



PUTUSAN

Nomor 1265/Pdt.G/2023/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT Bank CIMB Niaga Tbk, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan dan tunduk kepada hukum Negara Republik Indonesia, beralamat di Gedung Graha CIMB Niaga, Jalan Jenderal Sudirman Kaveling 58, Senayan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12190, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Dewa Made Nefo Dwi Artha, S.H., M.Hum, I Wayan Gede Sastra Negara, S.H., I Nyoman Budastra, S.H., I Dewa Made Dwiantara, S.H., dan I Gede Purnaka, S.H., para Advokat pada Kantor Hukum "MNS Law Firm" berkantor di Cibubur Village Apartment Tower B, KB GF 01-09 Jl. Radar AURI No.1 Cibubur, Ciracas, Jakarta Timur 13720, Email : mns@khmnslawfirm.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 340/Ska/DIR/X/2023 tanggal 20 Oktober 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 20 November 2023, Reg. No. 4188/Daf/2023. selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;

Melawan

I Putu Sunartawan, beralamat di Jalan Cokroaminoto No. 442, Kel. Ubung Kaja, Kec. Denpasar Utara, Kota Denpasar – 80116. dalam hal ini memberi Kuasa kepada John Korassa Sonbai, S.H., M.H., Johanes Budi Raharjo, S.H., Albert Jackson K, S.H., M.H., Bayu Putra Aditya, S.H., berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 28 November 2023, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 11 Desember 2023 dengan Reg. No. 4554/Daf/2023. selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

I Nyoman Widajaya, beralamat di Jalan Tukad Irawadi No. 60, Kel. Panjer, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar - 80225, dalam hal ini memberi Kuasa kepada Yahya Edy, S.B.L., S.H., dan Briyan Visky Horiyaman, S.H., Adalah Advokat-advokat pada Kantor YES & Partners yang beralamat di Plawa No. 92 A Denpasar,

Halaman 1 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 28 November 2023, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 11 Desember 2023 dengan Reg. No. 4552/Daf/2023. selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

R.R. Endah Suparsetyaningsih alias Raden Roro Endah Suparsetyaningsih, beralamat di Jalan Letda Reta No. 84, Lingk. Yang Batu Kauh, Kel. Dangin Puri Kelod, Kec. Denpasar Timur, Kota Denpasar - 80234, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

I Gusti Made Max Odanta, Notaris/PPAT, beralamat di Jalan WR Supratman No. 279, Kel. Kesiman, Kec. Denpasar Timur, Kota Denpasar - 80237, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

Kantor Pertanahan Kota Denpasar, beralamat di Jalan Pudak No.7, Kelurahan Dangin Puri Kangin, Kec. Denpasar Utara, Kota Denpasar – 80233, dalam hal ini memberi kepada Eka Arya Wirata, S.H., M.H., Luh Putu Happy Ekasari, S.H., M.H., Ida Ayu Yulia Wulandari, S.H., Sisca Skisa, S.Tr., M.H., Ni Wayan Ari Susanti, S.H., I Nyoman Darmo, S.E., Agustin Irma Dyanti, S.H., Ni Made Ayu Gina Surya Puspita, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 3698/SKu-51.71.MP.02.01/XI/2023. Tanggal 22 November 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan negeri Denpasar tanggal 29 November 2023 dengan Reg. No. 4361/Daf/2023. dan Achmad Subarjo, S.H., Ni Ketut Armani, S.H., Putu Ayu Mirah Permatasari, S.H., Marwanti, Indah Erfira, S.H., Anak Agung Krisna Udayana, I Nyoman Harsadana, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus (Tambahan) Nomor : 649/SKu-51.71.MP.02.01/II/2024 tanggal 7 Februari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 23 Februari 2024 Reg. No.870/Daf/2024. selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 November 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tercatat dibawah register perkara Nomor: 1265/Pdt.G/2023/PN Dps tanggal 15 November 2023, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Halaman 2 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang hak tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Pertama No. 565/2009 Tanggal 11 Februari 2009 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 07/2009 Tanggal 03 Februari 2009 dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" senilai Rp. 1.593.750.000,00 (satu miliar lima ratus sembilan puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) (selanjutnya akan disebut "hak tanggungan") atas tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang ada, ditanam, ditempatkan dan didirikan di atas tanah tersebut, yang karena sifatnya, guna peruntukannya atau menurut undang-undang sebagai barang tidak bergerak sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 6533/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 02 Mei 2005 No. 01434/Ubung Kaja/2005, Luas 100 m² (selanjutnya akan disebut "SHM No. 6533"), dan Sertipikat Hak Milik No. 5832/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 13 Nopember 2001 No. 689/Ubung Kaja/2001, Luas 1.260 m² (selanjutnya akan disebut "SHM No. 5832"), keduanya terletak di Desa Ubung Kaja, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali, tercatat atas nama Raden Roro Endah Suparsetyaningsih (selanjutnya secara bersama-sama akan disebut "objek jaminan");

2. Bahwa objek jaminan atas nama Raden Roro Endah Suparsetyaningsih (Tergugat III) yang telah dibebani hak tanggungan oleh Penggugat tersebut dijamin untuk menjamin utang Tergugat III kepada Penggugat yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit No. 001/PK/MAN/047/2/05/08 tertanggal 07 Mei 2008 jo. Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit tanggal 22 Oktober 2003 (selanjutnya akan disebut "Perjanjian Kredit");

3. Bahwa adapun kronologis peralihan hak atas objek jaminan sehingga kemudian objek jaminan menjadi atas nama Tergugat III sebagai berikut:

3.1. bahwa objek jaminan semula adalah milik I Putu Sunartawan (Tergugat I), kemudian oleh Tergugat I dijual kepada I Nyoman Widajaya (Tergugat II) berdasarkan :

- Akta Perjanjian Jual Beli No. 06 tanggal 07 Mei 2005 dan Akta Kuasa Menjual No. 07 tanggal 07 Mei 2005 keduanya dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara SH (Turut Tergugat I), dan kemudian dibuat dan ditandatangani Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 13 Juni 2005 atas tanah SHM 5832, dan

Halaman 3 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN Dps

Disclaimer

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



- Akta Perjanjian Jual Beli No. 44 tanggal 20 Juni 2005 dan Akta Kuasa Menjual No. 45 tanggal 20 Juni 2005 keduanya dibuat dihadapan Turut Tergugat I dan kemudian dibuat dan ditandatangani Akta Jual Beli No. 17/2005 tanggal 4 Agustus 2005 atas tanah SHM No. 6533, sehingga kemudian objek jaminan sah beralih kepada dan menjadi atas nama Tergugat II;

3.2. bahwa setelah objek jaminan sah milik Tergugat II, kemudian Tergugat II menjual objek jaminan kepada Tergugat III berdasarkan:

- Akta Perjanjian Jual Beli No. 18 tanggal 7 Mei 2008 dan Akta Kuasa Menjual No. 19 tanggal 7 Mei 2008 dan kemudian dibuat Akta Jual Beli No. 04/2009 tanggal 24 Januari 2009 atas tanah SHM No. 6533, dan
- Akta Perjanjian Jual Beli No. 21 tanggal 7 Mei 2008 dan Akta Kuasa Menjual No. 22 tanggal 7 Mei 2008 dan kemudian dibuat Akta Jual Beli No 03/2009 tanggal 24 Januari 2009 atas tanah SHM No.5832,
- Berdasarkan Akta Jual Beli No. 04/2009 tanggal 24 Januari 2009 dan Akta Jual Beli No 03/2009 tanggal 24 Januari 2009 maka objek jaminan sah beralih kepada dan menjadi atas nama Tergugat III;

4. Bahwa oleh karena peralihan objek jaminan dari Tergugat I kepada Tergugat II, dan dari Tergugat II kepada Tergugat III sah dan mengikat menurut hukum sebagaimana didalilkan dalam angka 3 di atas maka terhadap objek jaminan tersebut kemudian dijadikan jaminan utang oleh Tergugat III kepada Penggugat, bahwa penjaminan objek jaminan atas nama Tergugat III yang telah dibebani hak tanggungan oleh Penggugat untuk menjamin utang Tergugat III kepada Penggugat telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku yaitu:

4.1. bahwa terhadap objek jaminan semula pernah dijadikan jaminan utang oleh Tergugat II kepada Bank Kesawan dan dibebani hak tanggungan, dan selanjutnya hak tanggungan diroya oleh Bank Kesawan, setelah itu objek jaminan dijadikan jaminan utang oleh Tergugat II kepada Koperasi di Sanur Denpasar dan terhadap utang tersebut kemudian dilunasi dengan cara Tergugat II menjual objek jaminan kepada Tergugat III, bahwa selanjutnya oleh Tergugat III objek jaminan tersebut dijadikan jaminan utang pada Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.2. bahwa sebelum Penggugat menerima objek jaminan sebagai jaminan utang, terlebih dahulu Penggugat telah melakukan pengecekan terhadap sertifikat objek jaminan pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Turut Tergugat II) dengan status tidak sengketa ataupun tidak dalam status diletakkan sita jaminan ataupun sita eksekusi atau tidak ada sengketa hukum sehingga sah untuk dijaminakan dan dibebani hak tanggungan, bahwa Penggugat juga telah melakukan pengecekan terhadap penguasaan fisik objek jaminan termasuk datang langsung ke lokasi untuk melakukan penilaian objek jaminan, dan diketahui objek jaminan benar saat itu telah beralih dari Tergugat I kepada Tergugat II, dan dari Tergugat II kepada Tergugat III;

4.3. bahwa atas objek jaminan tanah SHM No. 5832 telah terbit SPPT No. 51.71.040.004.010-0319.0 atas nama Tergugat III, dan SHM No. 6533 telah terbit SPPT No. 51.71.040.004.010-0334.0 atas nama Tergugat III;

4.4. bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana didalilkan di atas, terhadap objek jaminan telah sah dialihkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 13 Juni 2005 atas tanah SHM 5832 dan Akta Jual Beli No. 17/2005 tanggal 4 Agustus 2005 atas tanah SHM No. 6533 dan selanjutnya dibalik nama sehingga SHM No. 5832 dan SHM No. 6533 menjadi atas nama Tergugat II;

4.5. bahwa selanjutnya objek jaminan dilaksanakan jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli No. 04/2009 tanggal 24 Januari 2009 dan Akta Jual Beli No. 03/2009 tanggal 24 Januari 2009, sehingga SHM No. 5832 dan SHM No. 6533 menjadi atas nama Tergugat III;

4.6. bahwa sebelum objek jaminan dijadikan jaminan utang oleh Tergugat III kepada Penggugat terbukti objek jaminan telah sah menjadi milik Tergugat III dan dalam status tidak sengketa ataupun dalam status tidak diletakkan sita atau tidak ada sengketa hukum sehingga sah untuk dijaminakan dan dibebani hak tanggungan oleh Penggugat;

5. Bahwa Penggugat sebagai pemegang hak tanggungan atas objek jaminan adalah pihak ketiga yang beriktikad baik yang harus mendapatkan perlindungan hukum, berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

Halaman 5 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.1. bahwa oleh karena perbuatan hukum peralihan objek jaminan dari Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 13 Juni 2005 atas tanah SHM 5832. dan Akta Jual Beli No. 17/2005 tanggal 4 Agustus 2005 atas tanah SHM No. 6533 adalah sah dan mengikat menurut hukum maka peralihan dan balik nama sertifikat objek jaminan menjadi atas nama Tergugat II adalah sah dan mengikat menurut hukum sehingga objek jaminan sah milik Tergugat II;

5.2. bahwa sebelum Tergugat III membeli objek jaminan dari Tergugat II terlebih dahulu Tergugat III telah memeriksa legalitas sertifikat objek jaminan tersebut berikut status hukum tanahnya pada Turut Tergugat II, dengan status *clear* dan tidak masalah, demikian juga terhadap tanahnya saat itu dikuasai oleh Tergugat II sehingga kemudian dilakukan peralihan hak atas tanah dari Tergugat II kepada Tergugat III;

5.3. bahwa oleh karena objek jaminan sah milik Tergugat II maka perbuatan hukum peralihan objek jaminan dari Tergugat II kepada Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli No. 04/2009 tanggal 24 Januari 2009 dan Akta Jual Beli No. 03/2009 tanggal 24 Januari 2009 adalah sah dan mengikat menurut hukum maka peralihan dan balik nama sertifikat objek jaminan menjadi atas nama Tergugat III adalah sah dan mengikat menurut hukum sehingga objek jaminan sah milik Tergugat III;

5.4. bahwa sebelum Penggugat menerima objek jaminan sebagai jaminan utang Tergugat III, dan sebelum Penggugat melakukan pembebanan hak tanggungan atas objek jaminan, terlebih dahulu Penggugat telah memeriksa legalitas sertifikat objek jaminan berikut status hukum tanahnya pada Turut Tergugat II dengan status *clear* dan tidak masalah, demikian juga terhadap objek jaminan saat itu dikuasai oleh Tergugat III sehingga kemudian objek jaminan diterima sebagai jaminan dan dibebani hak tanggungan sehingga perbuatan hukum Penggugat untuk membebankan hak tanggungan terhadap objek jaminan adalah sah dan mengikat menurut hukum;

5.5. bahwa oleh karena perbuatan hukum Penggugat untuk melakukan pembebanan hak tanggungan atas objek jaminan adalah sah dan mengikat menurut hukum maka pembebanan hak tanggungan atas objek jaminan berdasarkan Sertifikat Hak

Halaman 6 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN Dps

Disclaimer

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



Tanggungjan Pertama No. 565/2009 Tanggal 11 Februari 2009 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 7/2009 Tanggal 03 Februari 2009 yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa" adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

5.6. bahwa dengan sah dan mempunyai kekuatan hukum atas hak tanggungan maka objek jaminan adalah sah terikat dan dibebani hak tanggungan untuk menjamin utang Tergugat III kepada Penggugat, dan sebagai sumber pelunasan utang dengan hak preferen dari Penggugat sebagai pemegang hak tanggungan yang beriktikad baik;

5.7. bahwa dengan demikian pembebanan hak tanggungan yang dilakukan oleh Penggugat telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga sah dan mengikat menurut hukum, sehingga Penggugat selaku kreditur yang beriktikad baik merupakan pemegang jaminan hak tanggungan yang beriktikad baik yang harus dijamin dan dilindungi oleh Undang-undang sebagaimana ketentuan dalam SEMA No. 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Hasil Rapat kamar Perdata Sub Kamar Perdata Umum angka VIII halaman 7 yang menyatakan "Pemegang Hak Tanggungan yang beriktikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak".

6. Bahwa kemudian Penggugat menerima surat dari Turut Tergugat II berdasarkan Surat Kantor Pertanahan Kota Denpasar Nomor MP.01.01/614-51.71/II/2023 tanggal 28 Februari 2023 perihal Pemberitahuan, yang pada pokoknya menyampaikan bahwa Tergugat I mengajukan permohonan pembatalan terhadap SHM No. 5832 (tanah sengketa II) dan SHM No. 6533 (tanah sengketa I) atas nama Tergugat III dengan alasan terdapat Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 347/Pdt.G/2014/PN.Dps tanggal 30 Oktober 2014 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 3/Pdt/2015/PT Dps tanggal 26 Februari 2015 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1681 K/Pdt/2015 tanggal 30 Nopember 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara antara Tergugat III dengan Tergugat I (selanjutnya akan disebut "Putusan Pengadilan Negeri No. 347 BHT"), yang amar putusannya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.1. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.
347/Pdt.G/2014/PN.Dps tanggal 30 Oktober 2014 amarnya
berbunyi:

MENGADILI

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan menolak Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum Akta Pembatalan Nomor 02 tertanggal 23 April 2008 terhadap Akta Nomor 06 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 07 Kuasa untuk menjual tertanggal 7 Mei 2005 terhadap tanah sengketa II yang ke-3 Akta tersebut dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, SH, Notaris di Denpasar adalah sah dan mengikat Penggugat dan I Nyoman Widajaya;
3. Menyatakan hukum Akta Pembatalan No. 03, 28 April 2008 terhadap Akta No. 44 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta No. 45 Kuasa untuk menjual tertanggal 20 Juni 2005 terhadap Tanah Sengketa I yang ke-3 Akta tersebut dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, SH Notaris di Denpasar adalah sah dan mengikat Penggugat Rekonvensi dan I Nyoman Widajaya;
4. Menyatakan Hukum dengan terbitnya Akta Nomor 02 Pembatalan tertanggal 23 April 2008, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk menjual terhadap Tanah Sengketa II sebagaimana yang tersebut pada Akta Nomor 06 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 07 Kuasa untuk menjual tertanggal 7 April 2005 yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, SH, Notaris di Denpasar adalah Batal demi Hukum;

Halaman 8 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN Dps



5. Menyatakan Hukum dengan terbitnya Akta Nomor 03 Pembatalan tertanggal 28 April 2008, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk menjual terhadap Tanah Sengketa I sebagaimana yang tersebut pada Akta Nomor 44 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa untuk menjual tertanggal 20 Juni 2005 yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, SH, Notaris di Denpasar adalah Batal demi Hukum;
6. Menyatakan Hukum Jual Beli Tanah Sengketa I yang tertuang dalam Akta Nomor 19 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 20 Kuasa menjual tertanggal 7 Mei 2008 antara I NYOMAN WIDAJAYA sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris I Made Dwita, SH, Notaris di Gianyar adalah Cacat Hukum dan Batal demi Hukum
7. Menyatakan Hukum Jual Beli Tanah Sengketa II yang tertuang dalam Akta Nomor 44 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa menjual tertanggal 7 Mei 2008 antara I NYOMAN WIDAJAYA sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris I Made Dwita, SH, Notaris di Gianyar adalah Cacat Hukum dan Batal demi Hukum;
8. Menyatakan Hukum bahwa Akta Jual Beli terhadap Tanah Sengketa I Nomor 04/2009 tanggal 24 Januari 2009 yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 45 tanggal 07-05-2008 yang Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum adalah tidak sah dan Batal Demi Hukum
9. Menyatakan Hukum bahwa Akta Jual Beli terhadap Tanah Sengketa II Nomor 03/2009 tanggal 21 Januari 2009 yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 20 tanggal 07-05-2008 yang Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum adalah tidak sah dan Batal Demi Hukum
10. Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang menguasai sertifikat tanah sengketa I dan II untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi

Halaman 9 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN Dps



11. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi /
Tergugat Kovensi selain dan selebihnya

DALAM KONPENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara ini sebesar Rp. 251.000,- (dua ratus lima puluh satu ribu rupiah)

- 6.2. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 3/Pdt/2015/PT
Dps tanggal 26 Februari 2015 amarnya berbunyi:

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 30 Oktober 2014 Nomor: 347/Pdt.G/2014/PN.Dps. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

- 6.3. Putusan Mahkamah Agung No. 1681 K/Pdt/2015 tanggal 30 November 2015 amarnya berbunyi:

- M
enolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi RADEN
RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH tersebut;
- M
enghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk
membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah
Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

7. Bahwa Penggugat dengan tegas menolak dan keberatan terhadap permohonan pembatalan sertifikat objek jaminan atas nama Tergugat III atas dasar alasan terdapat Putusan Pengadilan Negeri No. 347 BHT tersebut di atas, berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana didalilkan di bawah ini;

8. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri No. 347 BHT berkaitan dengan sengketa yang terjadi antara Tergugat I dengan Tergugat III terhadap tanah SHM No. 6533 (dalam Putusan Pengadilan Negeri No. 347 BHT disebut tanah sengketa I) dan SHM No. 5832 (dalam Putusan Pengadilan Negeri

