika kemudian ditemukan adanya etika tidak baik dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, baik dalam pembuatan maupun dalam pelaksanaan perjanjian maka pihak yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum. Dalam hal pembeli beritikad baik maka dalam perlindungannya KUHPerdata dalam pasal 1491 memberikan perlindungan berupa penanggungan pasal tersebut menyebutkan :

“Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu : pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.” Dalam adanya penanggungan ini meskipun tidak diperjanjikan namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1492, yaitu : *“Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan, namun penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada seorang pihak ketiga, atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga memilikinya tersebut dan tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan.”* Kemudian terhadap pembeli yang beritikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi dalam perjanjian jual-beli maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata : *“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga”.*

8. Bahwa Penggugat dengan Tergugat I selaku Kuasa dari Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah membuat suatu **kesepakatan Pertama pada tanggal 13 September 2006**, berdasarkan Akta Pengikatan untuk melakukan Jual Beli No. 08, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I yaitu ULCE IRITHRINA SUDJATERUNA, S.H., Notaris di Kabupaten Badung dimana Penggugat dengan Para Tergugat telah membuat suatu kesepakatan Jual Beli atas sebagian dari sebidang tanah seluas 1.000 M2 (seribu meter persegi) dari luas keseluruhan 2.100 M2 (dua ribu seratus meter persegi) yang terletak di Banjar Dinas Panti Giri, Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, berdasarkan

Halaman 6 dari 26 Putusan Nomor 65/Pdt/2020/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SPPT No. 51.03.050.006.031-0024.0, Klas A 35, tertera atas nama I Masna, yang dilaksanakan oleh Tergugat I sebagai Kuasa dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berdasarkan Akta Kuasa Notariil No. 03, tertanggal 06 Juni 2006, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I yaitu ULCE IRITHRINA SUDJATERUNA, S.H., Notaris di Kabupaten Badung dengan Harga yang disepakati adalah sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per 100 M2 (seratus meter persegi) atau Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per are, sehingga total harga yang disepakati untuk dibayarkan oleh Pengugat untuk luas tanah 1.000 M2 (seribu meter persegi) adalah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

9. Bahwa setelah ditandatanganinya kesepakatan tersebut, selanjutnya Penggugat dengan Tergugat I selaku Kuasa dari Tergugat II Tergugat III dan Tergugat IV Telah membuat suatu kesepakatan juga membuat **Kesepakatan Kedua pada tanggal 08 Nopember 2006**, berdasarkan Akta Pengikatan untuk melakukan Jual Beli No. 07, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I yaitu ULCE IRITHRINA SUDJATERUNA, SH., M.Kn, Notaris di Kabupaten Badung kembali antara Penggugat dengan Para Tergugat telah membuat lagi suatu kesepakatan Jual Beli (kedua) atas sisa tanah seluas 1.000 M2 (seribu meter persegi) yang terletak di Banjar Dinas Panti Giri, Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali berdasarkan SPPT No. 51.03.050.006.031-0024.0, Klas A 35, tertera atas nama I Masna, sehingga total yang dibeli oleh Penggugat adalah 2.000 M2 (dua ribu meter persegi) yang dilaksanakan kembali oleh Tergugat I sebagai Kuasa dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berdasarkan Akta Kuasa Notariil No. 04, tertanggal 02 Nopember 2006, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I yaitu ULCE IRITHRINA SUDJATERUNA, SH., Notaris di Kabupaten Badung dengan Harga yang disepakati adalah sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per 100 M2 (seratus meter persegi) atau Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per are, sehingga total harga yang wajib dibayarkan oleh Pengugat adalah Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah);
10. Bahwa untuk Point Kedua Kesepakatan Tersebut diatas Penggugat telah sepakat untuk membeli dari Para Tergugat untuk luas keseluruhan tanah seluas 2.000 M2 (dua ribu meter persegi) dengan jumlah total harga yang disepakati adalah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
11. Bahwa sesuai dengan Kesepakatan atas Jual Beli tanah tersebut diatas oleh Para Pihak disepakati Pembayaran sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua

Halaman 7 dari 26 Putusan Nomor 65/Pdt/2020/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milyar rupiah) untuk kedua kesepakatan jual beli tersebut menggunakan ketentuan Pembayaran yang disepakati sebagai berikut :

- a. Telah Dibayarkan oleh Penggugat dan Diterima oleh Tergugat I mewakili Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan bukti berupa Akta Pengikatan untuk melakukan Jual Beli No. 08, tertanggal 13 September 2006 sebagaimana Pasal 1 yang juga dianggap sebagai Kwitansi/tanda penerimaan uangnya, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I yaitu ULCE IRITHRINA SUDJATERUNA, SH., Notaris di Kabupaten Badung;
- b. Telah Dibayarkan oleh Penggugat dan diterima oleh Tergugat I mewakili Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan bukti berupa Akta No. 07, tertanggal 08 Nopember 2006 sebagaimana Pasal 1 yang juga dianggap sebagai Kwitansi/tanda penerimaan uang, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I yaitu ULCE IRITHRINA SUDJATERUNA, SH., Notaris di Kabupaten Badung;
- c. Telah Dibayarkan oleh Penggugat dan diterima oleh Tergugat I uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan bukti kuitansi tertanggal 20 Nopember 2006, yang ditandatangani oleh Tergugat I sebagai kuasa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;
- d. Telah Dibayarkan oleh Penggugat dan diterima oleh Tergugat I uang sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan bukti kuitansi tertanggal 06 Juni 2007, yang ditandatangani oleh Tergugat I sebagai kuasa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;
- e. Telah Dibayarkan oleh Penggugat dan diterima oleh Tergugat I uang Sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan bukti kuitansi tertanggal 06 Juni 2007, yang ditandatangani oleh Tergugat I sebagai kuasa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;
- f. Telah Dibayarkan oleh Penggugat dan diterima oleh Tergugat I uang Sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan bukti kuitansi tertanggal 06 Juni 2007, yang ditandatangani oleh Tergugat I sebagai kuasa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, pembayaran ini adalah sebagai pelunasan atas kelebihan

