



SALINAN

P U T U S A N

Nomor : 112 / Pdt / 2019 / PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

YOE GUNAWAN, laki-laki, lahir di Kendal, pada tanggal 21 Februari 1966, pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, ber-alamat di Jalan Kelinci AD-18 Solo Baru, RT/RW: 001/008, Kelurahan/Desa Langenharjo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo No. KTP: 33110902102660003;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama: **1. NI KETUT RIMA NURDIANA, SH.(N.I.A. B.96.10767)**, **2. I WAYAN SUDIARTA, SH.(N.I.A. 10.01110)**, dan **3. KADEK DWIEK PUTRA MERDANA, SH.**, sebagai Advokat-advokat yang berkantor pada Kantor Hukum Rima dan Rekan, yang beralamat di Jalan Muding Indah IV Nomor 2 Kerobokan, Kuta, baik bertindak sendiri-sendiri maupun bersama-sama, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal, 24 Mei 2019, yang telah didaftarkan di Kepanitreraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 24 Mei 2019, Nomor 1127/Daf/2019, disebut sebagai **PEMBANDING semula PENGGUGAT INTERVENSI**;

Lawan :

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

Halaman **1** dari **30** putusan Nomor **112/Pdt/2019/PT DPS**.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. MASFUFAH, pekerjaan swasta, selaku Direktur Utama Perseroan Terbatas Srikandi, selanjutnya disebut (perseroan) bertempat tinggal dan berkedudukan di Jl. Moch Yamin V/15 Renon, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II
3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG, berkedudukan di Jl. Dewi Saraswati No. 3 Seminyak, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat/Turut Tergugat Intervensi ;

PENGADILAN TINGGI, tersebut ;

Setelah membaca :

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar, tanggal, 16 September 2019, Nomor : 112 /Pdt / 2019 / PT.DPS, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

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

1. Bahwa TERGUGAT (berdasarkan informasi yang bersangkutan saat sekarang ini sedang menjalani hukuman pidana penjara di Lembaga Pemasyarakatan Kerobokan Badung Bali) adalah seorang pengusaha swasta yang bergerak dalam bidang usaha property/pengembang yang membangun perumahan untuk dijual kepada masyarakat umum yang berlokasi di Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, setempat dikenal sebagai Perumahan **BUKIT HIJAU RESIDENCE**;
2. Bahwa atas penawaran yang dilakukan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT, maka PENGGUGAT tertarik untuk membeli satu unit rumah dari TERGUGAT, hingga kemudian PENGGUGAT datang dan melihat langsung ke lokasi pembangunan rumah yang ditawarkan oleh TERGUGAT. PENGGUGAT selanjutnya telah sepakat untuk membeli 1 (satu) unit kavling tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatasnya, yang ditawarkan oleh TERGUGAT, **dengan** luas **tanah** kurang lebih 100 M2, Sertifikat Hak

Halaman 2 dari 30 putusan Nomor 112/Pdt/2019/PT DPS.



Milik Nomor 15630 sebagaimana Surat Ukur tanggal 10 Nopember 2010, Nomor 09852, tercatat atas nama Masfufah, terletak di Desa/Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, setempat dikenal dengan **“RUMAH BLOK B.6 PERUMAHAN BUKIT HIJAU RESIDENCE”**, dengan batas-batas disebelah :

Utara : Tanah dan rumah hak milik orang lain;
Timur : Jalan;
Selatan : Tanah dan rumah hak milik orang lain;
Barat : Tanah hak milik orang lain;

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

3. Bahwa atas kesepakatan tersebut, antara PENGUGAT dengan TERGUGAT Kemudian membuat Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan No. 16/Srikandi/BHR/I/2010, tanggal 20 April 2009 dan saat sekarang ini obyek sengketa telah dikuasai, ditempati dan dimiliki oleh PENGUGAT tiak ada gangguan atau keberatan dari pihak manapun, maka PENGUGAT sebagai pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum;
4. Bahwa harga tanah dan rumah obyek sengketa yang disepakati adalah seharga Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) telah dibayar lunas oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT dengan cara bertahap yaitu sebagai berikut:
 - 4.1. Tahap pertama dibayar sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah), sebagaimana bukti kwitansi tanggal 12 April 2010, untuk pembayaran: DP. I terhadap **“RUMAH BLOK B.6 PERUMAHAN BUKIT HIJAU RESIDENCE”**;
 - 4.2. Tahap kedua dibayar sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) sebagaimana bukti kwitansi tanggal 24 Juli 2010, untuk pembayaran: DP. II terhadap **“RUMAH BLOK B.6 PERUMAHAN BUKIT HIJAU RESIDENCE”**;
 - 4.3. Tahap ketiga dibayar sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana bukti kwitansi tanggal 11 Agustus 2010, untuk pembayaran: DP. III terhadap **“RUMAH BLOK B.6 PERUMAHAN BUKIT HIJAU RESIDENCE”**;
 - 4.4. Tahap keempat dibayar sebesar Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah), sebagaimana bukti kwitansi tanggal 26 Agustus 2010, untuk pembayaran : **pelunasan** terhadap **“RUMAH BLOK B.6 PERUMAHAN BUKIT HIJAU RESIDENCE”**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan, terhadap tanah dan rumah yang dibangun oleh TERGUGAT (Masfufah) yang terdiri dari 20 (dua puluh) unit setempat dikenal dengan "PERUMAHAN BUKIT HIJAU RESIDENCE" telah dibeli oleh beberapa orang diantaranya adalah: Ni Rai Darni, Nyoman Arta dan Luh Suastini. Bahwa Ni Rai Darni, Nyoman Arta dan Luh Suastini juga menerima perlakuan yang sama, dan mereka telah menggugat Masfufah (TERGUGAT) pada Pengadilan Negeri Denpasar dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (dalam perkara tersebut Ni Rai Darni sebagai penggugat) sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 496/Pdt. G/2013/PN. Dps., tanggal 20 Agustus 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 174/Pdt/2014/PT.Dps, tanggal 11 Desember 2014 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1381K/Pdt/2015, tanggal 23 Oktober 2015 Jo. Putusan Mahkamah Agung Tingkat PK No. No. 364 PK/Pdt/2017, tanggal 19 Oktober 2017.,, dan Nyoman Arta dkk sebagai Penggugat sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 91/Pdt. G/2014/PN. Dps, tanggal 13 Oktober 2014, Jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 55/Pdt/2015/PT.Dps, tanggal 15 Juni 2015 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 98K/Pdt/2016, tanggal 05 Oktober 2016;
6. Bahwa terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tersebut sebagaimana posita angka 5 di atas, dapat dipakai sebagai alat bukti dalam perkara *aquo*, maka melalui gugatan ini PENGGUGAT memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, menyidangkan dan mengadili perkara *aquo* dapat menjadikan bahan pertimbangan dalam mengambil/menjatuhkan putusan kelak dan menjatuhkan putusan yang sama;
7. Bahwa oleh karena PENGGUGAT dan TERGUGAT telah membuat dan menanda tangani Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan Nomor : 16/Srikandi/BHR/I/2010, tertanggal 20 April 2009, serta terhadap **tanah dan rumah sengketa** telah dibayar lunas, maka Perjanjian dan kwitansi tersebut adalah sah dan mengikat diantara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, oleh karenanya tanah dan rumah sengketa adalah **sah hak milik PENGGUGAT**;
8. Bahwa terhitung sejak Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan Nomor : 16/Srikandi/BHR/I/2010, tertanggal 20 April 2009 tersebut dibuat dan ditanda tangani, TERGUGAT telah menyerahkan tanah dan bangunan sengketa kepada PENGGUGAT (*feitelijk levering*) dan PENGGUGAT telah pula menerima penyerahan tanah dan rumah sengketa tersebut untuk