Halaman 10 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 347 BHT disebut tanah sengketa II) yang tidak melibatkan Penggugat dan atau Penggugat bukan sebagai pihak dalam sengketa tersebut;

9. Bahwa mencermati pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Negeri No. 347 BHT tersebut maka amar putusan tersebut tidak dapat dijadikan dasar dan atau alasan untuk membatalkan sertipikat objek jaminan atas nama Tergugat III yang telah dibebani hak tanggungan oleh Penggugat, karena Putusan Pengadilan Negeri No. 347 BHT tersebut nyata-nyata telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan hukum dan putusan terhadap sahnya peralihan hak atas objek jaminan dari Tergugat I kepada Tergugat II yang telah dibuat dan dilaksanakan berdasarkan akta jual beli dihadapan PPAT, berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

9.1. bahwa peralihan objek jaminan dari Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 17/2005 tanggal 4 Agustus 2005 atas tanah SHM No. 6533 yang dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 44 tanggal 20 Juni 2005 dan Akta Kuasa Menjual No. 45 tanggal 20 Juni 2005, dan Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 13 Juni 2005 atas tanah SHM 5832 yang dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 6 tanggal 07 Mei 2005 dan Akta Kuasa Menjual No. 7 tanggal 07 Mei 2005, telah dibuat dihadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat peralihan hak atas tanah, sehingga peralihan objek jaminan dari Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 17/2005 tanggal 4 Agustus 2005 atas tanah SHM No. 6533 (tanah sengketa I) dan Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 13 Juni 2005 atas tanah SHM 5832 (tanah sengketa II) (selanjutnya cukup disebut "Akta Jual Beli") adalah sah dan mengikat menurut hukum sebagai akta pengalihan hak atas tanah, karena:

- a. Akta Jual Beli dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dengan Tergugat II dihadapan PPAT dan dihadiri 2 (dua) orang saksi, yang membuktikan benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, dan disertai dengan pembayaran lunas harga, serta membuktikan penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti kepemilikan atas tanah;
- b. Akta Jual Beli ditandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembeli

Halaman 11 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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



dengan harganya telah dilunasi, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta Jual Beli tersebut membuktikan benar telah dilakukan perbuatan pemindahan hukum selama lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka Akta Jual Beli tersebut menunjukkan pembeli sebagai penerima hak yang baru;

c. Tergugat I mengakui telah menerima lunas harga jual beli dari Tergugat II, dan mengakui Akta Jual Beli berlaku sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi), dan hak milik atas tanah beralih dari Tergugat I kepada Tergugat II sejak Akta Jual Beli ditandatangani sehingga telah memenuhi syarat “tunai”, dibuat dalam bentuk akta oleh pejabat umum yang berwenang yaitu PPAT sehingga telah memenuhi syarat “terang”, dan dalam Akta Jual Beli terdapat perbuatan dari pihak yang berwenang yaitu PPAT untuk mengalihkan hak atas tanah yang diikuti dengan diterimanya secara lunas harga penjualan sehingga menunjukkan secara nyata atau “riil” adanya perbuatan hukum pengalihan hak dan pelunasan pembayaran. Ketiga syarat sahnya jual beli tanah yaitu tunai, terang dan riil, telah dipenuhi;

9.2. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan huruf B Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 7 halaman 7 berbunyi: *“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik”*

9.3. bahwa dengan demikian peralihan hak atas objek jaminan dari Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 17/2005 tanggal 4 Agustus 2005 atas tanah SHM No. 6533 dan Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 13 Juni 2005 atas tanah SHM 5832 adalah sah dan mengikat menurut hukum;

9.4. bahwa terhadap sahnya peralihan hak atas objek jaminan dari Tergugat I kepada Tergugat II telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Denpasar sehingga sertipikat objek jaminan telah sah tercatat atas nama Tergugat II, bahwa sertipikat objek jaminan

Halaman 12 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah sah tercatat atas nama Tergugat II merupakan alat pembuktian yang kuat untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bahwa Tergugat II adalah pemilik sah atas objek jaminan;

9.5. bahwa Akta Pembatalan No. 02 tanggal 23 April 2008 tentang pembatalan atas Akta Perjanjian Jual Beli No. 06 tanggal 7 Mei 2005 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 07 tanggal 7 Mei 2005 atas tanah SHM 5832, dan Akta Pembatalan No. 03 tanggal 23 April 2008 tentang pembatalan atas Akta Perjanjian Jual Beli No. 44 tanggal 20 Juni 2005 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 45 tanggal 20 Juni 2005 atas tanah SHM No. 6533, dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 23 April 2008 sedangkan Akta Jual Beli No. 17/2005 tanggal 4 Agustus 2005 atas tanah SHM No. 6533 dan Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 13 Juni 2005 atas tanah SHM 5832 dibuat dan ditandatangani jauh sebelum pembatalan dilakukan yaitu dibuat pada tanggal 13 Juni 2005 dan tanggal 4 Agustus 2005;

9.6. bahwa Akta Pembatalan No. 02 tanggal 23 April 2008 dan Akta Pembatalan No. 03 tanggal 23 April 2008 yang dibuat jauh setelah adanya Akta Jual Beli No. 17/2005 tanggal 4 Agustus 2005 dan Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 13 Juni 2005 membuktikan akta pembatalan tersebut dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan iktikad tidak baik untuk merugikan pihak ketiga incasu Penggugat, hal ini dikuatkan lagi dengan adanya bukti yaitu setelah Tergugat II membuat akta pembatalan dengan Tergugat I pada tanggal 23 April 2008, kemudian Tergugat II pada tanggal 7 Mei 2008 langsung membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Jual Beli No. 18 dan Akta Kuasa Menjual No. 19 keduanya tanggal 7 Mei 2008 atas tanah SHM No. 6533, dan Akta Perjanjian Jual Beli No. 21 dan Akta Kuasa Menjual No. 22 tanggal 7 Mei 2008 atas tanah SHM 5832 dengan Tergugat III;

9.7. bahwa selain itu patut diduga adanya konspirasi dan persekongkolan antara Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I untuk merugikan Penggugat sebagaimana dapat dibuktikan bahwa dalam perkara gugatan No. 631/Pdt.G/2016/PN.Dps yang diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 631/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 26 April 2017 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/Pdt/2-017/PT Dps tanggal 11

Halaman 13 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2017 ternyata Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I menunjuk kuasa hukum yang sama dalam berhadapan dengan Tergugat III;

9.8. bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut maka Akta Pembatalan No. 02 tanggal 23 April 2008 dan Akta Pembatalan No. 03 tanggal 23 April 2008 adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karenanya harus dinyatakan batal;

9.9. bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas juga membuktikan Akta Jual Beli No. 17/2005 tanggal 4 Agustus 2005 atas tanah SHM No. 6533 dan Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 13 Juni 2005 atas tanah SHM 5832 (Akta Jual Beli) di atas juga telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu adanya kesepakatan, adanya kecakapan berbuat para pihak, objek tertentu, dan adanya kuasa yang diperbolehkan, bahwa dalam Akta Jual Beli tersebut tidak terdapat cacat hukum dalam syarat subyektif dan objektif, serta sama sekali tidak terdapat adanya kecurangan atau secara rekayasa melakukan kecurangan atau terdapat unsur iktikad buruk serta kekhilafan, kebohongan dan tipu muslihat yang dilakukan, sehingga jual beli terhadap objek jaminan yang dituangkan dalam Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah sah dan mengikat menurut hukum;

9.10. bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana didalilkan di atas membuktikan Akta Pembatalan No. 02 tanggal 23 April 2008 dan Akta Pembatalan No. 03 tanggal 23 April 2008 yang terbukti tidak sah dan tidak mengikat menurut hukum serta batal tersebut tidak dapat dijadikan dasar dan alas hukum untuk membatalkan Akta Jual Beli No. 17/2005 tanggal 4 Agustus 2005 atas tanah SHM No. 6533 (tanah sengketa I) yang dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 44 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 45 keduanya tanggal 20 Juni 2005, dan Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 13 Juni 2005 atas tanah SHM 5832 (tanah sengketa II) yang dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 06 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 07 keduanya tanggal 7 Mei 2005;

9.11. bahwa dengan demikian Akta Jual Beli No. 17/2005 tanggal 4 Agustus 2005 atas tanah SHM No. 6533 yang dibuat berdasarkan

Halaman 14 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Perjanjian Jual Beli No. 44 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 45 tanggal 20 Juni 2005, dan Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 13 Juni 2005 atas tanah SHM 5832 yang dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 06 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 07 tanggal 7 Mei 2005 adalah sah dan mengikat menurut hukum, sehingga objek jaminan adalah sah menjadi milik Tergugat II;

9.12. bahwa oleh karena objek jaminan sah menjadi milik Tergugat II maka peralihan hak atas objek jaminan dari Tergugat II kepada Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli No. 04/2009 tanggal 24 Januari 2009 atas tanah SHM No. 6533 yang dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 18 dan Akta Kuasa Menjual No. 19 keduanya tanggal 7 Mei 2008, dan Akta Jual Beli No 03/2009 tanggal 24 Januari 2009 atas tanah SHM 5832 yang dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 21 dan Akta Kuasa Menjual No. 22 keduanya tanggal 7 Mei 2008 antara Tergugat II dengan Tergugat III yang dibuat dihadapan PPAT adalah sah dan mengikat menurut hukum sehingga objek jaminan adalah sah milik Tergugat III;

9.13. bahwa dengan demikian dalam jual beli atas objek jaminan tersebut terbukti Tergugat II maupun Tergugat III adalah pembeli yang beriktikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam:

- Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, huruf B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum, angka 4 halaman 6 dan 7 berbunyi:

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

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

Halaman 15 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

b).

M

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

- Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum, angka IX halaman 7 berbunyi:

Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang iktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).

Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.

- Pasal 531 KUHPperdata

Besit dalam iktikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya.

- Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum

Dps

Halaman 16 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

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)



yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya

- Yurisprudensi MA tanggal 26 Desember 1958 No. 251 K/Sip/1958

Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik, harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah

- Yurisprudensi MA tanggal 29 Maret 1982 No. 1230 K/Sip/1980

pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum

9.14. bahwa oleh karena objek jaminan adalah sah milik Tergugat III maka penjaminan dan pembebanan hak tanggungan atas objek jaminan oleh Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Pertama No. 565/2009 Tanggal 11 Februari 2009 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 7/2009 Tanggal 03 Februari 2009 yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa" adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat menurut hukum

9.15. bahwa dengan demikian terbukti Penggugat adalah pemegang jaminan hak tanggungan yang beritikad baik yang harus dijamin oleh undang-undang dan dilindungi oleh hukum sebagaimana ketentuan dalam SEMA No. 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi pengadilan, Hasil Rapat kamar Perdata Sub Kamar Perdata Umum angka VIII halaman 7 yang menyatakan "Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak";

10. Bahwa dengan demikian amar kedua sampai kelima Putusan Pengadilan Negeri No. 347 yang telah BHT yang berbunyi:

2. Menyatakan hukum Akta Pembatalan Nomor 02 tertanggal 23 April 2008 terhadap Akta Nomor 06 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 07 Kuasa untuk menjual tertanggal 7 Mei 2005 terhadap tanah sengketa II yang ke-3 Akta tersebut dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, SH, Notaris di

Halaman 17 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar adalah sah dan mengikat Penggugat dan I Nyoman Widajaya

3. Menyatakan hukum Akta Pembatalan No. 03, 28 April 2008 terhadap Akta No. 44 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta No. 45 Kuasa untuk menjual tertanggal 20 Juni 2005 terhadap Tanah Sengketa I yang ke-3 Akta tersebut dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, SH Notaris di Denpasar adalah sah dan mengikat Penggugat Rekonvensi dan I Nyoman Widajaya;

4. Menyatakan Hukum dengan terbitnya Akta Nomor 02 Pembatalan tertanggal 23 April 2008, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk menjual terhadap Tanah Sengketa II sebagaimana yang tersebut pada Akta Nomor 06 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 07 Kuasa untuk menjual tertanggal 7 April 2005 yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, SH, Notaris di Denpasar adalah Batal demi Hukum;

5. Menyatakan Hukum dengan terbitnya Akta Nomor 03 Pembatalan tertanggal 28 April 2008, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk menjual terhadap Tanah Sengketa I sebagaimana yang tersebut pada Akta Nomor 44 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa untuk menjual tertanggal 20 Juni 2005 yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, SH, Notaris di Denpasar adalah Batal demi Hukum;

terbukti telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan dan putusan, karena Akta Pembatalan No. 02 tanggal 23 April 2008 tentang pembatalan Akta Perjanjian Jual Beli No. 06 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 07 keduanya tanggal 07 Mei 2005 yang telah ditindaklanjuti dengan dibuat dan ditandatangani Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 13 Juni 2005 atas tanah SHM No.5832 (tanah sengketa II), dan Akta Pembatalan No. 03 tanggal 23 April 2008 tentang pembatalan Akta Perjanjian Jual Beli No. 44 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 45 yang telah ditindaklanjuti dengan dibuat dan ditandatangani Akta Jual Beli No. 17/2005 tanggal 4 Agustus 2005 atas tanah SHM No. 6533 (tanah sengketa I) adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal menurut hukum, berdasarkan alasan-alasan hukum:

Halaman 18 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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



10.1. bahwa sebagaimana didalilkan dalam angka 9 di atas telah membuktikan bahwa peralihan objek jaminan dari Tergugat I kepada Tergugat II, dan dari Tergugat II kepada Tergugat III telah terbukti sah dan mengikat menurut hukum,

10.2. bahwa sesuai asas hukum yang berlaku dalam jual beli tanah bahwa dengan telah ditandatanganinya Akta Jual Beli atas tanah maka jual beli tersebut telah selesai, dan jika misalnya ada pembayaran harga yang belum dipenuhi, maka hubungan hukum yang terjadi adalah hubungan utang piutang dan tidak ada dasar lagi untuk mengajukan pembatalan atas Akta Jual Beli;

10.3. bahwa dengan demikian, walaupun dalam transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 13 Juni 2005 atas tanah SHM No.5832 yang dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 06 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 07 keduanya tanggal 07 Mei 2005, dan Akta Jual Beli No. 17/2005 tanggal 4 Agustus 2005 atas tanah SHM No. 6533 yang dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 44 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 45 keduanya tanggal 20 Juni 2005 ternyata misalnya Tergugat I belum menerima lunas harga pembayaran maka harga yang belum dibayar tersebut menjadi hubungan utang piutang antara Tergugat I dengan Tergugat II, dimana Tergugat I dapat menuntut pembayaran harga tanah kepada Tergugat II,

10.4. bahwa Tergugat I sebagai penjual tidak berhak membatalkan Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 13 Juni 2005 atas tanah SHM No.5832 yang dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 06 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 07 keduanya tanggal 07 Mei 2005, dan Akta Jual Beli No. 17/2005 tanggal 4 Agustus 2005 atas tanah SHM No. 6533 yang dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 44 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 45 keduanya tanggal 20 Juni 2005, karena transaksi jual beli tersebut sudah selesai dilaksanakan tanggal 4 Agustus 2005 dengan alasan tidak dipenuhinya pembayaran, karena hak milik objek jaminan sudah berpindah dan jual beli sudah selesai dengan dipenuhinya syarat tunai, terang dan riil pada saat Akta Jual beli ditandatangan;

10.5. bahwa pengalihan hak atas objek jaminan berdasarkan Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 13 Juni 2005 atas tanah SHM

Halaman 19 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.5832 dan Akta Jual Beli No. 17/2005 tanggal 4 Agustus 2005 atas tanah SHM No. 6533 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT dan ditandatangani oleh Tergugat I sebagai penjual dengan Tergugat II sebagai pembeli, dan 2 (dua) orang saksi telah memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, dan dilakukan jauh sebelum adanya Akta Pembatalan No. 2 dan No. 03 keduanya tertanggal 23 April 2008;

10.6. bahwa dalam proses jual beli dan penandatanganan Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 13 Juni 2005 atas tanah SHM No.5832 dan Akta Jual Beli No. 17/2005 tanggal 4 Agustus 2005 atas tanah SHM No. 6533 tersebut, tidak terdapat adanya kecurangan atau secara rekayasa melakukan kecurangan, atau tidak terdapat adanya iktikad buruk serta kekhilafan, kebohongan dan tipu muslihat yang dilakukan oleh Tergugat II karenanya perbuatan hukum jual beli terhadap objek jaminan berdasarkan Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 13 Juni 2005 atas tanah SHM No.5832 dan Akta Jual Beli No. 17/2005 tanggal 4 Agustus 2005 atas tanah SHM No. 6533 adalah sah menurut hukum;

10.7. bahwa pengalihan hak atas objek jaminan dengan Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 13 Juni 2005 atas tanah SHM No.5832 dan Akta Jual Beli No. 17/2005 tanggal 4 Agustus 2005 atas tanah SHM No. 6533 telah memenuhi prosedur sahnya pengalihan hak atas tanah berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu pengalihan hak atas tanah objek jaminan dilaksanakan dengan jual beli yaitu Akta Jual Beli, dihadapan PPAT yang berwenang sebagai pemenuhan syarat terang dan riil, dan harga jual beli telah dilunasi sebagai pemenuhan syarat tunai, sehingga perbuatan hukum jual beli objek jaminan berdasarkan Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah sah menurut hukum

10.8. bahwa selain itu, karena objek jaminan juga sudah menjadi milik Tergugat II sebagai pembeli, maka Tergugat II memiliki kebebasan untuk mengalihkan kembali objek jaminan tersebut kepada Tergugat III, sehingga Tergugat III berhak menjadikan objek jaminan sebagai jaminan utang dan dibebani hak tanggungan oleh Penggugat;

Halaman 20 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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



10.9. bahwa dalam amar Putusan Pengadilan Negeri No. 347 BHT tersebut tidak ada disebutkan berikut akta turutannya diantaranya berupa Akta Jual Beli No. 17/2005 tanggal 4 Agustus 2005 dan Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 13 Juni 2005, dan tidak ada amar putusan yang menyatakan batal dan tidak sah atas Akta Jual Beli No. 17/2005 tanggal 4 Agustus 2005 dan Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 13 Juni 2005 antara Tergugat I dengan Tergugat II, sehingga Akta Jual Beli No. 17/2005 tanggal 4 Agustus 2005 dan Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 13 Juni 2005 adalah tetap sah menurut hukum, sehingga sertifikat objek jaminan adalah sah atas nama dan milik Tergugat II;

11. Bahwa mencermati pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Negeri No. 347 BHT tersebut maka amar putusan tersebut tidak dapat dijadikan dasar dan atau alasan untuk membatalkan sertifikat objek jaminan atas nama Tergugat III yang telah dibebani hak tanggungan oleh Penggugat, karena Putusan Pengadilan Negeri No. 347 BHT tersebut nyata-nyata telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan hukum dan putusan dengan menyatakan tidak sah atas akta-akta yang tidak ada hubungannya dengan peralihan objek jaminan dari Tergugat I kepada Tergugat II, dan dari Tergugat II kepada Tergugat III, berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut :

11.1. bahwa amar keenam sampai kesembilan Putusan Pengadilan Negeri No. 347 BHT yang berbunyi :

6. Menyatakan Hukum Jual Beli Tanah Sengketa I yang tertuang dalam Akta Nomor 19 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 20 Kuasa menjual tertanggal 7 Mei 2008 antara I NYOMAN WIDAJAYA sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris I Made Dwita, SH, Notaris di Gianyar adalah Cacat Hukum dan Batal demi hukum;

7. Menyatakan Hukum Jual Beli Tanah Sengketa II yang tertuang dalam Akta Nomor 44 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa menjual tertanggal 7 Mei 2008 antara I NYOMAN WIDAJAYA sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris I Made Dwita, SH, Notaris di Gianyar adalah Cacat Hukum dan Batal demi Hukum;