Halaman 8 dari 26 Putusan Nomor 65/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

tanah seluas 100 M2 yang akan disebutkan pada point berikutnya dari posita Gugatan ini;

Selain itu Penggugat juga telah menyerahkan Pelunasan Pembayaran berupa 2 (dua) buah Bilyet Giro (BG) bank A.N.K (Arta Niaga Kencana) cabang Denpasar yang dititipkan kepada Turut Tergugat I Notaris ULCE IRITRIANA SEDJATERUNA, S.H., sebagai Pembayaran Pelunasan dari Penggugat kepada Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV apabila Sertipikat Tanah sudah selesai dan Turut Tergugat I telah memproses Akta Jual Beli dan/atau Balik Namanya, adapun kedua buah Bilyet Giro (BG) tersebut yang dipegang oleh Turut Tergugat I adalah sebagai berikut :

- g. Telah Diserahkan oleh Penggugat dan diterima oleh Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk disimpan ditempat Turut Tergugat I, berupa Bilyet Giro (BG) yang dipergunakan untuk Pelunasan Sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dengan Bilyet Giro (BG) No. 298962, tertanggal 30 Agustus 2007 ;
- h. Telah Diserahkan Oleh Penggugat dan Diterima oleh Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk disimpan ditempat Turut Tergugat I berupa Bilyet Giro (BG) yang dipergunakan untuk Pelunasan Sebesar Sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dengan Bilyet Giro (BG) No. 298963, tertanggal 30 Nopember 2007;

Sehingga total seluruh kewajiban Penggugat kepada Para Tergugat telah dibayarkan secara penuh sesuai dengan Kesepakatan yang telah ditandatangani oleh Para Pihak, dengan Perincian dan Kondisi yang disepakati sebagai berikut : -

- Pembayaran Tunai yang telah diterima oleh Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebelum Terbitnya Sertipikat Tanah tersebut diatas adalah sebesar Rp. 900.000.000 (sembilan Ratus juta rupiah) yang mana keseluruhan uang tersebut telah diterima oleh Tergugat I yang berlangsung dikantor/disaksikan langsung oleh Turut Tergugat I Notaris ULCE IRITRIANA SEDJATERUNA, S.H.;
- Pembayaran Pelunasan telah dilakukan oleh Penggugat dengan Menggunakan 2 lembar Bilyet Giro sebagaimana Tersebut diatas, dan telah pula Diserahkan kepada Tergugat I akan tetapi kedua

Halaman 9 dari 26 Putusan Nomor 65/Pdt/2020/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lembar BILYET GIRO tersebut dititipkan terlebih dahulu pada Turut Tergugat I sampai dapat diselesaikannya Proses Sertipikat atas tanah tersebut dan dapat dilakukan Proses Jual Beli dan Balik Nama ke atas nama Penggugat. Jika kemudian kelengkapan administrasinya cukup untuk mendfatarkannya kepada Turut Tergugat VI (BPN Badung), Maka barulah kemudian Tergugat I mewakili Tewrgugat II, Tergugat III, dan tergugat IV, dapat mengambil dan mencairkannya ke 2 (dua) buah Bilyet Giro (BG) tersebut diatas;

12. Bahwa selanjutnya sekitar akhir Bulan Mei 2007 atas SPPT No. 51.03.050.006.031-0024.0, Klas A 35, tertera atas nama I Masna tersebut diatas terbitlah Sertipikat Hak Milik Nomor : 222/Desa Kutuh, seluas 2.200 M2 (dua ribu dua ratus meter persegi) NIB No. 22.03.09.06.00249, Surat Ukur tanggal 28-05-2007 Nomor 241/Kutuh/2007, tercatat atas nama I KETUT REDEN atau Tergugat II, I NYOMAN TEGE, A., atau Tergugat III dan I NYOMAN MISTE atau Tergugat IV, yang terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung pada tanggal 30 Mei 2007 selaku Turut Tergugat VI;
13. Bahwa atas Tanah seluas 2.100 M2 (dua ribu seratus meter persegi) tersebut telah dibeli dan dibayar lunas oleh Penggugat secara Tunai dan Lunas sebesar Rp. 2.100.000.000 (dua milyar seratus juta rupiah) yang dibayarkan secara Tunai/Cash sebesar Rp. 900.000.000 (sembilan ratus juta rupiah) dan dibayarkan dengan dua buah Bilyet Giro yang dititipkan kepada Turut Tergugat I adalah berjumlah sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), namun demikian pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli dan Balik Nama belum dapat dilaksanakan dihadapan Turut Tergugat I dikarenakan Para Tergugat selalu mengulur-ulur waktu dan tidak pernah datang kehadapan Turut Tergugat I untuk menandatangani Akta Jual Beli dan Balik Namanya serta untuk menerima pelunasan dengan dua buah Bilyet Giro yang dititipkan kepada Turut Tergugat I ;
14. Bahwa Penggugat telah dengan Etikad baik dan penuh rasa tanggung jawab memenuhi semua isi dari Perjanjian sebagaimana Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 08, tanggal 13 September 2006 jo. Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 07, tanggal 08 Nopember 2006, yang keduanya dibuat dihadapan Turut Tergugat I yaitu ULCE IRITHRINA SUDJATERUNA, S.H., Notaris di Kabupaten Badung, namun

Halaman 10 dari 26 Putusan Nomor 65/Pdt/2020/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak demikian dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang tidak pernah hadir ke Kantor Turut Tergugat I Notaris/PPAT ULCE IRITHRINA SUDJATERUNA, S.H., untuk melanjutkan prosesnya ;

