



PUTUSAN

Nomor 66/PDT/2020/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **I KOMANG NOVIANA PUTRA**, Laki-laki, Umur 32 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Hindu, Pekerjaan Karyawan Swasta, NIK. 5171011811860003 bertempat tinggal di Jalan Tewel Sari Gang II No. 2, Br./Lingkungan Tewel, Desa Sanur Kauh, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali. selanjutnya disebut **Pembanding I** semula **Penggugat I**;
2. **I WAYAN SUPARAMARTHA**, Laki-laki, Umur 36 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Hindu, Pekerjaan Wiraswasta, NIK. 5171011803820008 bertempat tinggal di Jalan Tewel Sari Gang II No. 2, Br./Lingkungan Tewel, Desa Sanur Kauh, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali. selanjutnya disebut **Pembanding II** semula **Penggugat II**;
dalam hal ini memberikan kuasa kepada **I NYOMAN NADAYANA, S.H, MM** Advokat Berkantor di Kantor Hukum "BALI WORLD LEGAL SERVICE " beralamat di Jalan Tukad Badung XXII Nomor 5 Renon, Denpasar Selatan Kota Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Februari 2020, yang selanjutnya disebut sebagai Para **Pembanding** semula Para **Penggugat**;

Melawan:

- 1 **NI MADE ARIANI**, Perempuan, Warga Negara Indonesia, Agama Hindu, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, NIK. 5171015111620005, beralamat di Jalan Plawa No.77 , Kota Denpasar, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;
- 2 **FERRY SANTOSO**, Laki-laki, umur 49 tahun, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, NIK 515103012308690003,

Halaman 1 dari 16 Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT DPS



bertempat tinggal di Lingkungan Legian Kaja, Kelurahan Legian, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Ketut Bakuh, SH., Catur Agung Prasetyo, SH., dan Gaspar M. Lamapaha, SH Para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Lavana Law Office yang berkedudukan di Jalan Tukad Batanghari II No. 9A Denpasar, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Mei 2020 selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

- 3 **HARTONO,S.H.** Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Notaris/PPAT beralamat Kantor di Pertokoan Niaga Dewa Ruci Blok B No. 9, Jalan Sunset Road Kuta Badung- Bali, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;
- 4 **I GUSTI KARDINAL MADE MASWIBAWA,S.H,M.Kn**, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Notaris/PPAT beralamat Kantor di Jalan WR. Supratman No. 140 Denpasar Bali, selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;
- 5 **I PUTU ADI MAHENDRA PUTRA,S.H.M.Kn**, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Notaris/PPAT beralamat Kantor di Jalan Sunset Road No. 28A Seminyak Kuta Badung, selanjutnya disebut sebagai Terbanding V semula Tergugat V;
- 6 **I NYOMAN TRIBAYU,S.H.M.Kn**, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Notaris/PPAT beralamat Kantor di Jalan Pidada Ubung Denpasar Bali, selanjutnya disebut sebagai Terbanding VI semula Tergugat VI;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 15 April 2020 Nomor 66/PDT/2020/PT DPS tentang penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;



TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Para Pemanding semula Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 19 Maret 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 23 Maret 2019 dibawah register Nomor 305/Pdt.G/2019/PN Dps. telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 1 Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah anak laki-laki dari I Nyoman Mendra dengan Ni Made Ariani (Tergugat I).
- 2 Bahwa orang tua Para Penggugat yang bernama I Nyoman Mendra telah meninggal dunia pada tanggal 8 Mei tahun 2011
- 3 Bahwa almarhum I Nyoman Mendra ada meninggalkan warisan berupa tanah sertipikat Hak Milik No. 3318, Surat Ukur Nomor : 00727/Sanur/2010, luas 4.365 M2, atas nama I Nyoman Mendra, terletak di Jalan Kesari II, Kelurahan Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dengan batas batas :

U T A R A : Tanah Milik
SELATAN : Jalan Kesari II
T I M U R : Jalan Kesari II
B A R A T : Tanah Milik

yang selanjutnya disebut **Tanah Obyek Sengketa**

- 4 Bahwa tanah obyek sengketa adalah merupakan tanah warisan yang telah diwarisi secara turun temurun, bukan merupakan tanah/harta guna kaya antara almarhum I Nyoman Mendra dengan Ni Made Ariani (Tergugat I) dan semasih hidup Bapak Para Penggugat Sertipikat Tanah Sengketa di Pengang oleh Tergugat I selaku Istrinya.
- 5 Bahwa tanah obyek sengketa sejak almahum I Nyoman Mendra masih hidup satutsnya telah disewakan kepada 4 (empat) orang penyewa dan hingga saat ini tanah obyek sengketa masih terbebani dengan Hak Sewa hingga tahun 2046.
- 6 Bahwa pada sekitar akhir tahun 2017, Pihak penyewa memberitahukan pada Para Penggugat ada seseorang yang memasang seponduk didepan tanah warisan milik Para Penggugat, dengan tulisan tanah ini milik Bapak Ferry Santoso dan oleh karena sejak orang tua Para Penggugat almarhum I Nyoman Mendra masih hidup sertipikat Hak Milik atas tanah sengketa dipegang oleh Tergugat I, kemudian Para Penggugat utamanya Penggugat I menanyakan kepada Tergugat I, dimana sertipikat tanah obyek sengketa, dijawab oleh Tergugat I bahwa sertipikat tanah sengketa di bawa oleh DESY,



disana Penggugat I marah dan mengusir Tergugat I dari rumah Para Penggugat.