Halaman 21 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



8. Menyatakan Hukum bahwa Akta Jual Beli terhadap Tanah Sengketa I Nomor 04/2009 tanggal 24 Januari 2009 yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 45 tanggal 07-05-2008 yang Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum adalah tidak sah dan Batal Demi Hukum;

9. Menyatakan Hukum bahwa Akta Jual Beli terhadap Tanah Sengketa II Nomor 03/2009 tanggal 21 Januari 2009 yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 20 tanggal 07-05-2008 yang Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum adalah tidak sah dan Batal Demi Hukum;

11.2. bahwa peralihan objek jaminan dari Tergugat II kepada Tergugat III atas tanah SHM No. 6533 (tanah sengketa I) dilakukan berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 18 tanggal 7 Mei 2008 dan Akta Kuasa Menjual No. 19 tanggal 7 Mei 2008 yang kemudian dibuat Akta Jual Beli No. 04/2009 tanggal 24 Januari 2009 tidak pernah dibatalkan dalam Putusan Pengadilan Negeri No. 347 BHT, karena :

- dalam amar keenam Putusan Pengadilan Negeri No. 347 BHT hanya memutuskan : *"Menyatakan Hukum Jual Beli Tanah Sengketa I yang tertuang dalam Akta Nomor 19 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 20 Kuasa menjual tertanggal 7 Mei 2008 antara I NYOMAN WIDAJAYA sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris I Made Dwita, SH, Notaris di Gianyar adalah Cacat Hukum dan Batal demi hukum"* sedangkan jual beli tanah SHM No. 6533 (tanah sengketa I) dilakukan berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 18 tanggal 7 Mei 2008 dan Akta Kuasa Menjual No. 19 tanggal 7 Mei 2008 bukan berdasarkan Akta Nomor 19 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 20 Kuasa menjual tertanggal 7 Mei 2008,
- dalam amar kedelapan Putusan Pengadilan Negeri No. 347 BHT hanya memutuskan : *"Menyatakan Hukum bahwa Akta Jual Beli terhadap Tanah Sengketa I Nomor 04/2009 tanggal 24 Januari 2009 yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 45 tanggal 07-05-2008 yang Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum adalah tidak sah dan Batal Demi Hukum;"* sedangkan jual beli tanah SHM No. 6533 (tanah sengketa I) dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli No. 04/2009 tanggal 24 Januari 2009 yang dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli

Halaman 22 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 18 tanggal 7 Mei 2008 dan Akta Kuasa Menjual No. 19 tanggal 7 Mei 2008 bukan berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 45 tanggal 07-05-2008

11.3. bahwa peralihan objek jaminan dari Tergugat II kepada Tergugat III atas tanah SHM No.5832 (tanah sengketa II) dilakukan berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 21 dan Akta Kuasa Menjual No. 22 keduanya tanggal 7 Mei 2008 yang kemudian dibuat Akta Jual Beli No 03/2009 tanggal 24 Januari 2009 tidak pernah dibatalkan dalam Putusan Pengadilan Negeri No. 347 BHT, karena:

- dalam amar ketujuh Putusan Pengadilan Negeri No. 347 BHT hanya memutuskan *"Menyatakan Hukum Jual Beli Tanah Sengketa II yang tertuang dalam Akta Nomor 44 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa menjual tertanggal 7 Mei 2008 antara I NYOMAN WIDAJAYA sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris I Made Dwita, SH, Notaris di Gianyar adalah Cacat Hukum dan Batal demi Hukum"* sedangkan jual beli tanah SHM No.5832 (tanah sengketa II) dilakukan berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 21 dan Akta Kuasa Menjual No. 22 keduanya tanggal 7 Mei 2008 bukan berdasarkan Akta Nomor 44 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa menjual tertanggal 7 Mei 2008,
- dalam amar kesembilan Putusan Pengadilan Negeri No. 347 BHT hanya memutuskan : *"Menyatakan Hukum bahwa Akta Jual Beli terhadap Tanah Sengketa II Nomor 03/2009 tanggal 21 Januari 2009 yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 20 tanggal 07-05-2008 yang Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum adalah tidak sah dan Batal Demi Hukum"* sedangkan jual beli tanah SHM No.5832 (tanah sengketa II) dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli No. 03/2009 tanggal 24 Januari 2009 yang dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 21 dan Akta Kuasa Menjual No. 22 keduanya tanggal 7 Mei 2008 bukan berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 20 tanggal 07-05-2008;

11.4. bahwa dengan demikian amar ke enam sampai kesembilan Putusan Pengadilan Negeri No. 347 BHT tidak dapat dijadikan dasar dan alasan untuk membatalkan objek jaminan yang tercatat atas nama Tergugat III, sehingga tidak berdasar dan beralasan Tergugat I maupun Turut Tergugat II dengan menunjuk amar

Halaman 23 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



kedelapan dan kesembilan Putusan Pengadilan Negeri No. 347 BHT untuk membatalkan sertifikat objek jaminan atas nama Tergugat III, dan tidak berdasar dan beralasan Tergugat I maupun Turut Tergugat II dengan menunjuk amar kesepuluh Putusan Pengadilan Negeri No. 347 BHT untuk menghukum Tergugat III atau Penggugat untuk menyerahkan sertifikat objek jaminan atas nama Tergugat III kepada Tergugat I;

12. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum di atas, diperoleh kesimpulan bahwa amar ke enam sampai kesembilan Putusan Pengadilan Negeri No. 347 BHT tidak dapat dijadikan dasar dan alasan untuk membatalkan objek jaminan yang tercatat atas nama Tergugat III, sehingga tidak berdasar dan beralasan Tergugat I maupun Turut Tergugat II dengan menunjuk amar kedelapan dan kesembilan Putusan Pengadilan Negeri No. 347 BHT untuk membatalkan sertifikat objek jaminan atas nama Tergugat III, dan dengan menunjuk amar kesepuluh Putusan Pengadilan Negeri No. 347 BHT untuk menghukum Tergugat III atau Penggugat untuk menyerahkan sertifikat objek jaminan atas nama Tergugat III kepada Tergugat;

13. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum, peristiwa-peristiwa hukum dan alasan-alasan hukum tersebut di atas, Penggugat mempunyai kepentingan dan landasan hukum untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat I dan Tergugat II yang dengan bantuan Turut Tergugat I telah bersekongkol untuk melakukan pembatalan terhadap transaksi jual beli objek jaminan yang telah dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II, karena akibat adanya persekongkolan tersebut kemudian dijadikan dasar dan alasan oleh Tergugat III untuk tidak memenuhi kewajibannya membayar utang kepada Penggugat, sehingga membuktikan perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat, berdasarkan alasan-alasan hukum :

13.1. bahwa walaupun Penggugat bukan sebagai pemilik objek jaminan namun Penggugat adalah pemegang hak tanggungan atas objek jaminan yang mempunyai kepentingan agar utang Debitur *in casu* Tergugat III kepada Penggugat dijamin dengan “agunan” berupa objek jaminan atas nama Tergugat III untuk menjamin pelunasan utang Tergugat III kepada Penggugat;

13.2. bahwa dengan adanya permohonan dari Tergugat I untuk membatalkan sertifikat objek jaminan atas nama Tergugat III atas

Halaman 24 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



dasar terdapat adanya Putusan Pengadilan Negeri No. 347 BHT yang nyata-nyata dalam amar putusannya tidak pernah membatalkan objek jaminan atas nama Tergugat III dan atau tidak dapat dijadikan dasar dan alas hak untuk membatalkan objek jaminan atas nama Tergugat III jelas-jelas akan menyebabkan Penggugat kehilangan objek jaminan sebagai sumber pembayaran utang Tergugat III kepada Penggugat;

13.3. bahwa apabila pembatalan sertifikat objek jaminan atas nama Tergugat III dilakukan oleh Turut Tergugat II atas permintaan Tergugat I, dan atau Tergugat III atau Penggugat tetap dihukum untuk menyerahkan sertifikat objek jaminan kepada Tergugat I maka Penggugat sebagai pemegang hak tanggungan akan kehilangan hak sebagai pemegang hak tanggungan dan atau akan menyebabkan adanya ketidakpastian hukum bagi Penggugat sebagai pemegang hak tanggungan;

13.4. bahwa selanjutnya ketidakpastian hukum tersebut akan menyebabkan Penggugat tidak dapat mengajukan eksekusi objek jaminan yang telah dibebani hak tanggungan sehingga sumber pelunasan utang Tergugat III melalui penjualan lelang objek jaminan menjadi tidak bisa dilakukan;

13.5. bahwa oleh karena Penggugat merupakan pemegang hak tanggungan yang sah atas objek jaminan yang telah dibebani hak tanggungan, maka Penggugat mempunyai kualitas dan kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan terhadap objek jaminan;

13.6. bahwa dengan demikian Penggugat memenuhi syarat mengajukan gugatan *a quo*, karena Penggugat berkedudukan sebagai pemegang hak tanggungan atas objek jaminan, dengan tujuan agar ada kepastian hukum yang menyatakan bahwa atas objek jaminan atas nama Tergugat III adalah sah milik Tergugat III yang telah dibebani hak tanggungan oleh Penggugat dan menolak untuk pembatalan sertifikat objek jaminan atas nama Tergugat III dan penyerahan sertifikat objek jaminan kepada Tergugat I;

14. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut di atas telah menyebabkan Penggugat mengalami kerugian karena status hukum objek jaminan yang menjadi sumber pembayaran utang Tergugat III kepada Penggugat tidak ada kepastian hukum sehingga kemudian dijadikan dasar dan alasan oleh Tergugat III untuk tidak membayar utang kepada Penggugat yang jumlahnya sampai

Halaman 25 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 13 November 2023 sebesar Rp 8.283.784.201,13 (delapan miliar dua ratus delapan puluh tiga juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu dua ratus satu koma tiga belas rupiah) dengan perincian:

	Rp
- Pokok	1.028.359.392,48
	Rp
- Bunga	764.370.895,38
	Rp
- Denda	6.491.053.913,27
	Rp
Total	8.283.784.201,13

15. Bahwa dengan demikian akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut telah menyebabkan Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar jumlah kewajiban pembayaran utang Tergugat III kepada Penggugat yaitu sebesar Rp 8.283.784.201,13 (delapan miliar dua ratus delapan puluh tiga juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu dua ratus satu koma tiga belas rupiah) yang terjadi sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, sehingga berdasar dan beralasan Para Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp 8.283.784.201,13 (delapan miliar dua ratus delapan puluh tiga juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu dua ratus satu koma tiga belas rupiah);

16. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya, dan oleh karena di khawatirkan Tergugat I ataupun Turut Tergugat II akan melakukan perbuatan hukum atas objek jaminan atas nama Tergugat III mengingat adanya surat dari Turut Tergugat II atas permintaan Tergugat I untuk membatalkan sertifikat objek jaminan atas nama Tergugat III dan menyerahkan sertifikat objek jaminan kepada Tergugat I, serta mengingat saat ini terhadap objek jaminan ternyata sudah dikuasai kembali oleh Tergugat I, maka untuk melindungi kepentingan Penggugat dan atau pihak ketiga lainnya, maka sangat beralasan Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan ini agar berkenan untuk memberikan Putusan Provisi :

16.1. Memerintahkan Tergugat I dan atau Turut Tergugat II untuk tidak melakukan pembatalan dan atau menghentikan proses pembatalan atas sertifikat objek jaminan baik atas dasar adanya Putusan Pengadilan Negeri No. 347 BHT dan atau atas dasar lainnya

Halaman 26 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

16.2. Memerintahkan Tergugat I untuk mengosongkan dan atau menyerahkan dalam keadaan kosong objek jaminan kepada Tergugat III sebagai pemilik sah atas objek jaminan;

17. Bahwa oleh karena pelaksanaan pemenuhan kewajiban untuk mengosongkan objek jaminan yang saat ini dihuni oleh Tergugat I sepenuhnya berada di tangan dan dalam penguasaan dari Tergugat I tanpa dapat diganti dengan tuntutan pembayaran sejumlah uang jika tidak dilaksanakan secara sukarela ataupun dengan upaya paksa, maka beralasan Penggugat mengajukan tuntutan uang paksa (*dwangsom*) apabila Tergugat I lalai dan tidak memenuhi kewajiban memenuhi isi putusan dengan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan isi putusan ;

18. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya, maka untuk menghindari timbulnya kerugian lebih lanjut bagi Penggugat, Penggugat dengan ini mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar untuk memberi putusan yang dapat dijalankan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan peninjauan kembali atau upaya-upaya hukum lain dari Para Tergugat ataupun para Turut Tergugat;

Berdasarkan dalil-dalil di atas, maka Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Memerintahkan Tergugat I dan atau Turut Tergugat II untuk tidak melakukan pembatalan dan atau menghentikan proses pembatalan atas Sertipikat Hak Milik No. 6533/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 02 Mei 2005 No. 01434/Ubung Kaja/2005, Luas 100 m², dan Sertipikat Hak Milik No. 5832/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 13 Nopember 2001 No. 689/Ubung Kaja/2001, Luas 1.260 m², keduanya terletak di Desa Ubung Kaja, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali, tercatat atas nama Raden Roro Endah Suparsetyaningsih atas dasar adanya Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 347/Pdt.G/2014/PN.Dps tanggal 30 Oktober 2014 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 3/Pdt/2015/PT

Halaman 27 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dps tanggal 26 Februari 2015 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1681 K/Pdt/2015 tanggal 30 Nopember 2015 dan atau atas dasar lainnya sampai dengan putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisjde*);

2. Memerintahkan Tergugat I untuk mengosongkan dan atau menyerahkan dalam keadaan kosong atas tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 6533/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 02 Mei 2005 No. 01434/Ubung Kaja/2005, Luas 100 m², dan Sertipikat Hak Milik No. 5832/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 13 Nopember 2001 No. 689/Ubung Kaja/2001, Luas 1.260 m², keduanya terletak di Desa Ubung Kaja, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali, tercatat atas nama Raden Roro Endah Suparsetyaningsih kepada Tergugat III sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan tersebut;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta Pembatalan No. 02 tanggal 23 April 2008 tentang pembatalan atas Akta Perjanjian Jual Beli No. 06 tanggal 7 Mei 2005 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 07 tanggal 7 Mei 2005, dan Akta Pembatalan No. 03 tanggal 23 April 2008 tentang pembatalan atas Akta Perjanjian Jual Beli No. 44 tanggal 20 Juni 2005 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 45 tanggal 20 Juni 2005 yang dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan batal menurut hukum;
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap jual beli atas tanah berikut bangunan yang terletak di Desa Ubung Kaja, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II berdasarkan:

1). Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 13 Juni 2005 atas tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 5832/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 13 Nopember 2001 No. 689/Ubung Kaja/2001, Luas 1.260 m² yang dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 06 tanggal 07 Mei 2005 dan Akta Kuasa Menjual No. 07 tanggal 07 Mei 2005;

Halaman 28 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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



2). Akta Jual Beli No. 17/2005 tanggal 4 Agustus 2005 atas tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 6533/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 02 Mei 2005 No. 01434/Ubung Kaja/2005, Luas 100 m² yang dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 44 tanggal 20 Juni 2005 dan Akta Kuasa Menjual No. 45 tanggal 20 Juni 2005;

5. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap jual beli atas tanah berikut bangunan yang terletak di Desa Ubung Kaja, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali yang dilakukan antara Tergugat II dengan Tergugat III berdasarkan:

1). Akta Jual Beli No. 04/2009 tanggal 24 Januari 2009 atas tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 6533/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 02 Mei 2005 No. 01434/Ubung Kaja/2005, Luas 100 m² yang dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 18 tanggal 7 Mei 2008 dan Akta Kuasa Menjual No. 19 tanggal 7 Mei 2008;

2). Akta Jual Beli No 03/2009 tanggal 24 Januari 2009 atas tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 5832/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 13 Nopember 2001 No. 689/Ubung Kaja/2001, Luas 1.260 m² yang dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 21 tanggal 7 Mei 2008 dan Akta Kuasa Menjual No. 22 tanggal 7 Mei 2008;

6. Menyatakan tanah berikut bangunan yang terletak di Desa Ubung Kaja, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 6533/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 02 Mei 2005 No. 01434/Ubung Kaja/2005, Luas 100 m², dan Sertipikat Hak Milik No. 5832/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 13 Nopember 2001 No. 689/Ubung Kaja/2001, Luas 1.260 m², keduanya atas nama Raden Roro Endah Suparsetyaningsih adalah sah milik Tergugat III;

7. Menyatakan pembebanan hak tanggungan atas tanah berikut bangunan yang terletak di Desa Ubung Kaja, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 6533/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 02 Mei 2005 No. 01434/Ubung Kaja/2005, Luas 100 m², dan Sertipikat Hak Milik No. 5832/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 13 Nopember 2001 No. 689/Ubung Kaja/2001, Luas 1.260 m², keduanya atas nama Raden Roro Endah Suparsetyaningsih oleh Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Pertama No. 565/2009 Tanggal 11 Februari 2009 jo. Akta

Halaman 29 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberian Hak Tanggungan No. 07/2009 Tanggal 03 Februari 2009 adalah sah dan mengikat menurut hukum;

8. Menyatakan demi hukum penguasaan atas tanah berikut bangunan yang terletak di Desa Ubung Kaja, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 6533/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 02 Mei 2005 No. 01434/Ubung Kaja/2005, Luas 100 m², dan Sertipikat Hak Milik No. 5832/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 13 Nopember 2001 No. 689/Ubung Kaja/2001, Luas 1.260 m², keduanya atas nama Raden Roro Endah Suparsetyaningsih oleh Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

9. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang menguasai tanah berikut bangunan yang terletak di Desa Ubung Kaja, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 6533/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 02 Mei 2005 No. 01434/Ubung Kaja/2005, Luas 100 m², dan Sertipikat Hak Milik No. 5832/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 13 Nopember 2001 No. 689/Ubung Kaja/2001, Luas 1.260 m², keduanya atas nama Raden Roro Endah Suparsetyaningsih untuk menyerahkan tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan kosong kepada Tergugat III;

10. Menyatakan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat telah menimbulkan kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp 8.283.784.201,13 (delapan miliar dua ratus delapan puluh tiga juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu dua ratus satu koma tiga belas rupiah);

11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp 8.283.784.201,13 (delapan miliar dua ratus delapan puluh tiga juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu dua ratus satu koma tiga belas rupiah);

12. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) apabila lalai dan tidak memenuhi kewajiban memenuhi isi putusan dengan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan isi putusan ;

13. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;

14. Memerintahkan Para Tergugat dan Para Turut tergugat untuk tunduk pada putusan ini;

Halaman 30 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Membebaskan biaya perkara kepada Para Tergugat ;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditetapkan, pihak Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II masing-masing datang menghadap Kuasanya tersebut akan tetapi Tergugat III, dan Turut Tergugat I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan pengumuman koran tanggal 20 November 2023 untuk sidang tanggal 29 November 2023, tanggal 1 Desember 2023 untuk sidang tanggal 13 Desember 2023, tanggal 21 Desember 2023 untuk sidang tanggal 27 Desember 2023, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Gusti Ngurah Agung Aryanta Era Winawan, S.H.,M.H. Hakim Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 April 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan tanggal 14 November 2023 yang isinya ada perbaikan di alamat Turut Tergugat I yang semula beralamat di Jalan WR Supratman No. 279, Kel. Kesiman, Kec. Denpasar Timur, Kota Denpasar – 80237 kemudian diperbaiki menjadi beralamat di Rukan Denpasar Buiness Center Blok C No. 2 Jalan Teuku Umar, Dauh Puri Kauh, Denpasar Barat, Kota Denpasar dan kemudian karena tidak ditemukan diperbaiki lagi menjadi alamat tidak diketahui atas perbaikan tersebut telah diparaf oleh Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa atas surat gugatan tersebut, Kuasa Hukum Tergugat I dipersidangan telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 8 Mei 2024 yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi Rei Judicatie (NE BIS IN IDEM)

Bahwa Gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT I adalah mengenai OBYEK GUGATAN dan Hubungan Hukum yang sama dalam Perkara Perdata aquo yang SUDAH PERNAH DIPUTUS DAN TELAH MEMPUNYAI

Halaman 31 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KEKUATAN HUKUM TETAP, sehingga berdasarkan ASAS NE BIS IN IDEM Tidak Dapat Diadili Lagi.