15. Bahwa atas Ketidakhadiran Para Tergugat tersebut yang telah pula diupayakan berkali-kali oleh Penggugat dan Turut Tergugat I Notaris/PPAT ULCE IRITHRINA SUDJATERUNA, S.H., yang juga telah melakukan berbagai upaya agar Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV segera hadir untuk menandatangani Akta Jual Beli atas tanah tersebut dan menerima Kedua buah Bilyet Giro Pelunasan atas jual beli tanah tersebut diatas, sehingga dapat segera terbit menjadi atas nama Penggugat, akan tetapi ada saja alasan Para Tergugat tidak datang ke Kantor Turut Tergugat I Notaris/PPAT ULCE IRITHRINA SUDJATERUNA, S.H., baik itu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maupun Tergugat IV. Serta banyak alasan lainnya yang tidak masuk di akal dan tidak dapat dipertanggung jawabkan ;
16. Bahwa setelah diselesaikannya proses dan prosedur pensertipikatan oleh Turut Tergugat VI, kemudian Turut Tergugat I telah menerima/mengambil Asli Sertipikat Hak Milik Nomor : 222/Desa Kutuh, seluas 2.200 M2 (dua ribu dua ratus meter persegi) NIB No. 22.03.09.06.00249, Surat Ukur tanggal 28-05-2007 Nomor 241/Kutuh/2007, tercatat atas nama I KETUT REDEN atau Tergugat II, I NYOMAN TEGE, A., atau Tergugat III dan I NYOMAN MISTE atau Tergugat IV, yang terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali sebagai salah satu Kelengkapan transaksi jual Beli sebagaimana diatur dalam Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 08, tanggal 13 September 2006 jo Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 07, tanggal 08 Nopember 2006, tetapi bukannya Para Tergugat datang kepada Turut Tergugat I Notaris/PPAT ULCE IRITHRINA SUDJATERUNA, S.H., untuk segera menandatangani Akta Jual Beli dan Menerima Pelunasan yang sudah disiapkan oleh Turut Tergugat I Notaris/PPAT ULCE IRITHRINA SUDJATERUNA, S.H., justru mangkir dengan berbagi alasan ;
17. Bahwa bukannya para Tergugat hadir malah Para Tergugat melalui Kuasanya GEDE PASEK SUARDIKA, S.H., M.H., selaku Turut Tergugat II meminta kepada Turut Tergugat I Notaris/PPAT ULCE IRITHRINA SUDJATERUNA, S.H., untuk Melihat dan Meminjam Sertipikat dari Obyek Sengketa yang telah terbit tersebut dan yang dalam kekuasaan dan tanggung jawab Turut Tergugat I Notaris/PPAT ULCE IRITHRINA SUDJATERUNA, S.H., untuk dan dengan Alasan dilakukan upacara

Halaman 11 dari 26 Putusan Nomor 65/Pdt/2020/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan/atau persembahyangan atas Fisik Sertipikat tersebut sebagai wujud syukur kepada Tuhan atas selesainya Sertipikat tersebut yang akan dilakukan oleh Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dengan didampingi oleh Turut Tergugat II ;

18. Bahwa atas Permintaan dari Turut Tergugat II dan Para Tergugat, sebenarnya Turut Tergugat I tidak bersedia menyerahkan dan atau meminjamkan sertipikat yang atas tanggung jawabnya itu, hingga akhirnya kemudian Turut Tergugat I berkonsultasi dan meminta Pendapat dari Turut Tergugat V selaku Majelis Pengawas Daerah Notaris di Kabupaten Badung (Pada saat itu Bapak I PUTU NGURAH ARYANA, S.H.) yang bersedia untuk turut hadir dan menyaksikan proses peminjaman Sertipikat dari tangan Turut Tergugat I yang sesuai dengan Prosedur Jabatan Notaris Hal tersebut tidaklah boleh dilakukan, namun setelah Turut Tergugat V selaku Majelis Pengawas daerah Notaris tidak berkeberatan untuk turut hadir pada acara peminjaman sertipikat untuk diupacarai tersebut maka Turut Tergugat I dengan berat hati menyetujui untuk menyerahkan Sertipikat Aslinya tersebut untuk di upacarai di Ruang Rapat Kantor Turut Tergugat I Notaris/PPAT ULCE IRITHRINA SUDJATERUNA, S.H., dan tidak boleh dibawa keluar;
19. Bahwa ternyata yang terjadi kemudian tanpa diduga-duga baik oleh Turut Tergugat I Notaris/PPAT ULCE IRITHRINA SUDJATERUNA, S.H., maupun Turut Tergugat V selaku Majelis Pengawas Daerah Notaris di Kabupaten Badung (Pada saat itu Hadir : Bapak DR. GDE MADE SWARDHANA, SH., MH., Bapak I PUTU NGURAH ARYANA, S.H., Bapak BF. HARRY PRASTAWA, SH., dan Bapak I WAYAN DARMA WINATA, SH.) yang juga dihadiri oleh Para Tergugat, Turut Tergugat II / GEDE PASEK SUARDIKA, S.H., M.H., selaku kuasa hukum Para Tergugat pada saat itu dan Turut Tergugat IV Notaris-PPAT IR I WAYAN ADNYANA, S.H., M.KN., juga turut hadir dan menyaksikan pelaksanaan upacara namun ditengah-tengah upacara tersebut terjadi suatu perbuatan diluar akal sehat dimana Turut Tergugat II/GEDE PASEK SUARDIKA, S.H., M.H., selaku kuasa hukum Para Tergugat pada saat itu meminta agar sertipikat diserahkan kepada Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, namun karena Turut Tergugat I tidak bersedia menyerahkan kemudian Turut Tergugat II dengan suara lantang dan menggebrak meja didepannya sehingga semua orang pandangannya tertuju kepada Turut Tergugat II, dan dengan cepat yang saat itu Tergugat II segera mengambil Sertipikat yang ada dihadapannya dan kemudian memberikan kepada