Halaman 4 dari 30 putusan Nomor 112/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



dikuasai, ditempati, dipelihara, dimiliki, dan atas penguasaan tersebut PENGGUGAT tidak pernah mendapat gangguan atau halangan dari pihak manapun, oleh karenanya kepemilikan atas tanah dan rumah sengketa oleh PENGGUGAT adalah sah secara hukum berdasarkan jual beli;

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

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

11. Bahwa setelah PENGGUGAT terus mendesak, agar TERGUGAT secepatnya melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dan penyerahan secara hukum (*juridische levering*) atas tanah dan rumah sengketa, tetapi TERGUGAT mengatakan sertifikat hak milik masih dalam proses, selanjutnya untuk meyakinkan PENGGUGAT, maka TERGUGAT telah membuat dan menanda tangani **SURAT PERNYATAAN** tertanggal 26 Januari 2012 dan **SURAT PERNYATAAN** tertanggal 8 Juni 2012, yang pada intinya menyatakan akan menyerahkan sertifikat hak milik No.15630 Perumahan Bukit Hijau Residence Blok B.6 menjadi atas nama pemegang hak : I Made Suardika (PENGGUGAT) pada tanggal 7 Agustus 2012;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa kenyataannya setelah ditunggu-tunggu, bahkan sampai dengan gugatan ini diajukan, ternyata TERGUGAT tidak menepati janjinya atau ingkar janji, terhadap seluruh surat-surat dan akta-akta yang dibuat oleh TERGUGAT maka dengan demikian TERGUGAT nyata-nyata telah berada dalam keadaan wanprestasi (ingkar janji);
13. Bahwa oleh karena PENGGUGAT adalah sebagai pemilik yang sah berdasarkan jual beli sebagaimana Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan Nomor: 16/Srikandi/BHR/I/2010, tertanggal 20 April 2009 dan telah dibayar lunas, maka sudah sepatutnya TERGUGAT atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya harus dihukum untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 15630, Surat Ukur tanggal 10 Nopember 2010, Nomor: 09852, atas nama masfufah (TERGUGAT) kepada (PENGGUGAT);
14. Bahwa oleh karena TERGUGAT telah melakukan perbuatan ingkar janji dan/atau nyata-nyata dalam keadaan wanprestasi, maka sudah sepatutnya dihukum untuk membayar ganti rugi materiil yang telah diderita oleh PENGGUGAT selama kurang lebih 101 (seratus) bulan, dihitung dari tanggal 20 April 2009 saat pelunasan pembelian tanah dan bangunan sengketa sampai dengan gugatan ini diajukan bulan Oktober 2018, maka kerugian materiil yang diderita oleh PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 656.500.000 (enam ratus lima puluh enam juta lima ratus ribu rupiah), dengan perincian : $Rp. 325.000.000 \times 101 \times 2\% = Rp. 656.500.000$ (enam ratus lima puluh enam juta lima ratus ribu rupiah);
15. Bahwa disamping kerugian materiil, PENGGUGAT juga mengalami kerugian imaterial menanggung malu dan beban moral/pikiran selama 8 (delapan) tahun 5 (lima) bulan, dan jikalau diuangkan tidak kurang dari Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah);
16. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan ini, terhadap TERGUGAT haruslah dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatan pelaksanaan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
17. Bahwa PENGGUGAT menyadari, TERGUGAT akan sulit diajak untuk menanda tangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT atas tanah dan rumah sengketa, maka oleh karena itu putusan badan peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah sah menurut hukum dapat digunakan sebagai syarat untuk peralihan hak, mendaftarkan dan untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik terhadap tanah obyek sengketa atas

Halaman 6 dari 30 putusan Nomor 112/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama PENGGUGAT dan selanjutnya TURUT TERGUGAT diperintahkan untuk menerbitkan sertifikat hak milik atas nama PENGGUGAT sebagai pemegang haknya;

18. Bahwa oleh karena SHM No 15630, atas nama Masfufah (TERGUGAT) sebagai tanah obyek sengketa tidak pernah diserahkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT sehingga tidak bisa dilakukan balik nama, maka sudah sepatutnya TERGUGAT dan/atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan SHM No. 15630 kepada PENGGUGAT dan apabila TERGUGAT tidak menyerahkan, maka SHM tersebut sah dicoret dari buku tanah yang tersimpan pada TURUT TERGUGAT dan selanjutnya diterbitkan SHM atas nama PENGGUGAT sebagai pemegang haknya atas dasar putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
19. Bahwa oleh karena usaha damai dan kekeluargaan yang telah PENGGUGAT tempuh, tidak mendatangkan hasil yang maksimal, maka itu PENGGUGAT mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Denpasar untuk mendapatkan penyelesaian sesuai dengan hukum yang berlaku (ex aequo et bono);
20. Bahwa berdasarkan atas posita tersebut diatas, PENGGUGAT mohon agar Ketua dan/atau Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini berkenan menjatuhkan putusan :
 1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan hukum bahwa PENGGUGAT adalah Pembeli yang beritikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum;
 3. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan No.16/Srikandi/BHR/I/2010, tanggal 20 April 2009, yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
 4. Menyatakan hukum bahwa kwitansi/bukti pembayaran tersebut adalah sah dan mengikat ;
 5. Menyatakan hukum bahwa Surat Pernyataan tanggal 26 Januari 2012 dan Surat Pernyataan tanggal 8 Juni 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh TERGUGAT adalah sah dan mengikat;
 6. Menyatakan hukum bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi yang telah merugikan PENGGUGAT;
 7. Menyatakan hukum bahwa PENGGUGAT adalah pembeli sah atas tanah dan rumah yang berdiri di atasnya (obyek sengketa) sebagaimana sertifikat hak milik Nomor 15630, Surat Ukur tanggal 10

Halaman 7 dari 30 putusan Nomor 112/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nopember 2010, Nomor 09852, atas nama Masfufah, terletak di Desa/Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;