Ne Bis In Idem diatur pada Pasal 1917 KUH Perdata mengatur :
"kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekadar mengenai soal putusan. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama; lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula" oleh karena Gugatan Penggugat terhadap Tergugat I dalam perkara aquo adalah subyek dan obyek yang sama serta hubungan hukum yang sudah pernah diputus sebelumnya dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga berdasarkan asas ne bis in idem perkara aquo tidak dapat diadili lagi karena dapat menghasilkan putusan yang bertentangan dengan putusan sebelumnya yang telah berkekuatan hukum tetap.

Perkara terdahulu antara Raden Roro Endah Sudarsetyaningsih (Tergugat III) selaku Penggugat dan I Putu Sunartawan (Tergugat I) selaku Tergugat I adalah mengenai tanah sengketa I SHM Nomor : 6533/Desa Ubung Kaja, luas 100 M2 atas nama Raden Roro Endah Sudarsetyaningsih dan tanah sengketa II SHM Nomor: 5832/ Desa Ubung Kaja, luas 1260 M2 atas nama Raden Roro Endah Sudarsetyaningsih keduanya terletak di Desa Ubung Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar dan telah diputus dan berkekuatan hukum tetap dengan masing-masing putusannya sebagai berikut :

- Pengadilan Negeri Denpasar dengan Perkara Perdata Nomor : 347/Pdt.G/2014/PN.Dps tanggal 30 Oktober 2014 yang amar Putusannya berbunyi :

----- M E N G A D I L I : -----

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Menolak Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum Akta Pembatalan Nomor 02 tertanggal 23 April 2008 terhadap Akta Nomor 06 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 07 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 07 Mei 2005 terhadap Tanah

Halaman 32 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa II yang ke-3 Akta tersebut dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made max Odantara, SH Notaris di Denpasar adalah Sah dan Mengikat Penggugat dan I Nyoman Widajaya;

3. Menyatakan hukum Akta Pembatalan Nomor 03 tertanggal 28 April 2008 terhadap Akta Nomor 44 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 20 Juni 2005 terhadap Tanah Sengketa I yang ke-3 Akta tersebut dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made max Odantara, SH Notaris di Denpasar adalah Sah dan Mengikat Penggugat Rekonpensi dan I Nyoman Widajaya;

4. Menyatakan Hukum dengan terbitnya Akta Nomor 02 Pembatalan tertanggal 23 April 2008, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual terhadap TANAH SENGKETA II sebagaimana yang tersebut pada Akta Nomor 06 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 07 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 7 April 2005 yang dibuat dihadapan Notaris I gusti Made max Odantara, SH Notaris di Denpasar adalah Batal Demi Hukum;

5. Menyatakan hukum dengan terbitnya Akta Nomor 03 Pembatalan tertanggal 28 April 2008 ,maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk menjual terhadap Tanah Sengketa I sebagaimana yang tersebut pada pada Akta Nomor 44 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 20 juni 2005 yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made max Odantara, SH Notaris di Denpasar adalah Batal Demi Hukum;

6. Menyatakan Hukum Jual Beli TANAH SENGKETA I yang tertuang dalam Akta Nomor 19 perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 20 Kuasa Menjual tertanggal 7 Mei 2008 antara I Nyoman Widajaya sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris I Made Dwita, SH Notaris di Gianyar adalah Cacat Hukum dan batal Demi Hukum;

7. Menyatakan Hukum Jual Beli TANAH SENGKETA II yang tertuang dalam Akta Nomor 44 perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa Menjual tertanggal 7 Mei 2008 antara I Nyoman Widajaya sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris I Made Dwita, SH Notaris di Gianyar adalah Cacat Hukum dan batal Demi Hukum;

8. Menyatakan Hukum bahwa Akta Jual Beli terhadap TANAH SENGKETA I Nomor 04/2009 tanggal 24 Januari 2009 yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 45 tanggal 07-05-2008 yang

Halaman 33 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cacad hukum dan Batal Demi Hukum adalah tidak sah dan Batal Demi Hukum;

9. Menyatakan Hukum bahwa Akta Jual Beli terhadap TANAH SENGKETA II Nomor 03/2009 tanggal 21 Januari 2009 yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 20 tanggal 07-05-2008 yang Cacad hukum dan Batal Demi Hukum adalah tidak sah dan Batal Demi Hukum;

10. Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi atau siapa saja yang menguasai Sertifikat TANAH SENGKETA I dan II untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi;

11. Menolak Gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara ini sebesar Rp.251.000,- (duaratus lima puluh satu ribu rupiah);

- Jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 3/PDT/2015/PT.DPS tanggal 26 Pebruari 2015, yang amar Putusannya berbunyi :

----- M E N G A D I L I : -----

- Menerima Permohonan Banding dari Penggugat / Pembanding;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 30 Oktober 2014 Nomor : 347/Pdt.G/2014/PN.Dps yang dimohonkan Banding tersebut;
- Menghukum Penggugat / Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);
- Jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor : 1681 K/Pdt/2015 tanggal 30 Nopember 2015, yang amar putusannya berbunyi :

----- M E N G A D I L I : -----

- Menolak Permohonan kasasi Pemohon Kasasi RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH tersebut;

Berdasarkan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Perkara Perdata Nomor : 347/Pdt.G/2014/PN.Dps tanggal 30 Oktober 2014 jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 3/PDT/2015/PT.DPS tanggal 26 Pebruari 2015 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor : 1681 K/Pdt/2015 tanggal 30 Nopember 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap sejak 30 Nopember 2015 oleh Raden Roro Endah Sudarsetyaningsih/ Tergugat III mengajukan

Halaman 34 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kembali Gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor: 631/Pdt.G/2017/PN. Dps tanggal 26 April 2017 dengan menambahkan Pihak-pihak:

- Raden Roro Endah Sudarsetyaningsih (Tergugat III) sebagai Penggugat;
- I Putu Sunartawan (Tergugat I) sebagai Tergugat I;
- Nyoman Widajaya (Tergugat II) sebagai Tergugat II;
- I Gusti Made Max Odanta,SH (Tergugat III) sebagai Tergugat III;
- Bank CIMB NIAGA Cabang Denpasar (Penggugat) sebagai Tergugat IV.

Namun masih dengan hubungan hukum dan objek yang sama dengan perkara yang diputus sebelumnya yaitu :

- "Perdata Nomor : 347/Pdt.G/2014/PN.Dps tanggal 30 Oktober 2014 jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 3/PDT/2015/PT.DPS tanggal 26 Pebruari 2015 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor : 1681 K/Pdt/2015 tanggal 30 Nopember 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap sejak 30 Nopember 2015"

Sehingga Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada Perkara Perdata Nomor: 631/Pdt.G/2017/PN. Dps tanggal 26 April 2017 telah memutuskan Perkara tersebut adalah Ne Bis In Idem dengan amar putusan sebagai berikut:

-----M E N G A D I L I -----

DALAM KONPENSI:

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III;
- Menyatakan Gugatan Penggugat Ne bis In Idem;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat IV Konpensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.841.000,- (tiga juta delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah);
- Jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 171/PDT/2017/PT.DPS tanggal 11 Desember 2017, yang amar Putusannya berbunyi :

-----M E N G A D I L I : -----

Halaman 35 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding / semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 26 April 2017 Nomor : 631/Pdt.G/2016/PN.Dps yang dimohonkan Banding tersebut;
- Menghukum Pembanding / semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Berdasarkan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor: 631/Pdt.G/2017/PN.Dps tanggal 26 April 2017 jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 171/PDT/2017/PT.DPS tanggal 11 Desember 2017 telah berkekuatan hukum tetap tertanggal 6 Januari 2018.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka sudah jelas bahwa gugatan Penggugat saat ini di pengadilan Negeri Denpasar No. 1265/ Pdt.G/2023/PN.Dps adalah ne bis in idem dikarenakan baik hubungan hukum, objek sengketa maupun pihak-pihak yang berperkara sudah pernah diputuskan dan diadili serta putusannya telah berkekuatan hukum tetap. Hal ini bersesuaian dengan Yurisprudensi sebagai berikut :

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 588 K/Sip/1973 tanggal 3 Oktober 1973 yang menyatakan “Karena dalil gugatan yang diajukan maupun objek dan pihak-pihak yang bersengketa sama dengan perkara terdahulu, dan perkara yang lalu tersebut telah mendapat putusan dari MA tanggal 19 Desember 1970, Nomor 350 K/Sip/1970 maka dalam gugatan yang baru telah melekat ne bis in idem, sehingga gugatan baru tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”;
2. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 647 K/sip/1973 tanggal 13 April 1976 disebutkan “Bilamana suatu objek gugatan yang disengketakan para pihak telah diputuskan dan diadili dan putusannya telah memperoleh “Kekuatan hukum yang tetap” maka hal ini mengandung arti bahwa “Objek sengketa” telah diberikan “Status Hukum” dalam suatu putusan hakim. Karena itu adanya perkara yang sama objeknya dengan putusan hakim yang terdahulu tersebut, maka disini berlaku asas “ne bis in idem” sehingga segi Hukum Acara Perdata, asas ne bis in idem tidak hanya ditentukan oleh kesamaan pihaknya saja, melainkan adanya kesamaan dalam “objek sengketa”. Gugatan PENGUGAT tidak dapat diajukan lagi.”

Dps

Halaman 36 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

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

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka telah terbukti Gugatan Penggugat adalah Ne Bis In Idem, maka demi hukum Gugatan aquo harus dinyatakan tidak dapat diterima (N.O).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah TERGUGAT I uraikan dalam EKSEPSI diulang dan berlaku dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT I menolak semua dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT kecuali terhadap apa yang secara tegas diakui PENGGUGAT;
3. Bahwa dalil angka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, dan 13 Surat Gugatan PENGGUGAT adalah Tidak Benar dan patut ditolak, karena Penggugat sebagai Bank yang menyalurkan kredit kepada Tergugat III tidak menerapkan Prinsip Kehati-hatian, Prinsip mengenal Debitur sehingga Penggugat tidak memiliki itikad baik dan tidak layak mendapatkan perlindungan hukum, dengan penjelasan sebagai berikut:
 - I. Tanah Sengketa dengan SHM Nomor : 6533/Desa ubung Kaja, luas 100 M2, selanjutnya disebut TANAH SENKETA I. Dan Tanah dan Bangunan dengan SHM Nomor : 5832/Desa ubung Kaja, luas 1260 M2, selanjutnya disebut TANAH dan BANGUNAN SENKETA II. Bahwa ke-2 TANAH dan BANGUNAN SENKETA tidak pernah berpindah tangan dan sampai sekarang tetap dalam penguasaan TERGUGAT I. Diatas TANAH SENKETA II berdiri Bangunan RUKO, Rumah Tinggal dan Rumah Kost-Kost san yang dalam penguasaan dan pengelolaan TERGUGAT I.
 - II. Bahwa dalil PENGGUGAT yang mengatakan Tergugat III sebagai Pemilik yang sah atas TANAH SENKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENKETA II adalah tidak benar, karena jika benar TERGUGAT III telah membeli TANAH SENKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENKETA II dari TERGUGAT II pada tanggal 7 Mei 2008 tentu sekarang TANAH SENKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENKETA II dalam penguasaan TERGUGAT III namun faktanya penguasaan dan pengelolaan ada pada TERGUGAT I sebagai pemilik yang sah.
 - III. Dalil gugatan PENGGUGAT yang mendalilkan telah mengecek dan datang langsung ke lokasi adalah tidak benar dan patut ditolak, dikarenakan Penggugat tidak pernah mendatangi TANAH SENKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENKETA II sebelum memberikan kredit kepada Tergugat II, apabila benar datang ke TANAH SENKETA

Halaman 37 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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



I dan TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II mengapa Penggugat tidak curiga dan patut bertanya mengapa Tergugat I yang menguasai TANAH SENGKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II dan bukan Tergugat III ?

Dengan demikian telah terbukti bahwa Penggugat sebagai pemberi Kredit kepada Tergugat III bertindak tidak hati-hati karena tanpa pernah mensurvey on the spot, tanpa ada wawancara dengan Tergugat I yang nyata menguasai objek sengketa/objek jaminan dan mengumpulkan data mengenai objek jaminan kepada Kepala Lingkungan setempat dan atau Kepala Desa, sehingga telah terbukti Penggugat sebagai Bank yang menyalurkan kredit kepada Tergugat III telah melanggar Prinsip Kehati-hatian, sehingga Penggugat tidak memiliki itikad baik dan tidak layak mendapatkan perlindungan hukum.

IV. Bahwa baik Penggugat dan Tergugat III sudah mengetahui dan memperlakukan TANAH SENGKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II dimana TERGUGAT III mengajukan Gugatan Perdata Nomor : 347/Pdt.G/2014/PN.Dps di Pengadilan Negeri Denpasar dengan alasan Tergugat III baru tahu adanya PEMBATALAN SEPIHAK. Tergugat III telah mengugat TERGUGAT I dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan OBYEK PERKARA TANAH SENGKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II dan dalam Putusan Perkara Perdata Nomor 347/Pdt.G/2014/PN.Dps tanggal 30 Oktober 2014 Gugatan Tergugat III telah ditolak seluruhnya dan Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi untuk sebagian sebagaimana yang telah TERGUGAT I uraikan dan jelaskan dalam Eksepsi diatas. Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 347/Pdt.G/2014/PN.Dps tanggal 30 Oktober 2014 kemudian Tergugat III mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi Denpasar dan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 347/Pdt.G/2014/PN Dps tanggal 30 Oktober 2014 Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar. Terhadap Putusan Pengadilan Tinggi tersebut kemudian TERGUGAT III menyatakan Kasasi Ke Mahkamah Agung RI dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1681 K/Pdt/2015 tanggal 30 Nopember 2015 telah menolak Permohonan Kasasi Pemohon Kasasi RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH tersebut.

Halaman 38 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



Selanjutnya TERGUGAT III Kembali mengajukan Gugatan dengan obyek dan hubungan hukum yang sama kepada TERGUGAT I dan PENGGUGAT sebagai Tergugat IV dan telah diputus berdasarkan Putusan Nomor: 631/Pdt.G/2017/PN. Dps tanggal 26 April 2017 telah memutuskan Perkara tersebut adalah Ne Bis In Idem dan dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 171/PDT/2017/PT.DPS tanggal 11 Desember 2017 dan telah berkekuatan hukum tetap tertanggal 11 Desember 2017.

Dengan demikian maka Gugatan yang PENGGUGAT ajukan lagi terhadap TERGUGAT I dengan OBYEK GUGATAN, HUBUNGAN HUKUM dan PIHAK yang sama dalam perkara aquo adalah NEBIS IN IDEM sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Ri Nomor : 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976 disebutkan : " Bilamana suatu OBJEK GUGATAN yang DISENGKETAKAN Para Pihak telah DIPUTUSKAN dan DIADILI dan PUTUSANNYA TELAH MEMPEROLEH "KEKUATAN HUKUM YANG TETAP" maka hal ini mengandung arti bahwa " OBJEK SENGKETA " telah diberikan " STATUS HUKUM " dalam suatu Putusan Hakim. Karena itu adanya perkara yang SAMA OBYJEKNYA dengan Putusan Hakim yang terdahulu tersebut, maka disini berlaku asas " NE BIS IN IDEM " Sehingga dari segi Hukum Acara Perdata, Asas NE BIS IN IDEM, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan Para Pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam " OBJEK SENGKETA ". Nya ".", maka Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diajukan lagi.

- V. Bahwa Perbuatan hukum yang sebenarnya terjadi adalah bahwa Pada Tahun 2005 TERGUGAT I minta bantuan pada TERGUGAT II untuk mencarikan Pinjaman Bank sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) dengan memakai Jaminan TANAH SENGKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II yang ketika itu Ke-2 Sertifikat Hak Milik masih atas nama TERGUGAT I. Jika TERGUGAT II berhasil mendapatkan Pinjaman sebesar Rp.1.000.000.000,- maka TERGUGAT II boleh memakai Rp.500.000.000,- dan TERGUGAT I memakai Rp.500.000.000,-. TERGUGAT II berkata kepada TERGUGAT I bahwa untuk mendapatkan pinjaman di Bank maka Ke-2 Sertifikat Hak Milik atas nama TERGUGAT I haruslah dibalik nama atas nama TERGUGAT II. Balik nama ke-2 Sertifikat tersebut dari nama TERGUGAT I kepada TERGUGAT II hanyalah Formalitas saja agar mudah mendapatkan

Halaman 39 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



Pinjaman / Kredit di Bank. Karena TERGUGAT I percaya dengan perkataan TERGUGAT II maka pada tanggal 07-04-2005 TERGUGAT II mengajak TERGUGAT I dan ISTRI TERGUGAT I bernama NI NYOMAN PADMI ARTINI menghadap TURUT TERGUGAT I selaku NOTARIS di Kantornya di Denpasar untuk dibuatkan AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 06 dan AKTA KUASA UNTUK MENJUAL Nomor 07 terhadap TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II, seluas 1260 M2. Kemudian pada tanggal 20-06-2005 kembali TERGUGAT II mengajak TERGUGAT I dan ISTRI TERGUGAT I menghadap TURUT TERGUGAT I selaku Notaris di kantornya di Denpasar untuk dibuatkan AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 44 dan AKTA KUASA UNTUK MENJUAL Nomor 45 terhadap TANAH SENGKETA I seluas 100 M2.

VI. Bahwa setelah ke-2 Sertifikat TANAH SENGKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II berpindah tangan ke Tangan TERGUGAT II ternyata janji TERGUGAT II untuk mencarikan TERGUGAT I Pinjaman / Kredit tidak ada realisasinya sehingga pada Bulan Januari 2008 TERGUGAT I melaporkan TERGUGAT II ke Polisi dan kemudian terjadi Perdamaian antara TERGUGAT II dan TERGUGAT I dimana pada tanggal 23 April 2008 TERGUGAT II mengajak TERGUGAT I menghadap TURUT TERGUGAT I selaku NOTARIS di Kantornya di Denpasar untuk membuat dan menandatangani AKTA PEMBATALAN NOMOR 02 Tanggal 23-04-2008 terhadap AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 06 dan AKTA KUASA UNTUK MENJUAL Nomor 07 masing-masing tertanggal 07-04-2005 terhadap TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II seluas 1260 M2. Kemudian pada tanggal 28-04-2008 kembali TERGUGAT II mengajak TERGUGAT I menghadap TURUT TERGUGAT I selaku NOTARIS di Kantornya di Denpasar untuk membuat dan menandatangani AKTA PEMBATALAN NOMOR 03 Tanggal 28-04-2008 terhadap AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 44 dan AKTA KUASA UNTUK MENJUAL Nomor 45 masing-masing tertanggal 20-06-2005 terhadap TANAH SENGKETA I seluas 100 M2.