Halaman 12 dari 26 Putusan Nomor 65/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

turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV yang kemudian melarikan Sertipikat tersebut Keluar dari Ruangan Kantor Turut Tergugat I dengan membawa sertipikat asli yang berhasil mereka Rampas dan kemudian dilarikan;

20. Bahwa pada saat itu Turut Tergugat II menghalang halangi jalan agar Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dapat leluasa melarikan diri dengan membawa sertipikat tersebut diatas, dan selanjutnya Turut Tergugat II melemparkan ke atas meja secarik kertas yang kemudian diketahui sebagai Tanda Terima atas Sertipikat yang dibawa lari oleh Tergugat II, tergugat III dan Tergugat IV dengan Bantuan dari Turut Tergugat II tersebut;
21. Bahwa atas Perbuatan Hukum melakukan Perampasan dan membawa lari Asli Sertipikat yang menjadi tanggung jawab seorang Pejabat Negara (Notaris) dan Turut Tergugat I dan Penggugat telah melakukan berbagai upaya untuk meminta agar Para Tergugat mengembalikan Asli Sertipikat tanah tersebut dan segera untuk menandatangani akta-akta yang diperlukan untuk proses baliknamanya serta mengambil uang pelunasan Bilyet Giro yang dititipkan di Kantor Turut Tergugat I. Asli Sertipikat tersebut sangat diperlukan untuk proses balik nama atau Akta Jual Beli ke atas nama Penggugat, namun semua cara tersebut tidak pernah diindahkan oleh Para Tergugat, bahkan Turut Tergugat I atau Notaris ULCE IRITHRINA SUDJATERUNA, S.H., juga telah membuat Laporan di Polda Bali dengan Nomor : LP/235/VII/2007/Dit Reskrim, tanggal 11 Juli 2007 dan Para Tergugat Telah ditetapkan sebagai Tersangka, namun prosesnya terkatung-katung sampai dengan saat ini;
22. Bahwa selang beberapa lama tepatnya sekitar 4 (empat) bulan setelah Perampasan Sertipikat tersebut ternyata Para Tergugat (Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) telah menjual kembali tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 222/Desa Kutuh, seluas 2.200 M2 (dua ribu dua ratus meter persegi) NIB : 22.03.09.06.00249, Surat Ukur tanggal 28-05-2007 Nomor 241/Kutuh/2007, tercatat atas nama I KETUT REDEN, I NYOMAN TEGE, A., dan I NYOMAN MISTE yang dirampas dan dilarikan dari Kantor Turut tergugat I, yang kemudian diketahui diperjual belikan kepada Pihak lain yaitu Turut Tergugat III yang dilangsungkan di hadapan NOTARIS - PPAT IR. I WAYAN ADNYANA, S.H., M.Kn., Notaris di Denpasar, selaku Turut Tergugat IV dengan Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 7, tertanggal 12 Nopember 2007, dimana Turut Tergugat IV ini pada saat proses perampasan Sertipikat juga turut hadir dikantor Turut

Halaman 13 dari 26 Putusan Nomor 65/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

Tergugat I dan lebih fatalnya Turut Tergugat IV melakukan suatu pengikatan Jual Beli dengan Obyek yang sama tetapi Subyek yang berbeda dengan tanpa pernah melakukan pembatalan atas perjanjian dan kuasa-kuasa yang mengikat Obyek Jual Beli tersebut atau melakukan pengembalian atas Pembayaran uang-uang yang telah Penggugat lakukan dan diterima oleh Para Tergugat, bahwa jelas sudah Perbuatan Para Tergugat tersebut dapat dikualifisir sebagai Perbuatan Wanprestasi ;

23. Bahwa oleh karena dibuat atas dasar etika baik, maka Akta-akta / Perjanjian-perjanjian dan Akta Kuasa-kuasa yang berkaitan dengan obyek sengketa, yaitu antara lain ;

- a. Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 08, tanggal 13 September 2006, didasarkan pada Akta Kuasa No. 03, tertanggal 6 Juni 2006;
- b. Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 07, tanggal 08 Nopember 2006, didasarkan pada Akta Kuasa No. 04, tertanggal 2 Nopember 2006;

yang kesemuanya dibuat dihadapan Turut Tergugat I atau ULCE IRITHRINA SUDJATERUNA, SH., Notaris di Kabupaten Badung;

Yang kemudian berdasarkan hak substitusi pada kuasa yang diberikan oleh Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut diatas, diberikanlah Kuasa Kepada Penggugat oleh Tergugat I berdasarkan Akta Kuasa No. 09, tertanggal 06 Juni 2007, yang diberikan atas dasar Akta Addendum No. 08, tertanggal 06 Juni 2007, yang keduanya dibuat dihadapan Turut Tergugat I atau ULCE IRITHRINA SUDJATERUNA, SH., M.Kn, Notaris di Kabupaten Badung ADALAH SAH DAN MENGIKAT PARA PIHAK (PARA TERGUGAT);

24. Bahwa oleh karena sah dan mengikat Para Pihak hendaknya perbuatan hukum Jual Beli antara Penggugat dan Para Tergugat dapat dilanjutkan dengan proses administrasi selanjutnya yaitu penandatanganan akta-akta dan surat surat yang diperlukan sehingga dapat didaftarkan kepada Kantor Pertanahan atau Turut Tergugat IV sehingga terbit menjadi atas nama Penggugat;
25. Bahwa perbuatan Para Tergugat mengalihkan obyek sengketa kepada Pihak lain yaitu Turut Tergugat III yang dilangsungkan di hadapan Turut Tergugat IV dengan Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 7 tertanggal 12 Nopember 2007, tanpa pernah melakukan pembatalan atas perjanjian dan kuasa-kuasa yang mengikat Obyek Jual Beli/Obyek sengketa tersebut, dan tidak pernah ada pengembalian uang-uang yang telah