8. Menyatakan hukum PENGGUGAT adalah pemilik sah atas tanah dan rumah sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 15630 atas dasar jual beli;
9. Menghukum TERGUGAT atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya harus dihukum untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 15630, Surat Ukur tanggal 10 Nopember 2010, Nomor 09852, atas nama Masfufah (TERGUGAT) kepada PENGGUGAT secara *lasia, baik dan tanpa beban apapun*;
10. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT (Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung) untuk mencoret Sertifikat Hak Milik Nomor 15630, Surat Ukur tanggal 10 Nopember 2010, Nomor 09852, atas nama Masfufah (TERGUGAT) dari buku tanah, dan selanjutnya menerbitkan Sertifikat baru atas nama PENGGUGAT sebagai pemegang hak;
11. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi dengan perincian sebagai berikut :
 - 11.1. Kerugian Materiil sejumlah Rp. 656.500.000,- dengan perincian :
$$325.000.000 \times 101 \times 2\% = \text{Rp. } 656.500.000 \text{ (enam ratus lima puluh enam juta lima ratus ribu rupiah);}$$
 - 11.2. Kerugian Immateriil sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah)
12. Menyatakan hukum bahwa putusan peradilan ini (yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap) dapat digunakan sebagai persyaratan untuk dasar peralihak hak, mendaftarkan, mendapatkan dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah dan rumah (obyek sengketa) menjadi atas nama PENGGUGAT sebagai pemegang haknya;
13. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT, atas keterlambatan pelaksanaan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, untuk setiap harinya sejumlah Rp. 5.000.000. (lima juta rupiah);
14. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk pada putusan ini;
15. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul karena adanya perkara ini.

Halaman 8 dari 30 putusan Nomor 112/Pdt/2019/PT DPS.



16. Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain : **mohon putusan yang adil menurut hukum (ex aequo et bono)**

Menimbang setelah gugatan dibacakan dipersidangan telah hadir Penggugat Intervensi berdasarkan surat gugatan Intervensinya tertanggal 6 Nopember 2018 Nomor 929/Pdt.G/2018/PN.Dps. yang pada pokoknya mengemukakan hal - hal sebagai berikut :

1. Bahwa di dalam dalil gugatannya, Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal Perkara Nomor 929/Pdt.G/2018/PN.Dps mendalilkan Tergugat Intervensi I membeli 1 (satu) unit kavling tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dari Tergugat Intervensi II dengan luas kurang lebih **100 m²** (Seratus Meter Persegi), **Sertifikat Hak Milik Nomor15630** sebagaimana Surat Ukur tanggal 10 November 2010 Nomor 09852, tercatat atas nama Masfufah, terletak di Desa/Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, setempat dikenal dengan "Rumah Blok B.6 **"Perumahan Bukit Hijau Residence"**, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah dan Rumah hak milik orang lain.

Timur : Jalan.

Selatan : Tanah dan Rumah hak milik orang lain.

Barat : Tanah hak milik orang lain.

Selanjutnya disebut tanah dan rumah Sengketa.

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

2. Bahwa Penggugat Intervensi telah membeli tanah dan rumah sengketa berdasarkan **Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 48 tanggal 13 Oktober 2011** yang dibuat dihadapan **Notaris/PPAT I Made Pria Dharsana, SH.**, dengan **Sertifikat Hak Milik Nomor15630/Kelurahan Jimbaran, NIB. 22.03.09.01.13740**, Surat Ukur Nomor 09852/Jimbaran/2010 tanggal 10 November 2010, seluas **100 m²** (Seratus Meter Persegi) terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, setempat dikenal dengan "Rumah Blok B.6 **"Perumahan Bukit Hijau Residence"**, tercatat atas nama Masfufah (Tergugat Intervensi II), oleh karenanya Penggugat Intervensi adalah Pemilik yang sah atas tanah dan rumah sengketa.



3. Bahwa Penggugat Intervensi tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga Penggugat Intervensi sangat berkepentingan untuk ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo agar dapat melakukan pembelaan serta memperjuangkan hak-hak dan kepentingannya (Tussenkomst).
4. Bahwa sebelum membeli tanah dan rumah sengketa, Penggugat Intervensi sudah melakukan pengecekan ke lapangan dan saat itu masih proses pembangunan serta telah pula melakukan pengecekan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah tersebut baik mengenai data yuridisnya maupun data fisiknya dan sertifikat tersebut dinyatakan sesuai dengan daftar dan buku tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, serta tidak diblokir, tidak ada catatan maupun tidak dalam keadaan disita.
5. Bahwa Penggugat Intervensi membeli tanah dan rumah sengketa telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang benar dan telah dibayar lunas serta Sertifikat tanah dan rumah sengketa ada dalam penguasaan Penggugat Intervensi, akan tetapi belum bisa dilakukan balik nama karena Tergugat Intervensi II masih berada dalam Lembaga Permasyarakatan.
6. Bahwa Tergugat Intervensi II membeli tanah dan rumah sengketa pada tanggal **25 Nopember 2010** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 502/2010 tanggal 25 Nopember 2010 dihadapan Notaris/PPAT I Nyoman Suryawan, SH. Sedangkan Pembelian tanah dan rumah sengketa oleh Tergugat Intervensi I adalah tanggal **20 April 2009**. Hal ini menunjukkan Tergugat Intervensi I telah membeli tanah dan rumah sengketa dari orang yang tidak berhak. Pada saat Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II menandatangani **Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan No. 16/Srikandi/BHR/II/2010, tanggal 20 April 2009**, Tergugat Intervensi II bukanlah Pemilik yang sah dari tanah dan rumah sengketa. Tergugat Intervensi II tidak mempunyai hak dan kewenangan untuk mengalihkan tanah dan rumah sengketa kepada Tergugat Intervensi I. Oleh karenanya **Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan No. 16/Srikandi/BHR/II/2010, tanggal 20 April 2009** adalah tidak sah. Bahwa selain itu, **Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan No. 16/Srikandi/BHR/II/2010, tanggal 20 April 2009** adalah merupakan akta dibawah tangan, oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap Pihak Ketiga.