VII. Bahwa setelah ditandatangani Akta Pembatalan Nomor 2 tanggal 23-04-2008 dan Akta Pembatalan Nomor 03 tanggal 28-04-2008 oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris, kemudian TERGUGAT II berjanji dalam sebulan akan

Halaman 40 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



mengembalikan ke-2 Sertifikat kepada TERGUGAT I untuk diproses balik namanya dari atas nama TERGUGAT II menjadi atas nama TERGUGAT I kembali, akan tetapi sampai batas waktu 1 (satu) bulan ke-2 Sertifikat tidak diserahkan oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT I.

VIII. Bahwa ternyata setelah terbitnya Akta Pembatalan Nomor 02 tanggal 23-04-2008 dan Akta Pembatalan Nomor 03 tanggal 28-04-2008, Ke-2 Sertifikat TANAH SENGKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II telah dibuatkan Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Menjual antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT III di Notaris I MADE DWITA, SH Notaris di Gianyar pada tanggal 07-05-2008.

IX. Bahwa dengan terbitnya lebih dulu Akta Pembatalan Nomor 02 tanggal 23-04-2008 dan Akta Pembatalan Nomor 03 tanggal 28-04-2008 dari pada Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 18 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 19 masing-masing tertanggal 07-05-2008 terhadap TANAH SENGKETA I yang dibuat dihadapan Notaris I Made Dwita, SH, Notaris Di Gianyar dan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 21 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 22 masing-masing tertanggal 07-05-2008 terhadap TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II yang dibuat dihadapan Notaris I MADE DWITA, SH, Notaris di Gianyar. Dengan demikian Jual beli TANAH SENGKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT III adalah cacad hukum dan batal demi hukum. TERGUGAT III juga bukanlah Pembeli Beritikad Baik, karena ITU tidak patut untuk mendapat perlindungan hukum karena sebelum TERGUGAT III membeli TANAH SENGKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II seharusnya TERGUGAT III mendatangi dan melihat langsung ke lokasi TANAH SENGKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II dan menanyakan kepada TERGUGAT I mengapa TERGUGAT I tinggal dan menguasai TANAH SENGKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II ?? . Akan tetapi hal itu tidak TERGUGAT III lakukan, dengan demikian telah terbukti bahwa TERGUGAT III bukanlah Pembeli beritikad baik dan tidak patut mendapat perlindungan hukum.

X. Bahwa dalil Gugatan PENGGUGAT SANGAT MEMBINGUNGKAN dikarenakan kapan TERGUGAT I MELAKUKAN PERALIHAN HAK atas OBYEK SENGKETA kepada TERGUGAT II???. Bukankah PENGGUGAT sendiri yang memperoleh hak tanggungan dari Hak yang mengandung cacad hukum ?? . Akta Pembatalan Nomor 02 tanggal 23

Halaman 41 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 2008 dan Akta Pembatalan Nomor 03 tanggal 28 April 2008 terbit lebih dulu daripada Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 18 dan Akta Kuasa menjual Nomor 19 dan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 21 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 22 yang TERGUGAT II dan TERGUGAT III buat pada tanggal 07 Mei 2008 di Notaris I Made Dwita, SH Notaris di Gianyar, dengan demikian maka TERGUGAT III lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara aquo dengan demikian tuntutan ganti rugi baik Kerugian Material maupun Kerugian Immaterial yang dituntut oleh PENGGUGAT patutlah ditolak.

9. Bahwa dalil angka 14, 15, 16 dan 17 Gugatan PENGGUGAT adalah tidak benar dan patut ditolak, karena telah terbukti yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah PENGGUGAT dan TERGUGAT III sendiri, dimana perolehan hak dan pembebanan Hak tanggungan atas SHM TANAH SENGKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II adalah secara tidak sah dan CACAD HUKUM;

10. Bahwa dalil angka 18 Gugatan PENGGUGAT adalah tidak benar dan patut ditolak, karena yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah TERGUGAT III. Mengenai permintaan putusan serta merta dari PENGGUGAT patut ditolak, karena dasar terbitnya Jual Beli dan balik nama Ke-2 Sertifikat TANAH SENGKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II adalah mengandung cacad hukum dan batal demi hukum, sehingga tidak ada alasan untuk putusan serta merta;

Berdasarkan alasan dan penjelasan hukum yang TERGUGAT I, uraikan diatas, mohon agar Majelis Hakim berkenan mengadili dengan seadil-adilnya dan menjatuhkan amar putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak Permohonan PROVISI dari Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I;
- Menyatakan bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Gugatan ini;

Halaman 42 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau : Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan keadilan yang berlaku;

Menimbang, bahwa atas surat gugatan tersebut, Kuasa Tergugat II dipersidangan telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 8 Mei 2024 yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi Rei Judicatie

Bahwa Gugatan PENGGUGAT pada perkara aquo dengan Nomor 1265/Pdt.G/2023/PN.Dps merupakan *OBJEK GUGATAN dan Hubungan Hukum yang sama* dengan Perkara Perdata yang SUDAH PERNAH DIPUTUS DAN TELAH MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP, yaitu masing-masing:

A. Pengadilan Negeri Denpasar dengan Perkara Perdata Nomor: 347/Pdt.G/2014/PN.Dps tanggal 30 Oktober 2014 yang amar Putusannya berbunyi:

----- M E N G A D I L I : -----

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Menolak Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya;

DALAM REKONPENSI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensi untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum Akta Pembatalan Nomor 02 tertanggal 23 April 2008 terhadap Akta Nomor 06 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 07 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 07 Mei 2005 terhadap Tanah Sengketa II yang ke-3 Akta tersebut dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made max Odantara, SH Notaris di Denpasar adalah Sah dan Mengikat Penggugat dan I Nyoman Widajaya;
3. Menyatakan hukum Akta Pembatalan Nomor 03 tertanggal 28 April 2008 terhadap Akta Nomor 44 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 20 Juni 2005 terhadap Tanah Sengketa I yang ke-3 Akta tersebut dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made

Dps

Halaman 43 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

max Odantara, SH Notaris di Denpasar adalah Sah dan Mengikat Penggugat Rekonpensi dan I Nyoman Widajaya;

4. Menyatakan Hukum dengan terbitnya Akta Nomor 02 Pembatalan tertanggal 23 April 2008, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual terhadap TANAH SENGKETA II sebagaimana yang tersebut pada Akta Nomor 06 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 07 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 7 April 2005 yang dibuat dihadapan Notaris I gusti Made max Odantara, SH Notaris di Denpasar adalah Batal Demi Hukum;

5. Menyatakan hukum dengan terbitnya Akta Nomor 03 Pembatalan tertanggal 28 April 2008 ,maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk menjual terhadap Tanah Sengketa I sebagaimana yang tersebut pada pada Akta Nomor 44 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 20 juni 2005 yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made max Odantara, SH Notaris di Denpasar adalah Batal Demi Hukum;

6. Menyatakan Hukum Jual Beli TANAH SENGKETA I yang tertuang dalam Akta Nomor 19 perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 20 Kuasa Menjual tertanggal 7 Mei 2008 antara I Nyoman Widajaya sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris I Made Dwita, SH Notaris di Gianyar adalah Cacad Hukum dan batal Demi Hukum;

7. Menyatakan Hukum Jual Beli TANAH SENGKETA II yang tertuang dalam Akta Nomor 44 perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa Menjual tertanggal 7 Mei 2008 antara I Nyoman Widajaya sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris I Made Dwita, SH Notaris di Gianyar adalah Cacad Hukum dan batal Demi Hukum;

8. Menyatakan Hukum bahwa Akta Jual Beli terhadap TANAH SENGKETA I Nomor 04/2009 tanggal 24 Januari 2009 yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 45 tanggal 07-05-2008 yang Cacad hukum dan Batal Demi Hukum adalah tidak sah dan Batal Demi Hukum;

9. Menyatakan Hukum bahwa Akta Jual Beli terhadap TANAH SENGKETA II Nomor 03/2009 tanggal 21 Januari 2009 yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 20 tanggal 07-05-2008 yang Cacad hukum dan Batal Demi Hukum adalah tidak sah dan Batal Demi Hukum;

Dps

Halaman 44 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

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

10. Menghukum Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi atau siapa saja yang menguasai Sertifikat TANAH SENKETA I dan II untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi;

11. Menolak Gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara ini sebesar Rp.251.000,- (duaratus lima puluh satu ribu rupiah);
- Jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 3/PDT/2015/PT.DPS tanggal 26 Pebruari 2015, yang amar Putusannya berbunyi:

----- M E N G A D I L I: -----

- Menerima Permohonan Banding dari Penggugat / Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 30 Oktober 2014 Nomor: 347/Pdt.G/2014/PN.Dps yang dimohonkan Banding tersebut;
- Menghukum Penggugat / Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);
- Jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor: 1681 K/Pdt/2015 tanggal 30 Nopember 2015, yang amar putusannya berbunyi:

----- M E N G A D I L I: -----

- Menolak Permohonan kasasi Pemohon Kasasi RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH tersebut;

Selanjutnya Raden Roro Endah Sudarsetyaningsih/ Tergugat III mengajukan Kembali Gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor: 631/Pdt.G/2017/PN. Dps tanggal 26 April 2017 dengan menambahkan Pihak-pihak:

- Raden Roro Endah Sudarsetyaningsih (Tergugat III) sebagai Penggugat;
- I Putu Sunartawan (Tergugat I) sebagai Tergugat I;
- Nyoman Widajaya (Tergugat II) sebagai Tergugat II;
- I Gusti Made Max Odanta,SH (Tergugat III) sebagai Tergugat III;
- Bank CIMB NIAGA Cabang Denpasar (Penggugat) sebagai Tergugat IV.

dan telah diputus dengan mengabulkan eksepsi Ne Bis In Idem dengan amar putusan sebagai berikut:

Halaman 45 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



-----M E N G A D I L I -----

DALAM KONPENSI:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III;
- Menyatakan Gugatan Penggugat Ne bis In Idem;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI:

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat IV Konpensasi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonpensasi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.841.000,- (tiga juta delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah);
- *Jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 171/PDT/2017/PT.DPS tanggal 11 Desember 2017, yang amar Putusannya berbunyi:*

-----M E N G A D I L I -----

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding / semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 26 April 2017 Nomor: 631/Pdt.G/2016/PN.Dps yang dimohonkan Banding tersebut;
- Menghukum Pembanding / semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka telah terbukti Gugatan Penggugat adalah Ne Bis In Idem, maka demi hukum Gugatan aquo harus dinyatakan tidak dapat diterima (N.O).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang telah TERGUGAT II uraikan dalam EKSEPSI diulang dan berlaku dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT II menolak semua dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT kecuali terhadap apa yang secara tegas diakui PENGGUGAT;
3. Bahwa dalil Bahwa dalil angka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 dan 18 Surat Gugatan PENGGUGAT adalah tidak benar dan patut ditolak, karena SHM Nomor : 6533/Desa Ubung Kaja, luas 100 M2 atau disebut TANAH SENGKETA I dan SHM Nomor: 5832/Desa Ubung Kaja, luas 1260 M2 atau disebut TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II

Halaman 46 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah milik dari TERGUGAT I. Mengapa ke-2 Sertifikat TANAH SENGKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II keatas nama TERGUGAT II karena adanya keinginan TERGUGAT I untuk mencari pinjaman /Kredit di Bank dan meminta tolong pada TERGUGAT II untuk mencarikan pinjaman/Kredit sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) jika dapat maka TERGUGAT I akan memakai sebesar Rp.500.000.000,- sedangkan TERGUGAT II memakai sebesar Rp.500.000.000,-. Bahwa untuk mendapatkan pinjaman/Kredit di Bank maka ke-2 Sertifikat TANAH SENGKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II harus dibalik nama ke atas nama TERGUGAT II. Bahwa atas kesepakatan bersama antara TERGUGAT I DAN TERGUGAT II bahwa balik nama Sertifikat TANAH SENGKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II hanyalah Formalitas saja maka kemudian TERGUGAT II pada tanggal 07-04-2005 mengajak TERGUGAT I dan ISTRI TERGUGAT I bernama Ni Nyoman Padmi Artini menghadap Turut Tergugat I selaku Notaris di Denpasar untuk dibuatkan Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 06 dan Akta KUASA UNTUK MENJUAL Nomor 07 masing-masing tertanggal 07-04-2005 terhadap SHM Nomor : 5832/Desa ubung Kaja, luas 1260 M2 atau TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II, kemudian pada tanggal 20-06-2005 TERGUGAT II kembali mengajak TERGUGAT I dan ISTRI TERGUGAT I bernama Ni Nyoman Padmi Artini menghadap Turut Tergugat I selaku Notaris di Denpasar untuk dibuatkan Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 44 dan Akta KUASA UNTUK MENJUAL Nomor 45 masing-masing tertanggal 20-04-2005 terhadap SHM Nomor : 6533/Desa ubung Kaja, luas 100 M2 atau TANAH SENGKETA I.

Bahwa TANAH SENGKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II adalah hak milik TERGUGAT I dan sampai sekarang tetap dalam penguasaan dari TERGUGAT I.

Bahwa setelah terbitnya Akta perjanjian dan Akta Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, kemudian TERGUGAT II mencarikan pinjaman di PT.BANK KESAWAN Denpasar DENGAN Plafon Kredit Rp.750.000.000,- DAN Kredit tersebut TERGUGAT II pergunakan sendiri tanpa memberitahukan kepada TERGUGAT I.

Bahwa kemudian pada bulan Januari 2008 TERGUGAT II dilaporkan TERGUGAT I ke Polisi dengan tuduhan Penipuan dan Penggelapan ke-2 SHM TANAH SENGKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II. Terhadap Pelaporan tersebut terjadi perdamaian antara TERGUGAT I dan

Halaman 47 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II dimana TERGUGAT II berjanji untuk membatalkan Akta Perjanjian Jual beli dan Akta Kuasa Menjual terhadap TANAH SENGKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II dan akan mengembalikan ke-2 Sertifikat TANAH SENGKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II kepada TERGUGAT II dalam jangka waktu 1 (satu) bulan. Kemudian pada tanggal 23-04-2008 TERGUGAT II mengajak TERGUGAT I menghadap Turut Tergugat I untuk dibuatkan AKTA PEMBATALAN Nomor 02 tanggal 23-04-2008 untuk pembatalan terhadap Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 44 dan Akta KUASA UNTUK MENJUAL Nomor 45 masing-masing tertanggal 20-06-2005 terhadap SHM Nomor :6533/Desa Ubung Kaja, luas 100 M2 atau TANAH SENGKETA I. Kemudian pada tanggal 28-04-2008 kembali TERGUGAT II mengajak TERGUGAT I menghadap Turut Tergugat I selaku Notaris untuk membuat Akta Pembatalan Nomor 03 tanggal 28-04-2008 terhadap Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 06 dan Akta KUASA UNTUK MENJUAL Nomor 07 masing-masing tertanggal 28-04-2008 terhadap SHM Nomor : 5832/Desa ubung Kaja atau TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II.

Bahwa TERGUGAT II kenal dengan TERGUGAT III pada bulan Pebruari 2008 melalui adik kandung dari TERGUGAT III yang bernama RADEN HARIO KRISTAJUDO SOEPARNO, ST,SH. Bahwa pada waktu itu TERGUGAT II menceritakan kepada RADEN HARIO bahwa TERGUGAT II bermaksud akan memindahkan kredit di Koperasi di Sanur karena pembayaran kredit sudah tidak lancar. Kemudian RADEN HARIO mempertemukan TERGUGAT II dengan TERGUGAT III di rumahnya TERGUGAT III di Denpasar. Dalam pertemuan tersebut TERGUGAT III akan membantu mencari pinjaman/Kredit di Bank CIMB Niaga / PENGUGAT Sebesar Rp.1.300.000.000,- (Satu Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah) dengan syarat nanti jika kredit keluar setelah dipotong biaya-biaya maka untuk RADEN HARIO mendapatkan Rp.75.000.000,- , TERGUGAT II mendapat Rp.75.000.000,- dan sisanya menjadi hak TERGUGAT III. TERGUGAT III mengatakan kepada TERGUGAT II bahwa balik nama ke-2 SHM hanyalah Formalitas saja untuk bisa mendapatkan pinjaman/Kredit di bank CIMB Niaga/PENGUGAT. TERGUGAT II tetap diwajibkan untuk membayar cicilan Kredit di Bank Niaga/PENGUGAT yang dibayar melalui TERGUGAT III. Bahwa sebelum KESEPAKATAN terjadi antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT III,TERGUGAT II sudah menjelaskan kepada RADEN HARIO dan TERGUGAT III bahwa TANAH SENGKETA I

Halaman 48 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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



dan TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II dalam penguasaan TERGUGAT I sebagai pemiliknya, akan tetapi RADEN HARIO dan TERGUGAT III mengatakan itu tidak masalah nanti bisa diatur dengan pihak BANK CIMB NIAGA/PENGGUGAT, sehingga sebelum terjadi Penanda tangan ke-2 Akta Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual TERGUGAT III TIDAK PERNAH datang kelokasi dan memeriksa TANAH SENGKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II karena TERGUGAT III sudah mengetahui bahwa TANAH SENGKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II dalam PENGUASAAN TERGUGAT I. TERGUGAT II hanya menunjukan kepada RADEN HARIO dari seberang jalan lokasi TANAH SENGKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II, setelah menunjukkan lokasi itu langsung pulang;

Bahwa atas kesepakatan tersebut kemudian TERGUGAT III telah menebus Ke-2 SHM TANAH SENGKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II dari Koperasi di Sanur sebesar Rp.750.000.000,- selanjutnya pada tanggal 07-05-2008 TERGUGAT III mengajak TERGUGAT II ke Notaris I MADE DWITA, SH di Gianyar untuk dibuatkan Akta PERJANJIAN JUAL BELI Nomor 18 dan Akta KUASA MENJUAL Nomor 19 untuk SHM Nomor : 6533/Desa ubung Kaja, luas 100 M2 atau TANAH SENGKETA I dan Akta PERJANJIAN JUAL BELI Nomor 21 dan Akta KUASA MENJUAL Nomor 22 untuk SHM Nomor : 5832/Desa Ubung Kaja, luas 1260 M2 atau TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II.

Setelah menandatangani Ke-2 Akta Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Menjual maka TERGUGAT III MEMBERIKAN kepada TERGUGAT II uang sebesar Rp.75.000.000,- demikian juga dengan RADEN HARIO mendapatkan uang dari TERGUGAT III sebesar Rp.75.000.000,- sedangkan sisanya kurang lebih Rp.250.000.000,- menjadi hak TERGUGAT III.

Bahwa terhadap pinjaman di Bank CIMB Niaga / PENGGUGAT, maka TERGUGAT II telah melakukan pembayaran angsuran kredit melalui TERGUGAT III yang total seluruhnya sebesar Rp.420.000.000.