Halaman 14 dari 26 Putusan Nomor 65/Pdt/2020/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat bayarkan maka Perbuatan itu adalah suatu perbuatan hukum yang bertentangan dengan ketentuan pasal 1320 KUHPdata sehingga tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap siapapun juga, hendaknya Perjanjian tersebut dan/atau turutannya dinyatakan TIDAK SAH dan Tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Obyek Sengketa;

26. Bahwa oleh karena asli Sertipikat Hak Milik Nomor : 222/Desa Kutuh, seluas 2.200 M2 (dua ribu dua ratus meter persegi) NIB : 22.03.09.06.00249, Surat Ukur tanggal 28-05-2007 Nomor 241/Kutuh/2007, tercatat atas nama I KETUT REDEN, I NYOMAN TEGE, A., dan I NYOMAN MISTE telah dirampas dengan cara melawan hukum, maka sudah sepatutnya dan sangat beralasan apabila Penguat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini agar Para Tergugat dan Para Turut Tergugat/Ahliwarisnya/ yang mendapatkan hak daripadanya atau siapapun juga yang kini menguasai Asli Sertipikat Hak Milik Nomor : 222/Desa Kutuh untuk mengembalikannya kepada Penguat;

27. Bahwa jika asli Sertipikat Hak Milik Nomor : 222/Desa Kutuh, seluas 2.200 M2 (dua ribu dua ratus meter persegi) NIB : 22.03.09.06.00249, Surat Ukur tanggal 28-05-2007 Nomor 241/Kutuh/2007, tercatat atas nama I KETUT REDEN, I NYOMAN TEGE, A., dan I NYOMAN MISTE yang telah dirampas dengan cara melawan hukum, terdapat kemungkinan juga bahwa telah lenyap dan/atau hilang/musnah, maka sudah sepatutnya dan sangat beralasan apabila Penguat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini agar memerintahkan kepada Turut Tergugat VI yaitu Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Agraria & Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Provinsi Bali cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kabupaten Badung, agar menerbitkan salinan resmi atau yang dipersamakan dengan itu supaya dapat dilangsungkan Pengikatan Akta Jual Belinya dihadapan yang berwenang sehingga dicatatkan dan dapat terbit menjadi atas nama Penguat;

28. Bahwa jika kemudian dalam pemeriksaan perkara ini ternyata Para Tergugat mengembalikan Asli Sertipikat Hak Milik Nomor : 222/Desa Kutuh kepada Penguat atau apabila Asli Sertipikat tidak ditemukan sehingga Pengadilan memerintahkan Turut Tergugat V Badan Pertanahan

Halaman 15 dari 26 Putusan Nomor 65/Pdt/2020/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional Kabupaten Badung untuk menerbitkan Turunan Sertipikat atau Sertipikat Pengganti maka Penggugat akan melengkapi pembayaran pelunasan sejumlah **Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah)** untuk dititipkan kepada Pengadilan Negeri Denpasar dalam Bentuk Permohonan Penetapan Konsinyasi;

29. Bahwa untuk mencegah dan/atau menghindari kejadian seperti tersebut diatas maka hendaknya Turut Tergugat V tidak ceroboh dan mengeluarkan suatu Surat Edaran atau Peraturan Organisasi yang dapat menjadi acuan agar Para Notaris lebih berhati-hati menjalankan jabatannya;

30. Bahwa untuk menjamin Gugatan ini tidak menjadi *ilusionir* dan dialihkannya obyek sengketa kembali kepada Pihak Lain, sudah sepatutnya dan sangat beralasan apabila Penggugat memohon agar diletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas Obyek Sengketa dan Buku Tanah dan warkah-warkahnya yang tersimpan di Kantor Turut Tergugat V Badan pertanahan Nasional Kabupaten Badung dan menuangkan putusan tersebut dalam suatu putusan Provisionil terhadap obyek sengketa yaitu :

Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 222/Desa Kutuh, seluas 2.200 M2 (dua ribu dua ratus meter persegi) NIB No. 22.03.09.06.00249, Surat Ukur tanggal 28-05-2007 Nomor 241/Kutuh/2007, tercatat atas nama I KETUT REDEN, I NYOMAN TEGE, A., dan I NYOMAN MISTE, terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung pada tanggal 30 Mei 2007, berikut segala sesuatu yang telah ada dikemudian akan ada berdiri/tumbuh diatasnya ;

31. Bahwa untuk melindungi kepentingan hukum Penggugat dan untuk menghindari etiked tidak baik dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dikemudian hari, sehingga Gugatan ini tidak hampa (*illusionir*) serta untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas obyek perkara ini apabila putusan ini telah berkekuatan hukum tetap, maka sangat beralasan hukum Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk menghukum Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp. 1.000.000.00 (satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya

Halaman 16 dari 26 Putusan Nomor 65/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

secara tanggung renteng dalam hal Para Tergugat lalai untuk melaksanakan putusan ini;

32. Bahwa oleh karena Gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah dengan Akta otentik dan didasarkan pada hukum, maka sangat beralasan hukum jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*), walaupun Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mengajukan upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan tersebut di atas, maka Penggugat agar Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini agar berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