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

7. Bahwa **Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 48 Tanggal 13 Oktober 2011** yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Made Pria Dharsana, SH, dengan Tergugat Intervensi II sebagai Penjual dan Penggugat Intervensi sebagai Pembeli adalah merupakan **akta otentik** yang bersifat sah dan mengikat. Hal ini menunjukkan bahwa Penggugat Intervensi sebagai Pembeli yang beritikad baik, oleh karenanya harus dilindungi Undang-undang.
8. Bahwa Penggugat Intervensi sebagai Pembeli yang beritikad baik, maka hak-hak Penggugat Intervensi harus dihormati dan sudah sepatutnya mendapat perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1341 (ayat 2) KUHPerdara yang menyatakan sebagai berikut : *"Hak-hak yang diperoleh pihak ketiga dengan itikad baik atas barang-barang yang menjadi objek dari tindakan yang tidak sah, harus dihormati"*.
9. Bahwa Tergugat Intervensi I menguasai objek sengketa tanpa alas hak yang sah, oleh karenanya Tergugat Intervensi I telah melakukan Perbuatan melawan hukum.
10. Bahwa berdasarkan **Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 48 Tanggal 13 Oktober 2011** tersebut diatas, maka sudah seharusnya dan menjadi kewajiban Turut Tergugat Intervensi untuk menerbitkan **Sertifikat Hak Milik Nomor 15630/Kelurahan Jimbaran, NIB. 22.03.09.01.13740, Surat Ukur Nomor 09852/Jimbaran/2010 tanggal 10 November 2010, seluas 100 m²** (Seratus Meter Persegi) terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, setempat dikenal dengan "Rumah Blok B.6 **"Perumahan Bukit Hijau Residence"**, menjadi atas nama Penggugat Intervensi.

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

DALAM GUGATAN ASAL :

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

DALAM GUGATAN INTERVENSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan intervensi Penggugat Intervensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 48 tanggal 13 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Made Pria Dharsana, SH. adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat.
3. Menyatakan hukum bahwa Penggugat Intervensi adalah Pemilik yang sah atas tanah dan rumah sengketa, sebidang tanah dan bangunan di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 15630/Kelurahan Jimbaran, NIB. 22.03.09.01.13740, Surat Ukur Nomor 09852/Jimbaran/2010 tanggal 10 November 2010, seluas 100 m² (Seratus Meter Persegi) terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, setempat dikenal dengan "Rumah Blok B.6 "Perumahan Bukit Hijau Residence", tercatat atas nama Masfufah (Tergugat Intervensi II), dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : Tanah dan Rumah hak milik orang lain.
 - Timur : Jalan.
 - Selatan : Tanah dan Rumah hak milik orang lain.
 - Barat : Tanah hak milik orang lain.
4. Menyatakan hukum Tergugat Intervensi I telah melakukan perbuatan melawan hukum, menguasai tanah dan rumah sengketa tanpa alas hak yang sah.
5. Menghukum Tergugat Intervensi II untuk mentaati, mematuhi dan melaksanakan isi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 48 tanggal 13 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Made Pria Dharsana, SH.
6. Menghukum Tergugat Intervensi I dan/atau siapa saja yang menguasai tanah dan rumah objek sengketa untuk menyerahkan tanah dan rumah sengketa kepada Penggugat Intervensi dalam keadaan kosong (lasia) dan tanpa adanya beban apapun dari Pihak lainnya, apabila diperlukan dengan bantuan Pihak yang berwajib (Polisi).
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat Intervensi untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 15630/Kelurahan Jimbaran, NIB. 22.03.09.01.13740, Surat Ukur Nomor 09852/Jimbaran/2010 tanggal 10 November 2010, seluas 100 m² (Seratus Meter Persegi) terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, setempat dikenal dengan "Rumah Blok B.6 "Perumahan Bukit Hijau Residence", tercatat atas nama Masfufah (Tergugat Intervensi II), menjadi atas nama Yoe Gunawan (Penggugat Intervensi).

Halaman 12 dari 30 putusan Nomor 112/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Membebaskan biaya perkara ini kepada Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II menurut ketentuan hukum yang berlaku.

DALAM GUGATAN ASAL DAN GUGATAN INTERVENSI

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

Menerima dan mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 929/ Pdt. G / 2018 / PN.Dps tanggal 13 Mei 2019 yang diucapkan dimuka persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PERKARA POKOK

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

DALAM PERKARA INTERVENSI

Halaman 13 dari 30 putusan Nomor 112/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat Intervensi seluruhnya;

DALAM PERKARA POKOK DAN DALAM PERKARA INTERVENSI

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor : 40 /Akta. Pdt.Banding /2019 / PN Dps yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar dan Pemohon Banding ternyata pada tanggal 24 Mei 2019 Pembanding telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 929 / Pdt.G / 2018 / PN. Dps, tanggal 13 Mei 2019 untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa pernyataan permohonan banding dari Pembanding tersebut, telah diberitahukan dengan seksama oleh Jurusita Pengganti Pada Pengadilan Negeri Denpasar kepada Kuasa Terbanding I semula Penggugat asal/Tergugat Intervensi I, pada tanggal 27 Juni 2019 sebagaimana Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding, Nomor. 929 / Pdt. G / 2018 / PN.Dps, dan kepada Terbanding II semula Tergugat asal/Tergugat Intervensi II, pada tanggal 24 Juni 2019, serta kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat Intervensi pada tanggal 24 Juni 2019 sesuai relaas yang dibuat oleh jurusita pengganti Pengadilan Negeri Denpasar.

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Intervensi telah mengajukan Memori Banding, tertanggal 21 Juni 2019 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dimana memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I, semula Penggugat asal/ Tergugat Intervensi I sebagaimana Risalah Penyerahan Memori Banding Nomor : 929 / Pdt.G / 2018 / PN.Dps tanggal 27 Juni 2019, yang dibuat oleh jurusita pengganti Pengadilan Negeri Denpasar, dan kepada Terbanding II semula Tergugat asal/Tergugat Intervensi II, pada tanggal 24 Juni 2019, serta kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat Intervensi pada tanggal 24 Juni 2019 ;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut, Kuasa dari Terbanding I semula Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, mengajukan Kontra



memori banding tertanggal, 10 Juli 2019, dimana Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Pembanding/Penggugat Intervensi oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan memori banding Nomor : 929 / Pdt.G / 2018 / PN Dps , tanggal 12 Agustus 2019 dan kepada Terbanding II semula Tergugat asal/Tergugat Intervensi II, pada tanggal 19 Agustus 2019, serta kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat Intervensi, pada tanggal 19 Agustus 2019 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding Nomor : 929 /Pdt.G / 2018 / PN.Dps, masing-masing tanggal 26 Juni 2019 kepada Pembanding / Penggugat Intervensi dan kepada Kuasa Terbanding I / semula Penggugat Asal/ Tergugat Intervensi I pada tanggal, 27 Juni 2019, serta kepada Terbanding II/Tergugat asal/Tergugat Intervensi II dan Turut Terbanding/Turut Tergugat Intervensi, pada tanggal, 24 Juni 2019, dilaksanakan oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Denpasar untuk memberi kesempatan kepada Para Pihak tersebut diatas untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 hari setelah pemberitahuan ini sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Denpasar ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Intervensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima .

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Intervensi didalam memori bandingnya tertanggal 21 Juni 2019 telah mengemukakan alasan-alasan keberatannya yang pada intinya sebagai berikut :

Bahwa PEMBANDING semula PENGGUGAT INTERVENSI keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor :929/Pdt.G/2018/PN.Dps, tanggal 13 Mei 2019, baik pertimbangan maupun amarnya didasarkan pada alasan sebagai berikut :

A. JUDEX FACTI PENGADILAN NEGERI DENPASAR DALAM MENGADILI PERKARA AQUO PADA TINGKAT PERTAMA TELAH MELAKUKAN KELALAIAN YAITU TIDAK MEMERIKSA SELURUH BUKTI-BUKTI YANG DIAJUKAN PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT INTERVENSI,



KARENANYA BERAKIBAT PUTUSAN JUDEX FAKTI PENGADILAN NEGERI DENPASAR KURANG LENGKAP.

1. Bahwa PEMBANDING semula PENGGUGAT INTERVENSI mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar atau Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa perkara aquo dalam tingkat banding, agar memeriksa dan mempertimbangkan kembali terhadap gugatan Intervensi Penggugat, Replik, bukti surat dan saksi, berikut kesimpulan, dengan harapan hukum diterapkan sebagaimana mestinya.
2. Bahwa PEMBANDING semula PENGGUGAT INTERVENSI mengajukan gugatan Intervensi terhadap para pihak dalam perkara a quo didasarkan pada alasan PEMBANDING semula PENGGUGAT INTERVENSI memiliki kepentingan terhadap tanah yang disengketakan dalam perkara a quo, yaitu PEMBANDING semula PENGGUGAT INTERVENSI selaku Pembeli yang beritikad baik.
3. Bahwa PEMBANDING semula PENGGUGAT INTERVENSI menyatakan diri sebagai pembeli yang beritikad baik, dikarenakan sewaktu akan memutuskan membeli tanah yang disengketakan dalam perkara a quo dari Terbanding II semula Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal, telah melakukan pengecekan baik fisik tanah maupun data yuridis yang tertuang dalam sertifikat hak milik Nomor : 16530/Kelurahan Jimbaran seluas 100 m2, hal mana dapat dilihat pada bukti surat yang diajukan oleh PEMBANDING semula PENGGUGAT INTERVENSI pada halaman 28 Putusan Perkara No. 929/Pdt G/PN Dps dan Keterangan Saksi I Dewa Kade Edi Suprta,SH, yang diajukan oleh PEMBANDING semula PENGGUGAT INTERVENSI pada halaman 29 Putusan Perkara No. 929/Pdt G/PN Dps.
4. Meski PEMBANDING semula PENGGUGAT INTERVENSI telah berkali-kali dalam persidangan menyampaikan argumentasi hukum melalui dalil-dalil gugatan, replik yang disertai dengan alat bukti surat yang sah sebagai pihak pembeli yang beritikad baik, namun Judex Facti Pengadilan Negeri Denpasar telah memutuskan menolak gugatan Intervensi Pembanding semula Penggugat Intervensi, dan mengabulkan gugatan perkara pokok dari Terbanding I semula Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal.
5. Bahwa setelah PEMBANDING semula PENGGUGAT INTERVENSI menerima Putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Denpasar dan mempelajarinya dengan seksama, ternyata Judex Facti

Halaman 16 dari 30 putusan Nomor 112/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Denpasar menolak gugatan Intervensi Pembanding semula Penggugat Intervensi didasarkan pada pertimbanganhalaman 36, sebagai berikut :

“Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, dimana Tergugat Intervensi II Masfupah telah melakukan pengikatan jual-beli terhadap tanah dan rumahnya yang terletak di Perumahan Bukit Hijau Residence Blok B.6 Desa/Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali sebanyak 2 (dua) kali, pertama dijual kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal pada tanggal 20 April 2010 dan kedua dijual lagi kepada Penggugat Intervensi Yoe Gunawan pada tanggal 13 Oktober 2011 dihadapan Notaris I Made Pria Darsana, SH.”

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

“Menimbang bahwa Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti Surat yang telah diberi tanda P-1s.d. P-14 dan telah pula mengajukan 4 (empat) orang saksi masing-masing bernama Ir. I Made Sulendra, I Nyoman Fimarno, I Nyoman Arta dan I Gusti Ngurah Suarjana.”

“Menimbang bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh Penggugat Intervensi maupun Tergugat Intervensi/Penggugat Asal baik berupa bukti surat maupun dari keterangan saksi-saksi dari kedua belah pihak yang berperkara sepanjang ada relevansinya.”

“Bukti P-I-1 adalah salinan Akta Pengikatan Jual-Beli No. 48 tertanggal 13 Oktober 2011 atas sebidang tanah dan bangunan sertifikat hak milik Nomor : 15650/Kelurahan Jimbaran seluas 100 m2 antara Tergugat Intervensi II (Masfupah) sebagai Penjual dengan Penggugat Intervensi sebagai pembeli yang dibuat dihadapan Notaris I Made Pria Darsana, SH.”

“Menimbang dipihak lain, Tergugat Intervensi II (Masfufah) juga telah melakukan perjanjian pembelian tanah dan bangunan Nomor : 16/Srikandi /BHR/2010 dengan Tergugat Intervensi/Penggugat asal (I Made Suardika) yang dilaksanakan pada tanggal 20 April 2010

Halaman 17 dari 30 putusan Nomor 112/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



berdasarkan uraian tersebut telah terjadi jual beli terhadap tanah dan rumah yang sama, sehingga menurut Majelis Hakim bahwa jual-beli yang sah secara hukum dalam hal ini adalah jual-beli yang terjadi atau dilakukan terlebih dahulu sehingga harus mendapat perlindungan hukum dalam hal ini adalah jual beli yang dilakukan tanggal 20 April 2010 antara Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal (Masfupah) dengan Tergugat Intervensi/Penggugat Asal, sedangkan pengikatan jual-beli yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal (Masfupah) dengan Penggugat Intervensi (Yoe Gunawan) karena baru merupakan pengikatan jual-beli saja dan dilakukan jauh setelah perjanjian jual-beli antara Tergugat Intervensi II/Penggugat Asal (masfupah) dengan Tergugat Intervensi I/Penggugat asal (I Made Suardika) maka oleh karena itu jual –beli ini tidak dapat mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena tanah dan bangunan tersebut telah dijual lebih dahulu kepada Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal (I Made Suardika) dengan harga sebesar Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah), sedangkan dalam pengikatan jual beli antara Penggugat Intervensi Yoe Gunawan dengan Tergugat Intervensi I/Tergugat Asal (Masfupah) hanya dengan harga 233.000.000 (dua ratus tiga puluh tiga juta rupiah) jauh dibawah harga sebelumnya, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat Intervensi haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya.”