Bahwa dengan demikian peristiwa hukum yang sebenarnya terjadi TERGUGAT III tidak pernah membeli ke-2 TANAH SENGKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II melainkan hanya dipinjam nama saja oleh TERGUGAT II untuk mendapatkan kredit di Bank CIMB Niaga/PENGGUGAT. Hal ini terbukti dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 18 tanggal 07 Mei 2008 yang dibuat di Notaris I made Dwita, Jual Beli

Halaman 49 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap SHM Nomor : 6533/Desa Ubung Kaja, luas 100 M2 atau TANAH SENGKETA I hanyalah sebesar Rp.150.650.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan Jual beli terhadap TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II sebagaimana tersebut pada Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 21 tanggal 07-05-2008 terhadap SHM Nomor : 5832/Desa Ubung Kaja, luas 1260 M2 atau TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II hanyalah sebesar Rp.283.000.000,- (Dua Ratus Delapan Puluh Tiga Juta Rupiah) sehingga TOTAL PEMBELIAN KE-2 TANAH SENGKETA adalah sebesar Rp. 433.650.000,- (Empat Ratus Tiga Puluh Tiga Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) adalah tidak masuk diakal dengan harga Tanah pada tahun 2008 berkisar Rp.4.500.000,-/M2 atau Rp.450.000.000/Are belum lagi 3 (TIGA) BANGUNAN RUKO, RUMAH TINGGAL, KOST2AN yang berdiri diatas TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II, Jika dijual dengan harga pasaran pada Tahun 2008 maka harga Tanah dan bangunan yang berdiri diatas tanah sengketa II berkisar diharga Rp.2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah). Dengan demikian telah terbukti bahwa balik nama ke-2 Sertifikat TANAH SENGKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II dari nama TERGUGAT II menjadi atas nama TERGUGAT III hanyalah formalitas saja untuk mendapatkan pinjaman / Kredit pada Bank CIMB Niaga / PENGUGAT. Terbukti pula bahwa TERGUGAT III bukanlah pembeli beritikad baik, karena ingin memiliki dan menguasai TANAH SENGKETA I dan TANAH dan BANGUNAN SENGKETA II milik TERGUGAT I dan PENGUGAT sebagai Bank yang menyalurkan kredit kepada Tergugat III tidak menerapkan Prinsip Kehati-hatian, Prinsip mengenal Debitur sehingga Penggugat tidak memiliki itikad baik dan tidak layak mendapatkan perlindungan hukum.

4. Bahwa terhadap dalil Gugatan selain dan selebihnya TERGUGAT II Tolak, karena tidak benar;

Berdasarkan alasan dan penjelasan hukum yang TERGUGAT II, uraikan diatas, mohon agar Majelis Hakim berkenan mengadili dengan seadil-adilnya dan menjatuhkan amar putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Menolak Permohonan PROVISI dari Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II;
- Menyatakan bahwa Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima;

Halaman 50 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Gugatan ini;

Atau : Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan keadilan yang berlaku.

Menimbang, bahwa atas surat gugatan tersebut, Kuasa Turut Tergugat II dipersidangan telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 8 Mei 2024 yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya, dan segala hal yang tidak dijawab dan/atau tidak ditanggapi, bukan berarti diakui kebenarannya, namun semata-mata karena dalil-dalil gugatan Penggugat tidak benar dan/atau tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat II.
2. Bahwa gugatan Penggugat adalah mengenai permasalahan penguasaan dan pemilikan antara Para Tergugat atas objek sengketa yakni 2 (dua) bidang tanah Hak Milik No. 5832/Desa Ubung Kaja seluas 1.260 m2 dan Hak Milik No. 6533/Desa Ubung Kaja seluas 100 m2 sedangkan Penggugat adalah sebagai pemegang Hak Tanggungan atas kedua objek sengketa tersebut.
3. Adapun Turut Tergugat II semata-mata melaksanakan tugas dan fungsi di bidang administrasi pertanahan berdasarkan ketentuan yang berlaku yang dalam perkara *a quo*.

Bahwa terhadap objek sengketa yakni Hak Milik No. 5832/Desa Ubung Kaja seluas 1.260 m2 dan Hak Milik No. 6533/Desa Ubung Kaja seluas 100 m2 dapat Turut Tergugat II uraikan sebagai berikut:

- a. Hak Milik No. 5832/Desa Ubung Kaja seluas 1.260 m2
 - Hak Milik No. 5832/Desa Ubung Kaja seluas 1.260 m2 semula tercatat atas nama I Putu Sunartawan yang kemudian beralih menjadi atas nama Nyoman Widajaya dan dicatatkan peralihannya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 137/2005 Tanggal 13/06/2005 Yang Dibuat Oleh T. Francisca Teresa Nilawati SH Selaku PPAT.
 - Bahwa sebelum ada Akta Jual Beli Nomor 137/2005 Tanggal 13/06/2005, telah terdapat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 07/04/2005 dan Akta Kuasa Menjual No. 07 tanggal

Halaman 51 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

07/04/2005 yang dibuat antara I Putu Sunartawan dan Nyoman Widajaya di hadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, SH.

- Kemudian Hak Milik No. 5832/Desa Ubung Kaja atas nama Nyoman Widajaya beralih menjadi atas Raden Roro Endah Sudarsetyaningsih dan dicatatkan peralihannya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 03/2009 Tanggal 24/01/2009 Yang Dibuat Oleh I Wayan Gede Darma Yuda, SH, M.Kn Selaku PPAT.

- Bahwa sebelum ada Akta Jual Beli Nomor 03/2009 Tanggal 24/1/2009, telah terdapat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 21 tanggal 07/05/2008 dan Akta Kuasa Menjual No. 22 tanggal 07/05/2008 yang dibuat antara Nyoman Widajaya dan Raden Roro Endah Sudarsetyaningsih di hadapan Notaris I Made Dwita.

- Bahwa terhadap Hak Milik No. 5832/Desa Ubung Kaja atas nama Raden Roro Endah Sudarsetyaningsih dibebani Hak Tanggungan No. 565/2009 Peringkat Pertama atas nama PT. Bank Cimb Niaga Tbk Berkedudukan Pusat Di Jakarta/Cab Denpasar dicatatkan dan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan PPAT I Wayan Gede Darma Yuda, SH, M.Kn Nomor 7/2009 Tanggal 3/2/2009.

b. Hak Milik No. 6533/Desa Ubung Kaja seluas 100 m2

- Hak Milik No. 6533/Desa Ubung Kaja seluas 100 m2 semula tercatat atas nama I Putu Sunartawan yang kemudian beralih menjadi atas nama Nyoman Widajaya dan dicatatkan peralihannya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 17/2005 Tanggal 04/08/2005 Yang Dibuat Oleh I Ketut Damanata SH Selaku PPAT.

- Bahwa sebelum ada Akta Jual Beli Nomor 17/2005 Tanggal 04/08/2005, telah terdapat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 44 tanggal 20/06/2005 dan Akta Kuasa Menjual No. 45 tanggal 20/06/2005 yang dibuat antara I Putu Sunartawan dan Nyoman Widajaya di hadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, SH.

- Kemudian Hak Milik No. 6533/Desa Ubung Kaja atas nama Nyoman Widajaya beralih menjadi atas Raden Roro Endah Sudarsetyaningsih dan dicatatkan peralihannya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 04/2009 Tanggal 24/1/2009 Yang Dibuat Oleh I Wayan Gede Darma Yuda, SH, M.Kn Selaku PPAT.

- Bahwa sebelum ada Akta Jual Beli Nomor 04/2009 Tanggal 24/1/2009, telah terdapat Akta Perjanjian Jual Beli No. 18 tanggal

Halaman 52 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

07/05/2008 dan Akta Kuasa Menjual No. 19 tanggal 07/05/2008 2008 yang dibuat antara Nyoman Widajaya dan Raden Roro Endah Sudarsetyaningsih di hadapan Notaris I Made Dwita.

- Bahwa terhadap Hak Milik No. 6533/Desa Ubung Kaja atas nama Raden Roro Endah Sudarsetyaningsih dibebani Hak Tanggungan No. 565/2009 Peringkat Pertama atas nama PT. Bank Cimb Niaga Tbk Berkedudukan Pusat Di Jakarta/Cab Denpasar dicatatkan dan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan PPAT I Wayan Gede Darma Yuda, SH, M.Kn Nomor 7/2009 Tanggal 3/2/2009.

4. Bahwa John Korassa Sonbai, SH.,MH dkk (selaku kuasa dari I Putu Sunartawan) menyampaikan surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar tanggal 17 Juni 2020 Nomor : 017/Pdt/LBH-HPP-PETA/XI/2020 Perihal Permohonan Pembatalan SHM No. 5832/Ubung Kaja, Luas 1260M2 atas nama Raden Roro Sudarsetyaningsih dan SHM No. 6533/Ubung Kaja, Luas 100M2 atas nama Raden Roro Sudarsetyaningsih dan menerbitkan kembali SHM atas nama I Putu Sunartawan sesuai dengan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

5. Bahwa putusan sebagaimana yang dimaksud pada angka 5 (lima) di atas adalah Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 347/Pdt.G/2014/PN. Dps tanggal 30 Oktober 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 3/PDT/2015/PT.Dps tanggal 26 Februari 2015 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1681 K/PDT/2015 tanggal 30 Nopember 2015 dan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 631/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 26 April 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi No.171/PDT/2017/PT.DPS Tanggal 11 Desember 2017.

6. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 347/Pdt.G/2014/PN.Dps tanggal 30 Oktober 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 3/PDT/2015/PT.Dps tanggal 26 Februari 2015 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1681 K/PDT/2015 tanggal 30 Nopember 2015, adalah putusan dengan para pihak yang berperkara:

- Raden Roro Endah Suparsetyaningsih ----- Sebagai Penggugat
- I Putu Sunartawan ----- Sebagai Tergugat

a) Amar Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor :
347/ Pdt.G/2014/PN.Dps tanggal 30 Oktober 2014

Mengadili

Halaman 53 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan menolak Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum Akta Pembatalan Nomor 02 tertanggal 23 April 2008 terhadap Akta Nomor 06 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 07 kuasa untuk menjual tertanggal 7 Mei 2005 terhadap tanah sengketa II yang ke-3 Akta tersebut dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, SH Notaris di Denpasar adalah sah dan mengikat Penggugat dan I Nyoman Widajaya;
3. Menyatakan hukum Akta Pembatalan No.03, tertanggal 28 April 2008 terhadap Akta No. 44 Perjanjian Jual Beli dan Akta No. 45 Kuasa untuk menjual tertanggal 20 Juni 2005 terhadap Tanah Sengketa I yang ke-3 Akta tersebut dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, SH Notaris di Denpasar adalah sah dan mengikat Penggugat Rekonvensi dan I Nyoman Widajaya;
4. Menyatakan Hukum dengan terbitnya Akta Nomor 02 Pembatalan tertanggal 23 April 2008, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk menjual terhadap Tanah Sengketa II sebagaimana yang tersebut pada Akta Nomor 06 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 07 kuasa untuk menjual tertanggal 7 April 2005 yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, SH Notaris di Denpasar adalah batal demi hukum;
5. Menyatakan Hukum dengan terbitnya Akta nomor 3 Pembatalan tertanggal 28 April 2008, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk menjual terhadap Tanah Sengketa I sebagaimana yang tersebut pada Akta Nomor 44 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa untuk menjual tertanggal 20 Juni 2005 yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, SH Notaris di Denpasar adalah Batal demi Hukum;
6. Menyatakan Hukum Jual Beli Tanah Sengketa I yang tertuang dalam Akta Nomor 19 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 20 Kuasa menjual tertanggal 7 Mei 2008 antara I Nyoman Widajaya sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli yang dibuat dihadapan

Halaman 54 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris I Made Dwita, SH, Notaris di Gianyar adalah Cacat Hukum dan Batal demi hukum;

7. Menyatakan Hukum Jual Beli Tanah Sengketa II yang tertuang dalam Akta Nomor 44 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa menjual tertanggal 7 Mei 2008 antara I Nyoman Widajaya sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris I Made Dwita, SH, Notaris Gianyar adalah cacat hukum, dan batal demi hukum;

8. Menyatakan Hukum Bahwa Akta Jual Beli terhadap Tanah Sengketa I Nomor 04/2009 tanggal 24 Januari 2009 yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 45 tanggal 07-05-2008 yang cacat hukum dan batal demi hukum adalah tidak sah dan batal demi hukum;

9. Menyatakan Hukum bahwa Akta Jual Beli terhadap Sengketa II Nomor 03/2009 tanggal 21 Januari 2009 yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 20 tanggal 07-05-2008 yang cacat hukum dan batal demi hukum adalah tidak sah dan batal demi hukum; kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

10. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selain dan selebihnya.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara ini sebesar Rp. 251.000 (dua ratus lima puluh satu ribu rupiah).

b) Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 3/PDT/2015/PT.DPS tanggal 26 Februari 2015 yang amarnya

Mengadili :

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 30 Oktober 2014 Nomor 347/Pdt.G/2014/PN.Dps yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah).

c) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1681 K/PDT/2015 tanggal 30 November 2015 yang amarnya :

Halaman 55 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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



Mengadili

- Menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi Raden Roro Endah Suparsetyaningsih tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah).

7. Bahwa selain Putusan Pengadilan tersebut di atas juga terdapat Putusan Perkara No. 631/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 26 April 2017 Jo. Pengadilan Tinggi No. 171/PDT/2017/PT.Dps tanggal 11 Desember 2017, dengan Para Pihak :

- R.R Endah Suparsetyaningsih ----- sebagai Penggugat
- I Putu Sunartawan ----- sebagai Tergugat I
- Nyoman Widajaya ----- sebagai Tergugat II
- I Gusti Made Max Odanta, SH ----- sebagai Tergugat III
- Bank CIMB Niaga Cabang Denpasar ----- sebagai Tergugat IV

a) Amar Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 631/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 26 April 2017

Mengadili

Dalam Konpensasi :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III;
- Menyatakan gugatan Penggugat Ne bis In Idem;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonpensasi :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensasi/Tergugat IV Konpensasi tidak dapat diterima.

Dalam Konpensasi dan Rekonpensasi :

Halaman 56 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.841.000 (tiga juta delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah).

b) Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/PDT/2017/PT.Dps tanggal 11 Desember 2017 yang amarnya:

Mengadili

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 26 April 2017 No. 631/Pdt.G/2016/PN.Dps yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah).

8. Bahwa terhadap permohonan pembatalan atas putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap tersebut, didapatkan dalam amar putusan tidak menyebutkan:

- Mengenai status hukum Akta Jual Beli Nomor 137/2005 Tanggal 13/06/2005 (dari I Putu Sunartawan kepada Nyoman Widajaya terhadap peralihan Hak Milik No. 5832/Desa Ubung Kaja) dan Akta Jual Beli Nomor 17/2005 Tanggal 04/08/2005 (dari I Putu Sunartawan kepada Nyoman Widajaya yakni terhadap peralihan Hak Milik No. 6533/Desa Ubung Kaja).
- Selain itu, juga tidak terdapat status hukum mengenai akta-akta yang dibuat antara Nyoman Widajaya dan Raden Roro Endah Suparsetyaningsih yakni :
 - a)** Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 21 tanggal 07/05/2008 dan Akta Kuasa Menjual No. 22 tanggal 07/05/2008 yang dibuat antara Nyoman Widajaya dan Raden Roro Endah Sudarsetyaningsih di hadapan Notaris I Made Dwita. (terhadap Hak Milik No. 5832/Desa Ubung Kaja) dan
 - b)** Akta Perjanjian Jual Beli No. 18 tanggal 07/05/2008 dan Akta Kuasa Menjual No. 19 tanggal 07/05/2008 2008 yang dibuat antara Nyoman Widajaya dan Raden Roro Endah Sudarsetyaningsih di hadapan Notaris I Made Dwita terhadap Hak Milik No. 6533/Desa Ubung Kaja).

Halaman 57 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa terhadap permohonan pembatalan dari Jhon Korassa, S.H selaku kuasa dari I Putu Sunartawan sebagaimana angka 5 (lima) di atas, Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar telah menanggapi surat tersebut dengan surat dengan Nomor Surat MP.01.01/509-51.71/II/2022 Tanggal 03 Pebruari 2022, Perihal Permohonan Pembatalan yang pada intinya menyatakan dalam amar putusan nomor 347/Pdt.G/2017/PN Dps tanggal 14 Desember 2014 tidak menyatakan batal/tidak sah atau sah/tidak mempunyai kekuatan hukum pemeliharaan data pendaftaran tanah (peralihan hak) dan memberitahukan kepada pemegang hak tanggungan untuk memberikan kesempatan melakukan upaya hukum.

10. Bahwa selain itu, Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar telah mengirimkan surat kepada Direktur PT. Bank CIMB Niaga dengan Nomor Surat MP.01.01/614-51.71/II/2023 Denpasar Tanggal 28 Pebruari 2023, Perihal Pemberitahuan yang pada intinya memberitahukan adanya permohonan pembatalan terhadap Hak Milik Nomor 5832 dan Hak Milik Nomor 6533/Desa Ubung Kaja atas nama Raden Roro Endah Suparsetyaningsih terdapat Hak Tanggungan Nomor 565/2009 pemegang Hak Tanggungan PT. Bank CIMB Niaga TBK Berkedudukan Pusat di Jakarta/Cab. Denpasar dan mengingat pihak PT. Bank CIMB Niaga Tbk tidak sebagai pihak dalam perkara, maka diberitahukan kepada PT. Bank CIMB Niaga Tbk untuk dapat melakukan upaya hukum atas adanya putusan pengadilan dimaksud.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat terutama yang ditujukan kepada Turut Tergugat II untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya
(*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat II, tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 15 Mei 2024, selanjutnya Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat II masing-masing mengajukan Duplik tertanggal 22 Mei 2024;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

Dps

Halaman 58 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

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

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No. 6533 yang terletak di Desa Ubung Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar dengan surat Ukur No. 01434/Ubung Kaja/2005 tanggal 2 Mei 2005 dengan Luas 100 m2 atas nama PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Berkedudukan Pusat di Jakarta/Cab. Denpasar berdasarkan Hak Tanggungan No.565/2009 tanggal 11 Februari 2009, kemudian diberi tanda.....P - 1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No. 5832 yang terletak di Desa Ubung Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar dengan surat Ukur No. 689/Ubung Kaja/2001 tanggal 13 November 2001 dengan Luas 1260 m2 atas nama PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Berkedudukan Pusat di Jakarta/Cab. Denpasar berdasarkan Hak Tanggungan No.565/2009 tanggal 11 Februari 2009, kemudian diberi tanda.....P - 2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor 565/2009 Denpasar Bali, tanggal 11 Februari 2009, atas nama Pemegang Hak PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Berkedudukan Pusat di Jakarta/Cab. Denpasar kemudian diberi tanda.....P - 3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 07/2009 tanggal 3 Februari 2009 atas nama RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH dan PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk. Berkedudukan Pusat di Jakarta/Cab. Denpasar kemudian diberi tanda.....P - 4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Perjanjian Kredit No. 001/PK/MAN/047/2/05/2008 tanggal 07 Mei 2008 atas nama Debitur RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH, kemudian diberi tanda.....P - 5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Nomor : MP.01.01/614-51.71/II/2023 tanggal 28 Februari 2023 Perihal Pemberitahuan dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Denpasar kepada Direktur PT. Bank Cimb Niaga, Tbk. Jalan Jenderal Sudirman Kav. 58 Jakarta, kemudianP - 6;
7. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 347/Pdt.G/2014/PN Dps tanggal 30 Oktober 2014 antara

Halaman 59 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH Melawan I PUTU SUNARTAWAN, kemudian diberi tanda.....P - 7;

8. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 3/PDT/2015/PT Dps tanggal 26 Februari 2015 antara RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH Melawan I PUTU SUNARTAWAN, kemudian diberi tanda.....P - 8;

9. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1681 K/Pdt/2015 tanggal 30 November 2015 antara RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH Melawan I PUTU SUNARTAWAN, kemudian diberi tanda.....P - 9;

10. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 631/Pdt.G/2016/PN Dps tanggal 26 April 2017 antara RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH Melawan I PUTU SUNARTAWAN, dkk., kemudian diberi tanda.....P - 10;

11. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 171/PDT/2017/PT Dps tanggal 11 Desember 2017 antara RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH Melawan I PUTU SUNARTAWAN, dkk., kemudian diberi tanda.....P - 11;