Memerintahkan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tidak melakukan peralihan dan/atau pengalihan atau perbuatan hukum lainnya dalam bentuk apapun juga yang dapat mengakibatkan perubahan subyek hukum dan perubahan keadaan atas Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 222/Desa Kutuh, seluas 2.200 M2 (dua ribu dua ratus meter persegi) NIB No. 22.03.09.06.00249, Surat Ukur tanggal 28-05-2007 Nomor 241/Kutuh/2007, tercatat atas nama I KETUT REDEN, I NYOMAN TEGE, A., dan I NYOMAN MISTE, terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung pada tanggal 30 Mei 2007, berikut segala sesuatu yang telah ada dikemudian akan ada berdiri/tumbuh di atasnya sampai dengan putusan ini telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkrah van gewijsde*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat baik masing-masing dan/atau bersama-sama telah melakukan **Cedera Janji / Wanprestasi** dengan mengalihkan obyek sengketa kepada Turut Tergugat III yang dilangsungkan di hadapan Turut Tergugat IV dengan Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 7 tertanggal 12 Nopember 2007;
3. Menyatakan hukum tidak sah dan batal demi hukum serta tidak memiliki akibat hukum mengikat Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 7, tertanggal 12 Nopember 2007 yang dilangsungkan di hadapan Turut Tergugat IV;
4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat IV untuk menghapus dan/atau mencoret semua pencatatan dan/atau proses Jual Beli yang didasarkan

Halaman 17 dari 26 Putusan Nomor 65/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

pada Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 7 tertanggal 12 Nopember 2007 atau Perjanjian lainnya atas Obyek Sengketa sampai dengan putusan ini telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkrah van gewijsde*);

5. Menyatakan
6. hukum Penggugat adalah pembeli yang beretika baik;
7. Menyatakan hukum sah dan memiliki akibat hukum mengikat Akta-akta dan Kuasa-kuasa serta seluruh Pembayaran yang berkaitan dengan obyek sengketa, yaitu antara lain :
 - a. Akta Kuasa No. 03, tertanggal 6 Juni 2006;
 - b. Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 08, tanggal 13 September 2006;
 - c. Akta Kuasa No. 04, tertanggal 2 Nopember 2006;
 - d. Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 07, tanggal 08 Nopember 2006;
 - e. Akta Addendum No. 08, tertanggal 06 Juni 2007;
 - f. Akta Kuasa No. 09, tertanggal 06 Juni 2007;yang kesemuanya dibuat dihadapan Turut Tergugat I atau ULCE IRITHRINA SUDJATERUNA, SH., Notaris di Kabupaten Badung;
8. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat/Ahliwarisnya/yang mendapatkan hak daripadanya atau siapapun juga yang kini menguasai Asli Sertipikat Hak Milik Nomor : 222/Desa Kutuh untuk menyerahkan kepada Penggugat untuk dilaksanakan Proses Balik nama berdasarkan Putusan Pengadilan;
9. Menerima Permohonan Konsinyasi yang di Mohonkan oleh Penggugat dan menetapkan Pengadilan Negeri Denpasar menerima Konsinyasi sebesar Rp. 1.200.000.000 (satu milyar dua ratus juta) untuk kemudian diserahkan kepada yang berhak;
10. Menghukum Turut Tergugat IV jika Asli Sertipikat obyek sengketa telah lenyap dan/atau hilang/musnah dan/atau tidak ditemukan agar menerbitkan salinan resmi atau yang dipersamakan dengan itu supaya dapat dilangsungkan Proses Balik Nama ke atas nama Penggugat berdasarkan Putusan Pengadilan ini;
11. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat V Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung untuk memproses Balik Nama Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 222/Desa Kutuh, seluas 2.200 M2 (dua ribu dua ratus meter persegi) NIB No. 22.03.09.06.00249, Surat Ukur tanggal 28-05-2007 Nomor 241/Kutuh/2007, tercatat atas nama I KETUT REDEN, I NYOMAN TEGE, A., dan I NYOMAN MISTE, terletak

Halaman 18 dari 26 Putusan Nomor 65/Pdt/2020/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung pada tanggal 30 Mei 2007, menjadi ke atas nama Penggugat ;

12. Menyatakan Sah Konsinyasi Penggugat berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar uang sejumlah Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) agar dapat diberikan kepada Para Tergugat dan atau yang berhak sebagai pelunasan pembayaran Jual Beli Obyek sengketa ;
13. Memerintahkan kepada Turut Tergugat V untuk mengeluarkan suatu surat edaran atau atau yang dipersamakan dengan itu agar tidak menjalankan pengikatan dalam bentuk perjanjian apapun terhadap obyek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 222/Desa Kutuh sampai dengan putusan ini telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkrah van gewijsde*);
14. Meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap obyek sengketa yaitu : Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 222/Desa Kutuh, seluas 2.200 M2 (dua ribu dua ratus meter persegi) NIB No. 22.03.09.06.00249, Surat Ukur tanggal 28-05-2007 Nomor 241/Kutuh/2007, tercatat atas nama I KETUT REDEN, I NYOMAN TEGE, A., dan I NYOMAN MISTE, terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung pada tanggal 30 Mei 2007, berikut segala sesuatu yang telah ada dikemudian akan ada berdiri/tumbuh di atasnya. ;
15. Menyatakan hukum putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*), walaupun Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mengajukan upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa.
16. Menghukum Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk tunduk dan patuh pada putusan ini dan membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp. 1.000.000.00 (satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan ini setelah memperoleh kekuatan hukum tetap secara tanggung renteng;
17. Menghukum Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau

Dalam hal Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini berpendapat lain,

Halaman 19 dari 26 Putusan Nomor 65/Pdt/2020/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan peraturan perundang-undangan (*wettelijk voor schrift*).