6. Bahwa pertimbangan hukum dalam Intervensi dari Putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Denpasar tersebut di atas **dalam menilai sah tidaknya jual beli atau pembeli yang beretikad baik, hanya didasarkan pada mempertimbangkan sebagian saja dari fakta yang terungkap dalam persidangan yang terungkap dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat Intervensi maupun Terbanding I semula Tergugat I Intervensi/Penggugat Asal,** sehingga terdapat fakta tercecer dan tidak disertakan sebagai pertimbangan pada putusan a quo. Akibatnya putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Denpasar dalam pokok perkara dan dalam Intervensi kurang dalam pertimbangan hukumnya (onvoldoende gemotiveer).
7. **Bahwa adapun fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan yang berasal bukti-bukti yang diajukan oleh PEMBANDING semula PENGGUGAT INTERVENSI yang tidak diambil dan dijadikan dasar membuat pertimbangan dalam Intervensi pada putusan Pengadilan**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Judex Facti Pengadilan Negeri Denpasar, karenanya menolak gugatan Penggugat Intervensi sekarang Pembanding, yaitu :

- a) Fakta hukum yang bersumber dari bukti P.I.2 berupa Akta Kuasa Nomor : 49 tanggal 13 Oktober 2011 yang seharusnya dipertimbangkan dalam putusan sebagai fakta Pembanding semula Penggugat Intervensi selaku Pembeli tanah sengketa telah membayar lunas harga pembelian tanah kepada Terbanding II semula Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal, sehingga dengan dibayar lunas harga pembelian tanah dimaksud, Terbanding II semula Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal (Masfupah) memberikan Kuasa kepada Pembanding semula Penggugat Intervensi untuk membuat Akta Jual-Beli yang merupakan persyaratan untuk mengalihkan/mendaftarkan sertifikat hak milik No. 15630/Kelurahan Jimbaran menjadi atas nama PEMBANDING semula PENGGUGAT INTERVENSI(Yoe Gunawan).
 - b) Fakta yang bersumber dari bukti P.3 berupa : Akta Pengosongan Nomor : 50 tanggal 13 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Made Pria Darsana, SH, yang berisikan kepastian hukum akan penyerahan tanah yang telah dijual oleh Terbanding II semula Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal kepada Pembanding semula Penggugat Intervensi dalam keadaan lansi (Kosong) selambat-lambatnya tanggal 13 April 2012.
 - c) Fakta yang bersumber dari bukti P.4 berupa sertifikat hak milik Nomor : 15630/Kelurahan Jimbaran seluas 100 m2 atas nama Terbanding II semula Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal (Masfupah) yang berisikan fakta bahwa Terbanding II semula Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal (Masfupah)memperoleh tanah sengketa melalui membeli dari pihak ketiga pada tanggal 25 Nopember 2010 sebagaimana Akta Jual-Beli Nomor : 502/2010 tanggal 25 Nopember 2010 yang dibuat dihadapan PPAT I Nyoman Suryawan, SH.
8. Jika fakta yang terungkap dari bukti P.4 berupa sertifikat hak milik Nomor : 15630/Kelurahan Jimbaran seluas 100 m2 atas nama Terbanding II semula Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal (Masfupah) kemudian dihubungkan fakta Terbanding I semula Tergugat Intervensi I telah

Halaman 19 dari 30 putusan Nomor 112/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



membeli tanah a quo dari Terbanding II semula Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal (Masfupah) sebagaimana P.1 berupa Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan Nomor : 16/BHR/I/2010 tanggal **20 April 2009** berikut bukti turutannya (P-2 s.d. P-7) **sangat jelas dan terang terungkap fakta bahwa** : Terbanding II/Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal (Masfupah) **belum memiliki hak untuk menjual tanah sengketa dengan sertifikat hak milik Nomor : 15630/Kelurahan Jimbaran seluas 100 m2**, hal tersebut dikarenakan Terbanding II semula Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal baru membeli tanah sengketa dari pihak ketiga pada tanggal 25 November 2010 sesuai Akta Jual Beli Nomor : 502/2010 tanggal 25 November 2010, serta dinyatakan sah sebagai pemegang hak milik atas tanah sengketa adalah sejak tanggal diterbitkannya Sertifikat pada tanggal 15 Nopember 2010.

9. Mengingat pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Denpasar dalam Intervensi nyata-nyata telah keliru diambil dengan penjelasan sebagaimana tersebut di atas, dan ternyata terbukti sebaliknya, maka dengan terbuktinya pertimbangan hukum pada dalam Intervensi keliru sebagaimana tersebut di atas, maka sudah sepatutnya dalam pengadilan Tingkat Banding ini *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar memperbaiki pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Denpasar.

B. JUDEX FACTI PENGADILAN NEGERI DENPASAR TELAH SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM DENGAN MENYATAKAN SAH JUAL-BELI YANG DILAKUKAN OLEH TERBANDING II SEMULA TERGUGAT INTERVENSI II/TERGUGAT ASAL (MASFUPAH) DENGAN TERBANDING I SEMULA TERGUGAT INTERVENSI I/PENGGUGAT ASAL.

10. Bahwa sudah jelas dan terang, bahwa Terbanding II semula Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal, berdasarkan bukti P1-4, baru pada tanggal 25 November 2010 membeli tanah sengketa dari pihak ketiga sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 502/2010 tanggal 25 November 2010, karenanya sejak tanggal tersebut, Terbanding II semula Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal (Masfupah) barulah memiliki hak dan berwenang melakukan tindakan hukum atas tanah objek sengketa.
11. Dilain sisi sebagaimana dipertimbangkan dalam Putusan, Terbanding I semula Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal telah membuat dan menandatangani jual-beli tanah sengketa dengan melakukan perjanjian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembelian tanah dan bangunan Nomor : 16/Srikandi /BHR/2010 tanggal **20 April 2009** dengan Terbanding II semula Tergugat Intervensi II/Tergugat asal dan jual-beli tersebut selanjutnya dipertimbangkan oleh Yudex Facti Pengadilan Negeri Denpasar sebagai jual-beli yang sah.

12. Bahwa pertimbangan Judex Facti Pengadilan Negeri Denpasar yang hanya melihat Terbanding I semula Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal (I Made Suardika) lebih dahulu mengadakan jual-beli tanah objek sengketa dibandingkan Pembanding semula Penggugat Intervensi, serta adanya selisih harga dalam jual-beli tanah sengketa, sangatlah jelas pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Denpasar tersebut telah mengabaikan prinsip-prinsip hukum yaitu **perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik**.
13. Dalam beberapa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan keluarnya PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pembeli yang beritikad baik tersebut adalah diukur dari segi formal, yaitu apakah sewaktu membeli tanah tersebut sudah menjadi hak milik pihak penjual atau belum, kemudian jual beli tersebut haruslah dilakukan sesuai dan menurut prosedur yang ditentukan dalam perundang-undangan, hal tersebut jelas dalam **Putusan MARI No. 2318 K/Pdt/2009, Putusan MARI No. 2416 K/Pdt/2009, Putusan MARI No. 176 K/Pdt/2011, (Putusan MARI No. 765 PK/Pdt/2009, Putusan MARI No. 710 PK/Pdt/2011; No. 561 K/Pdt/2012**.
14. Pada bagian lain, pembeli yang beritikad baik dinilai juga dari aspek seberapa jauh Pembeli tersebut telah menerapkan prinsip kehati-hatian, hal ini sebagaimana dijelaskan dalam Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1816 K/Pdt/1989, tertanggal 22 Oktober 1992, yang menyatakan **“bahwa pembeli yang tidak secara cermat meneliti hak-hak serta status penjual tanah, dapat diartikan ceroboh sehingga pembeli tersebut dapat dinilai sebagai pembeli tanah yang beritikad buruk (bad faith) dan tidak pantas untuk mendapat perlindungan hukum dalam transaksi jual beli-tanah”**.
15. Bahwa berpijak pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut di atas yang telah memberikan penilaian atas penerapan prinsip itikad baik, maka jika dihubungkan dengan jual-beli yang dilaksanakan oleh Terbanding I semula Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal (I Made Suardika) dengan Terbanding II semula Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal (Masfupah) sebagaimana