12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Perjanjian Jual Beli tanggal 07 Mei 2008, Nomor 18, antara NYOMAN WIDAJAYA selaku pihak pertama dengan RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH selaku pihak kedua yang dibuat di Notaris I Made Dwita, S.H. yang berkantor di Kabupaten Gianyar, kemudian diberi tanda.....P - 12;

13. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Perjanjian Jual Beli tanggal 07 Mei 2008, Nomor 21, antara NYOMAN WIDAJAYA selaku pihak pertama dengan RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH selaku pihak kedua yang dibuat di Notaris I Made Dwita, S.H. yang berkantor di Kabupaten Gianyar, kemudian diberi tanda.....P - 13;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-12, dan P-13, tersebut diatas berupa fotokopi yang bermeterai cukup, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, surat-surat bukti P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, tersebut diatas berupa fotokopi yang bermeterai cukup, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan fotokopi;

Dps

Halaman 60 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Kuasa Penggugat, untuk membuktikan dalil gugatannya tidak mengajukan saksi dipersidangan:

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat I, untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 347/Pdt.G/2014/PN Dps tanggal 30 Oktober 2014 antara RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH Melawan I PUTU SUNARTAWAN, kemudian diberi tanda..... T.I - 1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 3/PDT/2015/PT Dps tanggal 26 Februari 2015 antara RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH Melawan I PUTU SUNARTAWAN, kemudian diberi tanda..... T.I - 2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Putusan Mahkamah Agung Nomor 1681 K/Pdt/2015 tanggal 30 November 2015 antara RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH Melawan I PUTU SUNARTAWAN, kemudian diberi tanda..... T.I - 3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 631/Pdt.G/2016/PN Dps tanggal 26 April 2017 antara RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH Melawan I PUTU SUNARTAWAN, dkk., kemudian diberi tanda..... T.I - 4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 171/PDT/2017/PT Dps tanggal 11 Desember 2017 antara RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH Melawan I PUTU SUNARTAWAN, dkk., kemudian diberi tanda..... T.I - 5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Nomor : 06, tanggal 07 April 2005 Hal : Perjanjian Pengikatan Jual Beli, antara I PUTU SUNARTAWAN selaku pihak pertama dengan NYOMAN WIDAJAYA selaku pihak kedua yang dibuat di Notaris I Gusti Made Max Odantara, S.H. yang berkantor di Kota Denpasar, kemudian diberi tanda..... T.I - 6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Nomor : 07, tanggal 07 April 2005 Hal : Kuasa Untuk Menjual, antara I PUTU SUNARTAWAN selaku pihak pertama dengan NYOMAN WIDAJAYA selaku pihak kedua yang dibuat di Notaris I Gusti Made Max Odantara, S.H. yang berkantor di Kota Denpasar, kemudian diberi tanda..... T.I - 7;

Halaman 61 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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



8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Nomor : 02, tanggal 23 April 2008 Hal : Pembatalan, antara I PUTU SUNARTAWAN selaku pihak pertama dengan NYOMAN WIDAJAYA selaku pihak kedua yang dibuat di Notaris I Gusti Made Max Odantara, S.H. yang berkantor di Kota Denpasar, kemudian diberi tanda..... T.I – 8;

9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Nomor: 44, tanggal 20 Juni 2005 Hal : Perjanjian Pengikatan Jual Beli, antara I PUTU SUNARTAWAN selaku pihak pertama dengan NYOMAN WIDAJAYA selaku pihak kedua yang dibuat di Notaris I Gusti Made Max Odantara, S.H. yang berkantor di Kota Denpasar, kemudian diberi tanda.....
..... T.I – 9;

10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Nomor: 45, tanggal 20 Juni 2005 Hal : Kuasa Untuk Menjual, antara I PUTU SUNARTAWAN selaku pihak pertama dengan NYOMAN WIDAJAYA selaku pihak kedua yang dibuat di Notaris I Gusti Made Max Odantara, S.H. yang berkantor di Kota Denpasar, kemudian diberi tanda..... T.I – 10;

11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Nomor: 03, tanggal 28 April 2008 Hal : Pembatalan, antara I PUTU SUNARTAWAN selaku pihak pertama dengan NYOMAN WIDAJAYA selaku pihak kedua yang dibuat di Notaris I Gusti Made Max Odantara, S.H. yang berkantor di Kota Denpasar, kemudian diberi tanda..... T.I – 11;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti T.I-1, sampai dengan T.I-11, tersebut diatas berupa fotokopi yang bermeterai cukup, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I, untuk membuktikan dalil sangkalannya tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat II, untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Salinan Akta Nomor : 06, tanggal 07 April 2005 Hal : Perjanjian Pengikatan Jual Beli, antara I PUTU SUNARTAWAN selaku pihak pertama dengan NYOMAN WIDAJAYA selaku pihak kedua yang dibuat di Notaris I Gusti Made Max Odantara, S.H. yang berkantor di Kota Denpasar, kemudian diberi tanda..... T.II - 1;

2. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Salinan Akta Nomor : 07, tanggal 07 April 2005 Hal : Kuasa Untuk Menjual, antara I PUTU SUNARTAWAN selaku pihak pertama dengan NYOMAN WIDAJAYA selaku pihak kedua yang

Halaman 62 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat di Notaris I Gusti Made Max Odantara, S.H. yang berkantor di Kota Denpasar, kemudian diberi tanda..... T.II - 2;

3. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Salinan Akta Nomor : 02, tanggal 23 April 2008 Hal : Pembatalan, antara I PUTU SUNARTAWAN selaku pihak pertama dengan NYOMAN WIDAJAYA selaku pihak kedua yang dibuat di Notaris I Gusti Made Max Odantara, S.H. yang berkantor di Kota Denpasar, kemudian diberi tanda..... T.II – 3;
4. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Salinan Akta Nomor: 44, tanggal 20 Juni 2005 Hal : Perjanjian Pengikatan Jual Beli, antara I PUTU SUNARTAWAN selaku pihak pertama dengan NYOMAN WIDAJAYA selaku pihak kedua yang dibuat di Notaris I Gusti Made Max Odantara, S.H. yang berkantor di Kota Denpasar, kemudian diberi tanda..... T.II – 4;
5. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Salinan Akta Nomor: 45, tanggal 20 Juni 2005 Hal : Kuasa Untuk Menjual, antara I PUTU SUNARTAWAN selaku pihak pertama dengan NYOMAN WIDAJAYA selaku pihak kedua yang dibuat di Notaris I Gusti Made Max Odantara, S.H. yang berkantor di Kota Denpasar, kemudian diberi tanda..... T.II – 5;
6. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Salinan Akta Nomor: 03, tanggal 28 April 2008 Hal : Pembatalan, antara I PUTU SUNARTAWAN selaku pihak pertama dengan NYOMAN WIDAJAYA selaku pihak kedua yang dibuat di Notaris I Gusti Made Max Odantara, S.H. yang berkantor di Kota Denpasar, kemudian diberi tanda..... T.II – 6;
7. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 347/Pdt.G/2014/PN Dps tanggal 30 Oktober 2014 antara RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH Melawan I PUTU SUNARTAWAN, kemudian diberi tanda.....T.II - 7;
8. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 3/PDT/2015/PT Dps tanggal 26 Februari 2015 antara RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH Melawan I PUTU SUNARTAWAN, kemudian diberi tanda..... T.II - 8;
9. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1681 K/Pdt/2015 tanggal 30 November 2015 antara RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH Melawan I PUTU SUNARTAWAN, kemudian diberi tanda..... T.II - 9;

Halaman 63 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 631/Pdt.G/2016/PN Dps tanggal 26 April 2017 antara RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH Melawan I PUTU SUNARTAWAN, dkk., kemudian diberi tanda..... T.II - 10;

11. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 171/PDT/2017/PT Dps tanggal 11 Desember 2017 antara RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH Melawan I PUTU SUNARTAWAN, dkk., kemudian diberi tanda..... T.II - 11;

12. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 9 Pebruari 2012 atas nama NYOMAN WIDAJAYA dan I PUTU SUNARTAWAN sebagai penerima pernyataan kemudian diberi tanda..... T.II - 12;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti T.II - 1 sampai dengan T.II - 12, tersebut diatas berupa fotokopi yang bermeterai cukup, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan fotokopinya;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II, untuk membuktikan dalil sangkalannya tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang bahwa Kuasa Turut Tergugat II, untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 5832 yang terletak di Desa Ubung Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar dengan surat Ukur No. 689/Ubung Kaja/2001 tanggal 13 November 2001 dengan Luas 1260 m2 atas nama PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Berkedudukan Pusat di Jakarta/Cab. Denpasar berdasarkan Hak Tanggungan No.565/2009 tanggal 11 Februari 2009, kemudian diberi tanda..... T.II - 1;

2. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Salinan Akta Perjanjian Jual Beli tanggal 07 Mei 2008, Nomor 21, antara NYOMAN WIDAJAYA selaku pihak pertama dengan RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH selaku pihak kedua yang dibuat di Notaris I Made Dwita, S.H. yang berkantor di Kabupaten Gianyar, kemudian diberi tanda..... T.II - 2;

3. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Salinan Akta Kuasa Menjual tanggal 07 Mei 2008, Nomor 21, antara NYOMAN WIDAJAYA selaku pihak pemberi kuasa dengan RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH selaku pihak penerima kuasa yang dibuat di Notaris I Made Dwita, S.H. yang berkantor di Kabupaten Gianyar, kemudian diberi tanda..... T.II - 3;

Halaman 64 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Jual Beli tanggal 24 Januari 2009, Nomor 3-/2009, antara NYOMAN WIDAJAYA selaku pihak pertama dengan RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH selaku pihak kedua yang dibuat di Notaris I Wayan Gede Darma Yuda, S.H. yang berkantor di Kota Denpasar, kemudian diberi tanda..... T.II – 4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 6533 yang terletak di Desa Ubung Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar dengan surat Ukur No. 01434/Ubung Kaja/2005 tanggal 2 Mei 2005 dengan Luas 100 m² atas nama PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Berkedudukan Pusat di Jakarta/Cab. Denpasar berdasarkan Hak Tanggungan No.565/2009 tanggal 11 Februari 2009, kemudian diberi tanda..... T.II – 5;
6. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Salinan Akta Perjanjian Jual Beli tanggal 07 Mei 2008, Nomor 18, antara NYOMAN WIDAJAYA selaku pihak pertama dengan RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH selaku pihak kedua yang dibuat di Notaris I Made Dwita, S.H. yang berkantor di Kabupaten Gianyar, kemudian diberi tanda..... T.II – 6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Kuasa Menjual tanggal 07 Mei 2008, Nomor 19, antara NYOMAN WIDAJAYA selaku pihak pemberi kuasa dengan RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH selaku pihak penerima kuasa yang dibuat di Notaris I Made Dwita, S.H. yang berkantor di Kabupaten Gianyar, kemudian diberi tanda.....T.II - 7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Jual Beli tanggal 24 Januari 2009, Nomor 4-/2009, antara NYOMAN WIDAJAYA selaku pihak pertama dengan RADEN RORO ENDAH SUPARSETYANINGSIH selaku pihak kedua yang dibuat di Notaris I Wayan Gede Darma Yuda, S.H. yang berkantor di Kota Denpasar, kemudian diberi tanda..... T.II - 8;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti T.II – 1, T.II - 4, T.II – 5, T.II – 7, T.II – 8, tersebut diatas berupa fotokopi yang bermeterai cukup, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, sedangkan T.II -2, T.II – 3, T.II – 6, tersebut diatas berupa fotokopi yang bermeterai cukup, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan fotokopi;

Menimbang bahwa Kuasa Turut Tergugat II, untuk membuktikan dalil sangkalannya tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa dalam proses persidangan perkara ini, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi tanah obyek sengketa

Halaman 65 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan hasil pemeriksaan selengkapannya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persidangan tanggal 7 Juni 2024;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, dan Kuasa Turut Tergugat II masing-masing mengajukan Kesimpulan tertanggal 19 Juni 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Provisi:

Menimbang, bahwa dalam surat gugatan Penggugat telah mengajukan provisional berupa tuntutan untuk :

1. Memerintahkan Tergugat I dan atau Turut Tergugat II untuk tidak melakukan pembatalan dan atau menghentikan proses pembatalan atas Sertipikat Hak Milik No. 6533/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 02 Mei 2005 No. 01434/Ubung Kaja/2005, Luas 100 m², dan Sertipikat Hak Milik No. 5832/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 13 Nopember 2001 No. 689/Ubung Kaja/2001, Luas 1.260 m², keduanya terletak di Desa Ubung Kaja, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali, tercatat atas nama Raden Roro Endah Suparsetyaningsih atas dasar adanya Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 347/Pdt.G/2014/PN.Dps tanggal 30 Oktober 2014 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 3/Pdt/2015/PT Dps tanggal 26 Februari 2015 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1681 K/Pdt/2015 tanggal 30 Nopember 2015 dan atau atas dasar lainnya sampai dengan putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisjde*);
2. Memerintahkan Tergugat I untuk mengosongkan dan atau menyerahkan dalam keadaan kosong atas tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 6533/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 02 Mei 2005 No. 01434/Ubung Kaja/2005, Luas 100 m², dan Sertipikat Hak Milik No. 5832/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 13 Nopember 2001 No. 689/Ubung Kaja/2001, Luas 1.260 m², keduanya terletak di Desa Ubung Kaja, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali, tercatat atas nama Raden Roro Endah

Halaman 66 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suparsetyaningsih kepada Tergugat III sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa putusan provisi ini diatur dalam Pasal 191 ayat (1) RBg yakni keputusan yang bersifat sementara yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan, sehingga dengan demikian, putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan (Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, hal 884);

Bahwa agar suatu gugatan provisi memenuhi syarat formil maka ;

- Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya ;
- Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan ;
- Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II atas gugatan dalam provisi Penggugat tersebut di atas, pada pokoknya telah menyangkalnya dan mohon agar gugatan Penggugat dalam provisi tersebut, ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa memperhatikan rumusan tuntutan dalam provisi Penggugat tersebut, ternyata untuk dapat dikabulkannya tuntutan dalam provisi dimaksud, digantungkan pada penilaian hasil pembuktian dalam perkara ini, disamping itu mengingat suatu tuntutan dalam provisi kalaulah dikabulkan senantiasa bersifat serta merta, maka tuntutan Penggugat dalam provisi tersebut, haruslah dipertimbangkan dengan seksama dengan cara memeriksa keseluruhan bukti-bukti dalam relevansinya dengan urgensi untuk dapat dikabulkannya suatu tuntutan dalam provisi, yakni adanya suatu keadaan yang mendesak dan penting, untuk menghentikan tindakan dan ataupun melarang atau memerintahkan Tergugat untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu, agar Penggugat tidak mengalami suatu kerugian yang lebih besar ;

Menimbang, bahwa oleh karena itulah setelah Majelis Hakim setelah mempelajari dengan seksama pokok permasalahan perkara ini, dan memperhatikan ketentuan berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tuntutan dalam provisi (Pasal 332 Rv), ternyata segala tuntutan dalam provisi Penggugat dimaksud digantungkan pada penghargaan atas keseluruhan bukti dan ataupun fakta yuridis yang akan diperiksa dalam pokok perkara ini, dan tidak dapat dibuktikan adanya alasan suatu keadaan dan atau kepentingan

Halaman 67 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



yang mendesak untuk dapat dikabulkannya tuntutan dalam provisi Penggugat tersebut. Oleh karena itulah tuntutan Penggugat dalam provisi tersebut, dipandang telah masuk pada bagian pokok perkara yang sesungguhnya akan diperiksa dan diadili dalam perkara aquo, sehingga keseluruhan tuntutan Penggugat dalam provisi tersebut tidak beralasan menurut hukum dan ataupun belum memenuhi segala persyaratan untuk dapat dikabulkannya suatu tuntutan dalam provisi, sehingga tuntutan Penggugat dalam provisi tersebut, harus ditolak ;

Dalam Eksepsi ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas, ternyata Tergugat I dan Tergugat II selain menyangkal gugatan Penggugat, juga mengajukan eksepsi yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat Nebis In Idem ;

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah tangkisan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah dan oleh karenanya gugatan menjadi tidak dapat diterima (*inadmissible*). Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*); (M Yahya Harahap, SH, *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, halaman 418).

Menimbang, bahwa untuk untuk menuntaskan pokok masalah eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut, tentunya selain dipedomani makna dan hakikat eksepsi tersebut di atas, juga haruslah dipertimbangkan kaidah hukum apakah yang sesungguhnya dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan Penggugat terhadap Para Tergugat dalam perkara a quo. Untuk itu perlu diperhatikan secara seksama uraian Penggugat dalam *posita* gugatannya dalam relevansinya dengan *petitum* yang diajukannya, sehingga pada akhirnya nanti dapat disimpulkan pokok masalah yang dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan Penggugat dan ataupun kaidah-kaidah hukum yang mengatur pokok permasalahan perkara ini dalam gugatan Penggugat apakah telah benar dan tepat, dengan kata lain, apakah benar gugatan Penggugat mengandung cacat formal sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II menyatakan gugatan Penggugat Nebis In Idem adalah mengenai obyek gugatan dan hubungan hukum yang sama dalam perkara perdata aquo yang sudah pernah diputus dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga berdasarkan asas ne bis in idem tidak dapat diadili lagi ;

Menimbang, bahwa sebuah perkara dengan objek yang sama, para pihak yang sama dan materi pokok perkara yang sama, yang diputus oleh pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya merupakan suatu asas hukum yang dikenal dalam hukum perdata yaitu nebis in idem;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2002 mengenai penanganan perkara yang berkaitan dengan Asas *Nebis In Idem* bahwa Hakim wajib mempertimbangkan, baik pada putusan eksepsi maupun pada pokok perkara, mengenai perkara serupa yang pernah diputus masa lalu;

Menimbang, bahwa suatu gugatan dapat dikatakan Nebis In Idem apabila:

1. Yang digugat/diperkarakan sudah pernah diperkarakan;
2. Telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat positif seperti menolak atau mengabulkan gugatan;
3. Objek, subjek dan materi pokok yang sama;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, dan Tergugat I dan Tergugat II, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat dapat dikatakan Nebis In Idem ataukah tidak;

Menimbang, bahwa suatu gugatan dapat dikatakan Nebis In Idem apabila:

1. Yang digugat / diperkarakan sudah pernah diperkarakan;
2. Telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat positif seperti menolak atau mengabulkan gugatan;
3. Objek, subjek dan materi pokok yang sama;

Menimbang, bahwa alasan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yaitu bahwa gugatan Penggugat No. 1265/Pdt.G/2023/PN.Dps adalah Nebis In Idem dikarenakan baik hubungan hukum, objek sengketa maupun pihak-pihak yang berperkara sudah pernah diputuskan dan diadili serta putusannya telah berkekuatan hukum tetap, yaitu berdasarkan perkara Perdata Nomor : 347/Pdt.G/2014/PN.Dps tanggal 30 Oktober 2014 jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 3/PDT/2015/PT.DPS tanggal 26 Pebruari 2015 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor : 1681 K/Pdt/2015 tanggal 30 Nopember 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap sejak 30 Nopember 2015, dan putusan perkara Nomor: 631/Pdt.G/2017/PN. Dps tanggal 26 April 2017 jo

Halaman 69 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No 171/Pdt/2017/PT.Dps tanggal 11 Desember 2017 ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat dalam repliknya menolak secara keseluruhan dengan alasan- alasan sebagai berikut;