Mengutip serta memperhatikan hal-hal yang tercantum dalam putusan resmi Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 293/Pdt.G/ 2019 /PN.Dps. tanggal 13 Februari 2020 yang amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

Dalam Provisi :

- Menyatakan tuntutan Provisi Penggugat Konvensi tidak dapat diterima

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat VI Konvensi untuk seluruhnya

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 6.566.000,00 (enam juta lima ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima
- Menghukum Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah N I L ;

Membaca Akte permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, yang menyatakan bahwa pada tanggal 26 Februari 2020 Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan permohonan banding atas putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 293/Pdt.G/2019/PN.Dps. tanggal 13 Februari 2020 untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding ;

Membaca Risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi tertanggal 18 Maret 2020, Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/Penggugat I Rekonvensi tertanggal 18 Maret 2020, Terbanding III semula Tergugat III Konvensi/Penggugat II Rekonvensi tertanggal 18 Maret 2020, Terbanding IV semula Tergugat IV Konvensi/Turut Tergugat II

Halaman 20 dari 26 Putusan Nomor 65/Pdt/2020/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi tertanggal 20 Maret 2020, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat III Rekonvensi tertanggal 18 Maret 2020, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat IV Rekonvensi tertanggal 18 Maret 2020, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat V Rekonvensi tertanggal 18 Maret 2020, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV Konvensi/Turut Tergugat VI Rekonvensi tertanggal 19 Maret 2020, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V Konvensi/Turut Tergugat VII Rekonvensi tertanggal 18 Maret 2020, Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI Konvensi/Turut Tergugat VIII Rekonvensi tertanggal 18 Maret 2020 ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Denpasar, telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara, kepada Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tertanggal 18 Maret 2020, kepada Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi tertanggal 18 Maret 2020, Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/Penggugat I Rekonvensi tertanggal 18 Maret 2020, Terbanding III semula Tergugat III Konvensi/Penggugat II Rekonvensi tertanggal 18 Maret 2020, Terbanding IV semula Tergugat IV Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi tertanggal 20 Maret 2020, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat III Rekonvensi tertanggal 18 Maret 2020, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat IV Rekonvensi tertanggal 18 Maret 2020, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat V Rekonvensi tertanggal 18 Maret 2020, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV Konvensi/Turut Tergugat VI Rekonvensi tertanggal 19 Maret 2020, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V Konvensi/Turut Tergugat VII Rekonvensi tertanggal 18 Maret 2020, Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI Konvensi/Turut Tergugat VIII Rekonvensi tertanggal 18 Maret 2020 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan memori banding tertanggal

Halaman 21 dari 26 Putusan Nomor 65/Pdt/2020/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4 Mei 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 4 Mei 2020, yang pada pokoknya berisi hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar terdapat kekeliruan/kekhilafan antara pertimbangan hukum dengan fakta-fakta yang terungkap di persidangan;
- Bahwa berdasarkan bukti P-1 sampai dengan P-11, juga bukti PT-12 sampai dengan PT-14, tidak dapat dibuktikan bahwa bukti-bukti tersebut tidak benar;
- Bahwa Akta Kuasa No. 03 tanggal 06 Juni 2006 menunjukkan telah terjadi transaksi jual beli antara penggugat dengan Tergugat I, telah ada kuasa untuk memproses pensertifikatan (SHM No. 222 Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung) dan membantu penjualan tanah yang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa tidak terbantahkan bahwa sesuai dengan fakta hukum Pembanding semula penggugat adalah sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga menurut KUHPdata harus dilindungi;
- Bahwa Terbanding I, II, III dan Terbanding IV telah melakukan wanprestasi dengan tidak melaksanakan apa yang menjadi isi perjanjian yang telah disepakati yang sah di hadapan Notaris, dengan melakukan tipu muslihat dengan cara melawan hukum untuk memperoleh kembali sertifikat yang telah ditransaksikan dan pun telah dibayarkan setengahnya oleh pembanding;
- Bahwa Turut Terbanding I sebenarnya tidak bersedia menyerahkan dan atau meminjamkan sertifikat asli, tetapi karena mendapatkan persetujuan dari Majelis Pengawas Daerah Notaris, maka sertifikat tersebut dipinjamkan untuk diupacarai di ruangan rapat kantor Turut Tergugat I tetapi tidak boleh dibawa ke luar, tetapi yang terjadi di tengah-tengah upacara tersebut telah terjadi perbuatan di luar akal sehat dan kaidah hukum yang ada dan kode etik profesi, Gede Pasek Suardika, SH., MH., selaku kuasa para Terbanding, menyerahkan sertifikat tersebut kepada para Terbanding, selanjutnya sertifikat tersebut di rampas, dilarikan, yang demikian ini mohon untuk menjadi pertimbangan hakim pemeriksa perkara banding;
- Bahwa dalam pertimbangan hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 293/Pdt.G/2029/PN.Dps. Sebenarnya sudah sangat jelas dan terang bahwa sebenarnya bahwa Pembanding telah melakukan proses jual beli tanah dengan mengikuti prosedur hukum dan ketentuan-ketentuan perundangan-undangan yang berlaku, tidak ada proses yang

Halaman 22 dari 26 Putusan Nomor 65/Pdt/2020/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilanggar, manipulasi ataupun menekan Terbanding, hal ini sejalan dengan jawaban dari Tergugat I;