Halaman 21 dari 30 putusan Nomor 112/Pdt/2019/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan Nomor : 16/BHR/I/2010 tanggal 20 April 2009, sangat jelas bahwa sewaktu Terbanding I semula Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal (I Made Suardika) akan membeli tanah sengketa, sama sekali tidak memeriksa bukti kepemilikan atas tanah sengketa tersebut, demikian jual-beli yang dilaksanakan adalah dibawah tangan sehingga hal tersebut secara formal menunjukkan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik sebagaimana dijelaskan di atas.

Berdasarkan uraian di atas, Pembanding semula Penggugat Intervensi dengan ini mohon agar Pengadilan Tinggi Denpasar menjatuhkan putusan yang amarnya :

1. Menerima Permohonan Banding PEMBANDING semula PENGUGAT INTERVENSI.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Denpasar Nomor : 929/Pdt.G/2018/PN.Dps, tanggal 13 Mei 2019.

Dengan mengadili sendiri :

DALAM PERKARA POKOK

- Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak datang di persidangan.
- menolak gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek.

DALAM PERKARA INTERVENSI

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal.

DALAM POKOK PERKARA :

- 1.Menerima dan mengabulkan gugatan intervensi Penggugat Intervensi untuk seluruhnya.
- 2.Menyatakan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 48 tanggal 13 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Made Pria Dharsana, SH. adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat.
- 3.Menyatakan hukum bahwa Penggugat Intervensi adalah Pemilik yang sah atas tanah dan rumah sengketa, sebidang tanah dan bangunan di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 15630/Kelurahan Jimbaran, NIB. 22.03.09.01.13740, Surat Ukur Nomor 09852/Jimbaran/2010 tanggal 10 November 2010, seluas 100 m² (Seratus Meter Persegi) terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, setempat dikenal dengan "Rumah Blok B.6 "Perumahan Bukit Hijau

Halaman 22 dari 30 putusan Nomor 112/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



Residence", tercatat atas nama Masfufah (Tergugat Intervensi II), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Tanah dan Rumah hak milik orang lain.
- Timur : Jalan.
- Selatan : Tanah dan Rumah hak milik orang lain.
- Barat : Tanah hak milik orang lain.

4.Menyatakan hukum Tergugat Intervensi I telah melakukan perbuatan melawan hukum, menguasai tanah dan rumah sengketa tanpa alas hak yang sah.

5.Menghukum Tergugat Intervensi II untuk mentaati, mematuhi dan melaksanakan isi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 48 tanggal 13 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Made Pria Dharsana, SH.

6.Menghukum Tergugat Intervensi I dan/atau siapa saja yang menguasai tanah dan rumah objek sengketa untuk menyerahkan tanah dan rumah sengketa kepada Penggugat Intervensi dalam keadaan kosong (lasia) dan tanpa adanya beban apapun dari Pihak lainnya, apabila diperlukan dengan bantuan Pihak yang berwajib (Polisi).

7.Memerintahkan kepada Turut Tergugat Intervensi untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 15630/Kelurahan Jimbaran, NIB. 22.03.09.01.13740, Surat Ukur Nomor 09852/Jimbaran/2010 tanggal 10 November 2010, seluas 100 m² (Seratus Meter Persegi) terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, setempat dikenal dengan "Rumah Blok B.6 "Perumahan Bukit Hijau Residence", tercatat atas nama Masfufah (Tergugat Intervensi II), menjadi atas nama Yoe Gunawan (Penggugat Intervensi).

8.Membebankan biaya perkara ini kepada Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II menurut ketentuan hukum yang berlaku.

DALAM PERKARA POKOK DAN DALAM PERKARA INTERVENSI

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

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (EX AQUO ET BONO).

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut, Kuasa Terbanding I mengajukan Kontra memori banding tertanggal, 10 Juli 2019 yang pada intinya sebagai berikut :



I. TENTANG AMAR PUTUSAN :

I.1. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 13 Mei 2019 Nomor 929/Pdt. G/2018/PN. Dps., yang dimohonkan banding tersebut adalah :

MENGADILI :

A. DALAM POKOK PERKARA

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

DALAM PERKARA INTERVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat Intervensi seluruhnya;

Halaman 24 dari 30 putusan Nomor 112/Pdt/2019/PT DPS.



**DALAM PERKARA POKOK DAN DALAM PERKARA
INTERVENSI**

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

I.2. Bahwa atas amar putusan pengadilan tingkat pertama tersebut pihak Penggugat Intervensi mengajukan upaya hukum banding, sedangkan pihak Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II (Masfufah) tidak mengajukan upaya hukum banding. Maka itu berarti Tergugat Asal telah menerima putusan pengadilan tingkat pertama tersebut, maka dengan demikian putusan pengadilan tingkat pertama bagi Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II (Masfufah) adalah sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan harus mematuhi putusan tersebut;

I.3. Bahwa perkara *aqou* juga mempunyai kaitan dengan perkara yang telah diputus Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 19 Juni 2019, No. 939/Pdt. G/2018/PN. Dps., yang pihak-pihaknya adalah Fundana selaku Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I (pembeli) melawan Masfufah selaku Tergugat Asal / Tergugat Intervensi II (penjual) dan Yoe Gunawan, selaku Penggugat Intervensi, lokasi tanah sengketa adalah sama lokasinya di Perumahan Buklit Hijau Residence di Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung;

I.4. Bahwa perkara *aquo* juga ada hubungannya dengan perkara yang telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap (vide Bukti P.8 s/d P.14) dimana Masfufah juga sebagai penjual tanah dan rumah yang dikenal dengan Perumahan Bukit Hijau Residence di Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, bukti-bukti tersebut agar digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam perkara ini dan menyatakan bahwa Penggugat Asal (Suardika) adalah pembeli yang beritikad baik yang patut mendapat perlindungan hukum;

II. ISI KONTRA MEMORI BANDING.

II.1. Bahwa Terbading I semula Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I/**menolak seluruh memori banding beserta alasan/kebaratannya** yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat Intervensi;