- Bahwa terhadap permasalahan atau kasus adanya permintaan Tergugat I yang mengajukan permohonan pembatalan atas SHM No. 5832 dan SHM No. 6533 atas nama Tergugat III yang saat ini masih dalam status dibebani hak tanggungan oleh Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan tidak pernah diajukan perkara di Pengadilan baik oleh Penggugat, Para Tergugat, maupun Para Turut Tergugat, sehingga tidak ada putusan yang berkekuatan hukum tetap terhadap kasus ini sehingga terhadap kasus ini maka Penggugat berhak untuk memperkarakannya dan tidak memenuhi syarat untuk dinyatakan *Ne Bis In Idem*;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti dalil dalil gugatan Penggugat terhadap Para Tergugat bahwa yang menjadi dalil pokok gugatan Penggugat adalah Bahwa Penggugat sebagai pemegang hak tanggungan atas objek jaminan adalah pihak ketiga yang beriktikad baik yang harus mendapatkan perlindungan hukum, berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

- Bahwa oleh karena perbuatan hukum peralihan objek jaminan dari Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 13 Juni 2005 atas tanah SHM 5832. dan Akta Jual Beli No. 17/2005 tanggal 4 Agustus 2005 atas tanah SHM No. 6533 adalah sah dan mengikat menurut hukum maka peralihan dan balik nama sertipikat objek jaminan menjadi atas nama Tergugat II adalah sah dan mengikat menurut hukum sehingga objek jaminan sah milik Tergugat II;

- Bahwa sebelum Tergugat III membeli objek jaminan dari Tergugat II terlebih dahulu Tergugat III telah memeriksa legalitas sertipikat objek jaminan tersebut berikut status hukum tanahnya pada Turut Tergugat II, dengan status *clear* dan tidak masalah, demikian juga terhadap tanahnya saat itu dikuasai oleh Tergugat II sehingga kemudian dilakukan peralihan hak atas tanah dari Tergugat II kepada Tergugat III;

- bahwa oleh karena objek jaminan sah milik Tergugat II maka perbuatan hukum peralihan objek jaminan dari Tergugat II kepada Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli No. 04/2009 tanggal 24 Januari 2009 dan Akta Jual Beli No. 03/2009 tanggal 24 Januari 2009 adalah sah dan mengikat

Halaman 70 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut hukum maka peralihan dan balik nama sertifikat objek jaminan menjadi atas nama Tergugat III adalah sah dan mengikat menurut hukum sehingga objek jaminan sah milik Tergugat III;

- Bahwa sebelum Penggugat menerima objek jaminan sebagai jaminan utang Tergugat III, dan sebelum Penggugat melakukan pembebanan hak tanggungan atas objek jaminan, terlebih dahulu Penggugat telah memeriksa legalitas sertifikat objek jaminan berikut status hukum tanahnya pada Turut Tergugat II dengan status *clear* dan tidak masalah, demikian juga terhadap objek jaminan saat itu dikuasai oleh Tergugat III sehingga kemudian objek jaminan diterima sebagai jaminan dan dibebani hak tanggungan sehingga perbuatan hukum Penggugat untuk membeban hak tanggungan terhadap objek jaminan adalah sah dan mengikat menurut hukum;

- Bahwa oleh karena perbuatan hukum Penggugat untuk melakukan pembebanan hak tanggungan atas objek jaminan adalah sah dan mengikat menurut hukum maka pembebanan hak tanggungan atas objek jaminan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Pertama No. 565/2009 Tanggal 11 Februari 2009 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 7/2009 Tanggal 03 Februari 2009 yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa" adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

- Bahwa dengan sah dan mempunyai kekuatan hukum atas hak tanggungan maka objek jaminan adalah sah terikat dan dibebani hak tanggungan untuk menjamin utang Tergugat III kepada Penggugat, dan sebagai sumber pelunasan utang dengan hak preferen dari Penggugat sebagai pemegang hak tanggungan yang beriktikad baik;

Menimbang, bahwa dalam petitum pokok gugatannya yaitu petitum angka 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima) 6 (enam), 8 (delapan) dan 9 (sembilan) Penggugat meminta agar :

3. Menyatakan Akta Pembatalan No. 02 tanggal 23 April 2008 tentang pembatalan atas Akta Perjanjian Jual Beli No. 06 tanggal 7 Mei 2005 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 07 tanggal 7 Mei 2005, dan Akta Pembatalan No. 03 tanggal 23 April 2008 tentang pembatalan atas Akta Perjanjian Jual Beli No. 44 tanggal 20 Juni 2005 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 45 tanggal 20 Juni 2005 yang dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan batal menurut hukum;

Halaman 71 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps

Disclaimer

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



4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap jual beli atas tanah berikut bangunan yang terletak di Desa Ubung Kaja, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II berdasarkan:

1). Akta Jual Beli No. 137/2005 tanggal 13 Juni 2005 atas tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 5832/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 13 Nopember 2001 No. 689/Ubung Kaja/2001, Luas 1.260 m² yang dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 06 tanggal 07 Mei 2005 dan Akta Kuasa Menjual No. 07 tanggal 07 Mei 2005;

2). Akta Jual Beli No. 17/2005 tanggal 4 Agustus 2005 atas tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 6533/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 02 Mei 2005 No. 01434/Ubung Kaja/2005, Luas 100 m² yang dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 44 tanggal 20 Juni 2005 dan Akta Kuasa Menjual No. 45 tanggal 20 Juni 2005;

5. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap jual beli atas tanah berikut bangunan yang terletak di Desa Ubung Kaja, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali yang dilakukan antara Tergugat II dengan Tergugat III berdasarkan:

1). Akta Jual Beli No. 04/2009 tanggal 24 Januari 2009 atas tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 6533/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 02 Mei 2005 No. 01434/Ubung Kaja/2005, Luas 100 m² yang dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 18 tanggal 7 Mei 2008 dan Akta Kuasa Menjual No. 19 tanggal 7 Mei 2008;

2). Akta Jual Beli No 03/2009 tanggal 24 Januari 2009 atas tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 5832/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 13 Nopember 2001 No. 689/Ubung Kaja/2001, Luas 1.260 m² yang dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 21 tanggal 7 Mei 2008 dan Akta Kuasa Menjual No. 22 tanggal 7 Mei 2008;

6. Menyatakan tanah berikut bangunan yang terletak di Desa Ubung Kaja, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 6533/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 02 Mei 2005 No. 01434/Ubung Kaja/2005, Luas 100 m², dan Sertipikat Hak Milik No. 5832/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 13



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nopember 2001 No. 689/Ubung Kaja/2001, Luas 1.260 m², keduanya atas nama Raden Roro Endah Suparsetyaningsih adalah sah milik Tergugat III;

7. Menyatakan pembebanan hak tanggungan atas tanah berikut bangunan yang terletak di Desa Ubung Kaja, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 6533/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 02 Mei 2005 No. 01434/Ubung Kaja/2005, Luas 100 m², dan Sertipikat Hak Milik No. 5832/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 13 Nopember 2001 No. 689/Ubung Kaja/2001, Luas 1.260 m², keduanya atas nama Raden Roro Endah Suparsetyaningsih oleh Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Pertama No. 565/2009 Tanggal 11 Februari 2009 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 07/2009 Tanggal 03 Februari 2009 adalah sah dan mengikat menurut hukum;

8. Menyatakan demi hukum penguasaan atas tanah berikut bangunan yang terletak di Desa Ubung Kaja, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 6533/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 02 Mei 2005 No. 01434/Ubung Kaja/2005, Luas 100 m², dan Sertipikat Hak Milik No. 5832/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 13 Nopember 2001 No. 689/Ubung Kaja/2001, Luas 1.260 m², keduanya atas nama Raden Roro Endah Suparsetyaningsih oleh Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

9. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang menguasai tanah berikut bangunan yang terletak di Desa Ubung Kaja, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 6533/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 02 Mei 2005 No. 01434/Ubung Kaja/2005, Luas 100 m², dan Sertipikat Hak Milik No. 5832/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 13 Nopember 2001 No. 689/Ubung Kaja/2001, Luas 1.260 m², keduanya atas nama Raden Roro Endah Suparsetyaningsih untuk menyerahkan tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan kosong kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.1 yaitu Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 347/Pdt.G/2014/PN Dps tanggal 30 Oktober 2014 antara Raden Roro Endah Suparsetyaningsih melawan I Putu Sunartawan, bahwa Raden Roro Endah Suparsetyaningsih (Tergugat III dalam perkara ini) telah menggugat I Putu Sunartawan sebagai Tergugat (Tergugat I dalam perkara ini) ;

Dps

Halaman 73 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.2 yaitu, Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No 3/Pdt/2015/PN.Dps tanggal 26 Februari 2015, bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar No 3/Pdt/2015/PN.Dps tanggal 26 Februari 2015 telah menguatkan Putusan Pengadilan nomor Nomor: 347/Pdt.G/2014/Pn. Dps tanggal 30 Oktober 2014 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.3 yaitu, Salinan Putusan Mahkamah Agung No. 1681K/Pdt/2015/PN.Dps tanggal 30 November 2015, bahwa Mahkamah Agung menolak permohonan Kasasi R.r Endah Suprasetyaningsih (Tergugat III dalam perkara ini) atas putusan Pengadilan Tinggi Denpasar nomor: 3/PDT/2015/PT Dps tanggal 26 Februari 2015 dan telah berkekuatan hukum tetap.

Menimbang, bahwa dalam perkara terdahulu yaitu perkara Nomor 347/Pdt.G/2014/PN Dps tanggal 30 Oktober 2014, antara Raden Roro Endah Sudarsetyaningsih (Tergugat III dalam perkara ini) selaku Penggugat dan I Putu Sunartawan (Tergugat I dalam perkara ini) selaku Tergugat adalah mengenai tanah sengketa I SHM Nomor : 6533/Desa Ubung Kaja, luas 100 M2 atas nama Raden Roro Endah Sudarsetyaningsih dan tanah sengketa II SHM Nomor: 5832/ Desa Ubung Kaja, luas 1260 M2 atas nama Raden Roro Endah Sudarsetyaningsih keduanya terletak di Desa Ubung Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar dan telah diputus dan berkekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti surat T.1 Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 347/Pdt.G/2014/PN Dps tanggal 30 Oktober 2014 tersebut amar putusannya adalah :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Menolak Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum Akta Pembatalan Nomor 02 tertanggal 23 April 2008 terhadap Akta Nomor 06 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 07 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 07 Mei 2005 terhadap Tanah Sengketa II yang ke-3 Akta tersebut dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made max Odantara, SH Notaris di Denpasar adalah Sah dan Mengikat Penggugat dan I Nyoman Widajaya;

Halaman 74 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan hukum Akta Pembatalan Nomor 03 tertanggal 28 April 2008 terhadap Akta Nomor 44 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 20 Juni 2005 terhadap Tanah Sengketa I yang ke-3 Akta tersebut dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made max Odantara, SH Notaris di Denpasar adalah Sah dan Mengikat Penggugat Rekonpensi dan I Nyoman Widajaya;
4. Menyatakan Hukum dengan terbitnya Akta Nomor 02 Pembatalan tertanggal 23 April 2008, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual terhadap tanah sengketa II sebagaimana yang tersebut pada Akta Nomor 06 Perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 07 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 7 April 2005 yang dibuat dihadapan Notaris I gusti Made max Odantara, SH Notaris di Denpasar adalah Batal Demi Hukum;
5. Menyatakan hukum dengan terbitnya Akta Nomor 03 Pembatalan tertanggal 28 April 2008 ,maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk menjual terhadap Tanah Sengketa I sebagaimana yang tersebut pada pada Akta Nomor 44 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 20 juni 2005 yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Made max Odantara, SH Notaris di Denpasar adalah Batal Demi Hukum;
6. Menyatakan Hukum Jual Beli tanah sengketa I yang tertuang dalam Akta Nomor 19 perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 20 Kuasa Menjual tertanggal 7 Mei 2008 antara I Nyoman Widajaya sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris I Made Dwita, SH Notaris di Gianyar adalah Cacat Hukum dan batal Demi Hukum;
7. Menyatakan Hukum Jual Beli tanah sengketa II yang tertuang dalam Akta Nomor 44 perjanjian Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa Menjual tertanggal 7 Mei 2008 antara I Nyoman Widajaya sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris I Made Dwita, SH Notaris di Gianyar adalah Cacat Hukum dan batal Demi Hukum;
8. Menyatakan Hukum bahwa Akta Jual Beli terhadap tanah sengketa I Nomor 04/2009 tanggal 24 Januari 2009 yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 45 tanggal 07-05-2008 yang Cacat hukum dan Batal Demi Hukum adalah tidak sah dan Batal Demi Hukum;
9. Menyatakan Hukum bahwa Akta Jual Beli terhadap tanah sengketa II Nomor 03/2009 tanggal 21 Januari 2009 yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 20 tanggal 07-05-2008 yang

Halaman 75 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cacat hukum dan Batal Demi Hukum adalah tidak sah dan Batal Demi Hukum;

10. Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi atau siapa saja yang menguasai Sertifikat tanah sengketa I dan II untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi;

11. Menolak Gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara ini sebesar Rp.251.000,- (duaratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.4 yaitu Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 631/Pdt.G/2016/PN Dps tanggal 26 April 2017 antara Raden Roro Endah Suparsetyaningsih melawan I Putu sunartawan, dkk, bahwa Raden Roro Endah Suparsetyaningsih (Tergugat III dalam perkara ini) mengajukan kembali gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor: 631/Pdt.G/2017/PN. Dps tanggal 26 April 2017 dengan hubungan hukum dan objek yang sama dengan perkara yang diputus sebelumnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.5 yaitu Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No 171/Pdt/2017/PT.Dps tanggal 11 Desember 2017, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 631/Pdt.G/2016/PN Dps tanggal 26 April 2017 tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.1, T.2 dan T.3 tersebut diatas ternyata Raden Roro Endah Suparsetyaningsih (Tergugat III dalam perkara ini) telah menggugat I Putu Sunartawan (Tergugat I dalam perkara ini), dan perkara tersebut telah diputus dengan menyatakan : Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi sebagian yang pada intinya menyatakan Akta Pembatalan 02 tanggal 23 April 2008 dan Akta Pembatalan 03 tanggal 28 April 2008 yang dibuat di hadapan Notaris I Gusti Made Max Odantara, SH adalah sah dan Mengikat dan Menyatakan Hukum Akta Jual Beli Nomor 04/2009 tanggal 24 Januari 2009 yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 45 tanggal 07-05-2008 dan Nomor 03/2009 tanggal 21 Januari 2009 yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 20 tanggal 07-05-2008 yang Cacat hukum dan Batal Demi Hukum adalah tidak sah dan Batal Demi Hukum ;

Dps

Halaman 76 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terhadap dalil alasan Penggugat dalam repliknya yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini yaitu tentang Bahwa terhadap permasalahan atau kasus adanya permintaan Tergugat I yang mengajukan permohonan pembatalan atas SHM No. 5832 dan SHM No. 6533 atas nama Tergugat III yang saat ini masih dalam status dibebani hak tanggungan oleh Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan tidak pernah diajukan perkara di Pengadilan baik oleh Penggugat, Para Tergugat, maupun Para Turut Tergugat, sehingga tidak ada putusan yang berkekuatan hukum tetap terhadap kasus ini sehingga terhadap kasus ini maka Penggugat berhak untuk memperkarakannya dan tidak memenuhi syarat untuk dinyatakan Ne Bis In Idem. Bahwa setelah Majelis Hakim meskipun dalam perkara terdahulu tidak pernah di putusan masalah pembebanan Hak Tanggungan terhadap SHM No. 5832 dan SHM No. 6533 atas nama Tergugat III yang saat ini masih dalam status dibebani hak tanggungan oleh Penggugat, akan tetapi pokok permasalahan dalil maupun petitum gugatan Penggugat adalah akta jual beli tanah berikut bangunan yang terletak di Desa Ubung Kaja, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, Propinsi Bali antara Tergugat I dengan Tergugat II, dan jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III agar dinyatakan sah dan terhadap dalil maupun petitum pokok gugatan Penggugat tersebut telah diputuskan dalam perkara Perdata Nomor : 347/Pdt.G/2014/PN.Dps tanggal 30 Oktober 2014 jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 3/PDT/2015/PT.DPS tanggal 26 Pebruari 2015 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor : 1681 K/Pdt/2015 tanggal 30 Nopember 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap sejak 30 Nopember 2015, dan putusan perkara Nomor: 631/Pdt.G/2017/PN. Dps tanggal 26 April 2017 jo putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No 171/Pdt/2017/PT.Dps tanggal 11 Desember 2017, sehingga dengan demikian maka alasan Penggugat dalam repliknya tersebut patutlah untuk dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka sudah jelas bahwa gugatan Penggugat yang saat ini di pengadilan Negeri Denpasar dengan nomor perkara No. 1265/ Pdt.G/ 2023/PN.Dps, telah termasuk dan memenuhi asas Nebis In Idem sebagaimana dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dikarenakan baik hubungan hukum, objek sengketa maupun pihak-pihak yang berperkara sudah pernah diputuskan dan diadili serta putusannya telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana Putusan perkara Perdata Nomor : 347/Pdt.G/2014/PN.Dps tanggal 30 Oktober 2014 jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 3/PDT/2015/PT.DPS tanggal 26 Pebruari 2015 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor : 1681 K/Pdt/2015 tanggal

Halaman 77 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30 Nopember 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap sejak 30 Nopember 2015, dan putusan perkara Nomor: 631/Pdt.G/2017/PN. Dps tanggal 26 April 2017 jo putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No 171/Pdt/2017/PT.Dps tanggal 11 Desember 2017 ;

Menimbang, bahwa dengan terpenuhinya asas Nebis In Idem dalam perkara gugatan ini sebagaimana pertimbangan tersebut diatas, sehingga dengan demikian menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang Nebis In Idem cukup beralasan oleh karenanya haruslah dikabulkan ;

DALAM POKOK PERKARA ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa karena di dalam bagian pertimbangan mengenai Eksepsi tersebut di atas telah dinyatakan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan tentang pokok perkara dan sebagai konsekuensinya pokok perkara atau gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaraard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini, khususnya ketentuan yang terdapat dalam Hukum Acara Perdata/RBg Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2002;

MENGADILI

Dalam Provisi ;

- Menolak permohonan Povisi dari Penggugat ;

Dalam Eksepsi;

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.118.000,00 (dua juta seratus delapan belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Rabu, tanggal 3 Juli 2024 oleh kami, Tenny Erma Suryathi, S.H.M.H., sebagai Hakim Ketua, Hari Supriyanto, S.H.,M.H dan I Putu Suyoga, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim-Hakim

Halaman 78 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1260/Pdt.G/2023/PN Dps tanggal 15 November 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 10 Juli 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara e-Court di Sistem Informasi Pengadilan oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ida Bagus Ary Widyatmika, S.H., selaku Panitera Pengganti Pada Pengadilan Negeri tersebut, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, dan Kuasa Turut Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Tergugat III, dan Turut Tergugat I;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

t.t.d.

t.t.d.

Hari Supriyanto, SH.MH.

Tenny Erma Suryathi, SH.MH.

t.t.d.

I Putu Suyoga, S.H.M.H

Panitera Pengganti,

t.t.d.

Ida Bagus Ary Widyatmika, SH.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	:	Rp30.000,00;
2. Pemberkasan/ATK	:	Rp100.000,00;
3.....P	:	Rp40.000,00;
enggandaan berkas.....	:	Rp1.108.000,00;
4.....P	:	Rp70.000,00;
anggilaan	:	Rp750.000,00;
5.....P	:	Rp10.000,00;
NBP	:	Rp10.000,00;
6.....P	:	
emeriksaan setempat	:	
7. Meterai.....	:	
8. Redaksi.....	:	
Jumlah	:	Rp2.118.000,00;

Halaman 79 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN

Dps



Dps

Halaman 80 dari 78 Putusan No.1265/Pdt.G/2023/PN