- Adanya bentuk pengakuan sebagaimana dalam Pasal 1923, 1925, 1926 dan Pasal 1927 KUHPPerdata serta Pasal 174 dan Pasal 175 HIR telah diatur syarat formil "Pengakuan" sebagai alat bukti yang sah. Hal ini tidak dipertimbangkan oleh hakim;
- Bahwa Turut Tergugat VI telah secara serampangan telah ikut menyebabkan kerugian bagi Penggugat dan tetap menerbitkan balik nama sertifikat tanah, hal ini merupakan pelanggaran terhadap PP No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, hal I I juga tidak menjadi perhatian majelis hakim;
- Bahwa majelis hakim telah keliru memahami titik point terjadinya wanprestasi, wanprestasi di sini adalah bukan akibat dari tidak terbayarnya tanah yang menjadi obyek sengketa namun adanya etiked buruk dan juga tipu muslihat yang jahat untuk menggagalkan transaksi jual beli tanah yang telah terlaksana (Vide hal. 129 putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 293/Pdt.G/2029/PN.Dps.);
- Bahwa majelis hakim seharusnya memperhatikan etiked baik dari pbanding yang telah melakukan pembayaran terhadap tanah tersebut sesuai tata cara yang telah disepakati dalam perjanjian, sebab asas ini telah ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPPerdata. Sementara itu Arrest H.R. di Negeri Belanda asas etiked baik ini dalam tahap perjanjian memberikan peranan yang tertinggi, bukan lagi pada teori kehendak. Ajaran etiked baik ini mempunyai arti menjadi penting dalam oembuatan perundingan dan perjanjian antara para pihak yang berhadapan dengan hukum;
- Bahwa keterangan saksi E.D.Wowiling di dalam persidangan telah memberikan keterangan yang jelas dan nyata yang tidak dapat di kesampingkan bahwa alat bukti berupa cek tersebut adalah benar adanya;
- Bahwa berdasarkan alat bukti PT-13 hasil potongan surat kabar terkait Turut Tergugat II, telah menunjukkan Gede Pasek, SH., MH. Sebagai kuasa para Terbanding telah mengambil paksa atau merampas sertifikat yang telah ditransaksikan, di lain pihak juga telah melakukan penghadangan saksi yang merupakan supir yang telah membawa cek pelunasan terhadap transaksi penjualan tanah, sehingga Turut Tergugat I telah melaporkan ke POLDA Bali;

Halaman 23 dari 26 Putusan Nomor 65/Pdt/2020/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa majelis hakim telah membuat pertimbangan hukum secara serta merta menyebabkan kekeliruan dalam membuat putusan sehingga Pembanding memohon pengadilan tinggi untuk memberikan rasa keadilan sesuai dengan fakta dan peraturan hukum yang berlaku;
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas pada intinya Pembanding memohon agar pengadilan tinggi dapat mengabulkan gugatan Penggugat sebagaimana terurai dalam petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama atas pertimbangan hukum dalam putusan pengadilan tingkat pertama tersebut, maka pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama yang dalam putusannya pada bagian Konvensi "Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya" dan pada bagian Rekonvensi "Menyatakan gugatan para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima", menurut hemat Pengadilan Tinggi telah didasarkan pada pertimbangan hukum yang tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum sendiri oleh Pengadilan Tinggi untuk memutus perkara ini, sehingga oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 293/Pdt.G/2019 tanggal 13 Februari 2020 dapat dikuatkan, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak berhak lagi untuk melanjutkan proses jual beli tanah atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 222/Desa Kutuh disebabkan Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak melunasi pembayaran sebagaimana batas waktu yang disebutkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 08 tanggal 13 September 2006 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 07 tanggal 08 Nopember 2006, di mana di dalam kedua akta tersebut telah ditentukan adanya syarat batal, jika terjadi keterlambatan waktu untuk pelunasan pembayarannya;
- Bahwa di samping itu, Akta Kuasa No. 4 tanggal 2 Nopember 2006 yang dimiliki oleh Tergugat I untuk mengalihkan atau menjual tanah tersebut, sudah dicabut oleh pemberi kuasanya, dalam hal ini oleh Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dengan Akta Penarikan Kuasa No. 1 tanggal 3 Juli 2007 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat IV Ir. Wayan Adhyana, SH., M.Kn., selaku Notaris/PPAT di Denpasar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, tidak berhak lagi untuk menuntut kepada para Terbanding/para Tergugat/para Penggugat Rekonvensi, agar para Terbanding/para Tergugat/para Penggugat Rekonvensi

Halaman 24 dari 26 Putusan Nomor 65/Pdt/2020/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersedia untuk melanjutkan proses jual beli tanahnya kepada Pembanding dahulu
Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama
dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi
harus dihukum membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat
Konvensi/Tergugat Rekonvensi tetap berada dipihak yang kalah baik dalam
pengadilan tingkat pertama maupun dalam pengadilan tingkat banding maka
semua biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan tersebut dibebankan
kepadanya ;

Mengingat Undang – Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang
Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 yang
beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 th 2009
Tentang Peradilan Umum, Reglement Tot Regeling Van Het Recht Wesen In
De Gewesten Buiten Java en Madura Stb. 1947/227 R.Bg/Hukum Acara
Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura (khususnya pasal 199 – 205),
Peraturan- Peraturan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat
Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor
293/Pdt.G/2019/PN.Dps. tanggal 13 Februari 2020 yang dimohonkan
banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat
Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat
peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (
seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis
Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari RABU, tanggal 27 Mei 2020,
oleh Kami I WAYAN YASA ABADI,SH.MH. sebagai Hakim Ketua, H.
SUMPENO,SH.MH. dan I NYOMAN SUKRESNA,SH. masing – masing
sebagai Hakim Anggota, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini
berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor
65/PDT/2019/PT DPS tanggal 15 April 2020, putusan mana diucapkan
dalam suatu sidang yang terbuka untuk umum pada hari KAMIS, tanggal 28
Mei 2020 oleh Hakim Ketua Majelis, dengan didampingi oleh Hakim – Hakim

Halaman 25 dari 26 Putusan Nomor 65/Pdt/2020/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota, serta dibantu oleh MADE SUKADANA,SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA :

HAKIM KETUA,

H. SUMPENO,SH.MH.

I WAYAN YASA ABADI,SH.MH.

I NYOMAN SUKRESNA,SH.

PANITERA PENGGANTI,

MADE SUKADANA, SH.

Perincian Biaya – Biaya :

1.	Meterai	Rp.	6.000,00
2.	Redaksi Putusan	Rp.	10.000,00
3.	Pemberkasan	Rp.	<u>134.000,00</u>
J u m l a h		Rp.	150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 26 dari 26 Putusan Nomor 65/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)