II.2. Bahwa materi yang diuraikan dalam memori banding **tidak ada hal yang baru** dan semua dasar alasan/kebaratan dalam memori banding tersebut **telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar** oleh *judex factie* Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa, mengadili dan



memutus perkara *aquo*, maka oleh karena itu permohonan banding tersebut **harus ditolak seluruhnya**;

- II.3. Bahwa putusan dan pertimbangan hukum *judex factie* Pengadilan Negeri Denpasar telah tepat dan benar, tidak melakukan kelalaian, tidak salah dalam menerapkan hukum yang berlaku dan telah memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, sehingga putusan Pengadilan Negeri Denpasar patut untuk dikuatkan;
- II.4. Bahwa oleh karena pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar **telah tepat dan benar**, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa, menyidangkan dan mengadili perkara tersebut pada tingkat banding dapat **menyetujui, membenarkan, mengambil alih dan menggunakan pertimbangan hukum tersebut sebagai dasar pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar**;
- II.5. Bahwa Pembanding dahulu Penggugat Intervensi, telah mengakui dan membenarkan bahwa tanah sengketa adalah telah dijual lebih dahulu kepada Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I (I Made Suardika) terbukti dengan telah membuat dan menandatangani Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan Nomor: 16/Srikandi/BHR/2010, tanggal 20 April 2010 (bukti P-1) maka terhadap obyek bidang tanah sengketa tersebut tidak perlu didebatkan lagi karena telah sah hak milik Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I (I Made Suardika);
- II.6. Bahwa membaca memori banding Pembanding/Penggugat Intervensi, sesungguhnya telah mengakui dan membenarkan bukti P-1 sampai dengan bukti P-14 demikian juga keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat Asal/Terbanding I dan Pembanding/Penggugat Intervensi tidak mampu mematahkan dalil-dalil gugatan Penggugat Asal, oleh karena Penggugat Asal/Terbanding I mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga Pengadilan Negeri Denpasar mengabulkan gugatan Penggugat Asal dan Menolak Gugatan Penggugat Intervensi seluruhnya ;
- II.7. Bahwa, karena P.1 telah dipertimbangkan secara tepat dan benar sebagaimana diuraikan dalam putusan pada hal. 36 s/d 37. Menyatakan bahwa *"Menimbang bahwa dipihak lain Tergugat Intervensi II (Masfufah) juga telah melakukan perjanjian pembelian tanah dan bangunan No. 16/Srikandi/BHR/I/2010 dengan Tergugat*



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

- II.8. Bahwa oleh karena Pembanding dahulu Penggugat Intervensi tidak mampu membuktikan dalil-dalil gugatan intervensinya, dan bukti-bukti surat dan 2 orang saksi yang diajukan tidak ada relevannya dalam perkara ini, sehingga gugatan Intervensinya ditolak seluruhnya;
- II.9. Bahwa Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II/Terbanding II (Masfufah) selaku penjual tanah sengketa untuk pertama kali kepada Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I/Terbanding I (I Made Suardika), telah dibayar lunas serta telah dilakukan penyerahan secara fakta (*feitelijke levering*) dan sampai sekarang telah dikuasai, ditempati dan dimiliki oleh Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I/Terbanding I (I Made Suardika) dan tidak ada keberatan dari pihak manapun, sehingga Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I/Terbanding I (I Made Suardika) sebagai pembeli yang beritikad baik dan patut mendapat perlindungan hukum;



II.10. Bahwa hubungan hukum yang ada antara Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II/Terbanding II (Masfufah) dengan Pembanding/Penggugat Intervensi (Yoe Gunawan) adalah hubungan dan akibat hukum dari sebab adanya utang piutang, yang tidak sah menggunakan tanah dan bangunan/rumah sengketa sebagai jaminan, karena tanah sengketa telah dikuasai, ditempati dan dimiliki oleh Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I/Terbanding I (I Made Suardika) saksi yang diajukan oleh Penggugat Intervensi menerangkan bahwa pada saat saksi mengantar Penggugat Intervensi ke lokasi ternyata tanah sengketa telah dikuasai oleh Penggugat Asal, maka Penggugat Intervensi yang memberikan pinjaman kepada Tergugat Asal adalah pemberi pinjaman yang ceroboh dan tidak beritikad baik, maka tidak pantas mendapat perlindungan hukum;

Akhirnya Terbanding I semula Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, menjatuhkan putusan:

- Menolak permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Intervensi, (Yoe Gunawan) tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 13 Mei 2019, No. 929/Pdt. G/2018/PN. Dps yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding dahulu Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 929 / Pdt.G / 2018 / PN Dps, tanggal 13 Mei 2019 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat Intervensi ternyata tidak ada hal-hal yang sangat prinsip untuk dipertimbangkan lebih lanjut, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding sebagai mana tersebut di bawah ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi, sehingga putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 929 /Pdt.G / 2018 / PN.Dps, tanggal 13 Mei 2019 dapat dipertahankan dalam Pengadilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan.

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat Intervensi berada dipihak yang kalah, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan tersebut dibebankan kepadanya secara tanggung renteng ;

Mengingat Undang-undang No 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, *Rbg*, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan ;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Intervensi ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 929 / Pdt.G / 2018 / PN.Dps, tanggal 13 Mei 2019 yang dimohonkan banding tersebut.
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat Intervensi dan Terbanding II /Tergugat asal/Tergugat Intervensi II, secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari **Senin, tanggal 21 Oktober 2019** oleh kami **I WAYAN SEDANA, SH. MH.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar selaku Ketua Majelis, dengan **HERLINA MANURUNG, SH.,MH.** dan **SUJATMIKO,SH.,MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar, Nomor 112/.PDT/2019 /PT DPS tanggal 16 September 2019, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Senin, tanggal 28 Oktober 2019** oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para

Halaman 29 dari 30 putusan Nomor 112/Pdt/2019/PT DPS.

Disclaimer

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



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

Hakim Anggota tersebut, **MADE SUKADANA, SH.** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak berperkara.

Hakim anggota :

ttd.

HERLINA MANURUNG, SH., MH.

ttd.

SUJATMIKO, SH.,MH.

Hakim Ketua,

ttd.

I WAYAN SEDANA, SH.MH

Panitera Pengganti,

ttd.

MADE SUKADANA, SH

Perincian biaya perkara :

1. Biaya pemberkasan.....	Rp.	134.000,00
2. Meterai Putusan	Rp.	6.000,00
3. Redaksi.....	Rp.	10.000,00
Jumlah :	Rp.	150.000,00

(Seratus lima puluh ribu rupiah).

Denpasar, Oktober 2019.
Untuk Salinan Resmi
Panitera,

I KETUT SUMARTA,SH.MH.

NIP. 195812311985031047.

Halaman 30 dari 30 putusan Nomor 112/Pdt/2019/PT DPS.