7 Bahwa dari foto copy sertipikat tanah sengketa yang Penggugat I dapatkan ternyata sertipikat tanah sengketa telah beralih nama/dibalik nama ke atas FERRY SANTOSO (Tergugat II).

8 Bahwa dari catatan yang Para Penggugat temukan pada Copy Sertipikat, ternyata telah terjadi beberapa kali perbuatan hukum yang sama sekali Para Penggugat tidak ketahui yaitu :

- Pada tanggal 08 Oktober 2015, terjadi perubahan nama karena Pewarisan dari atas nama I Nyoman Mendra menjadi atas nama Ni Made Ariani, I Komang Noviana Putra, I Wayan Suparamartha.
- Pada 28 Februari 2017, terjadi perubahan karena pembagian hak bersama dari atas nama Ni Made Ariani, I Komang Noviana Putra, I Wayan Suparamartha menjadi atas nama Ni Made Ariani.
- Padatanggal 09 Oktober 2017 terjadi perubahan karena Jual Beli dari atas nama Ni Made Ariani menjadi atas nama Ferry Santoso.

9 Bahwa dari semua perubahan yang terjadi atas sertipikat tanah sengketa Para Penggugat sama sekali tidak mengetahui dan tidak pernah melakukan perbuatan hukum apapun terhadap sertipikat tanah sengketa

10 Bahwa dari dokumen dokumen yang Para Penggugat dapatkan ternyata perubahan perubahan yang terjadi atas sertipikat tanah sengketa dilakukan oleh Tergugat I tanpa sepengetahuan Para Penggugat selaku Ahli waris sah dari Almarhum I Nyoman Mendra.

11 Bahwa sesuai catatan yang ada didalam sertipikat tanah sengketa tanggal 28 Februari 2017, terjadi perubahan karena pembagian hak bersama berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama No. 11/2017 tanggal 23 Februari 2017 yang dibuat oleh I Gusti Kardinal Made Maswibawa,S.H.Mkn (Tergugat IV) selaku PPAT.

Bahwa atas petunjuk tersebut kemudian Penggugat I menanyakan hal tersebut kepada Tergugat I, dan dijawab bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan perubahan nama sertipikat tanah sengketa ke atas Tergugat I sendiri, selanjutnya Penggugat I mengecek kebenarannya ke kantor Tergugat IV, oleh Tergugat IV, diterangkan bahwa para pihak yang tercantum didalam Akta Pembagian Hak Bersama No. 11/2017 tanggal 23 Februari 2017 tidak pernah datang menghadap kepada Tergugat IV dan Akta Tersebut adalah dibuat oleh Tergugat III, dan pada Tergugat IV hanya



dimintakan nomor saja, dan selanjutnya Tergugat IV, minta dirinya digugat untuk membatalkan Akta tersebut.

- 12 Bahwa Notaris/PPAT HARTONO, S.H, Para Penggugat tarik dalam perkara ini sebagai Tergugat III, karena berdasarkan fakta dan keterangan dari Tergugat IV, Bahwa Tergugat III telah membuat Akta Perjanjian Pembagian Hak Bersama No. 85 dan Akta Kuasa No. 86, serta Akta Pembagian Hak Bersama, juga dibuat oleh Notaris/PPAT HARTONO,SH (Tergugat III) yang hanya dimintakan Nomor Saja pada Notaris/PPAT I GUSTI KARDINAL MADE MASWIBAWA, SH.MKn (Tergugat IV). dan setelah Penggugat I datangi ke kantornya Tergugat III mengatakan bahwa benar Para Penggugat tidak pernah datang menghadap pada Tergugat III, dan yang datang menghadap hanya Tergugat I saja, ini artinya bahwa Akta Perjanjian Pembagian Hak Besama No. 85 dan Akta Kuasa No. 86, serta Akta Pembagian Hak Bersama No. 11/2017, adalah cacat hukum, dan harus dinyatakan batal demi hukum.
- 13 Bahwa berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama tersebut tanah sengketa yang merupakan Hak waris Para Penggugat (Karena tanah sengketa adalah merupakan tanah warisan **bukan harta Guna kaya**) telah dibalik nama oleh Tergugat I menjadi atas Tergugat I sendiri adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena Tergugat I bukan sebagai ahli waris yang berhak mewarisi tanah sengketa
- 14 Bahwa menurut penjelasan Tergugat I, bahwa Tergugat I tidak pernah membuat Akta Pembagian Hak Bersama, namun pernah disuruh menandatangani surat-surat oleh Tergugat III, tanpa dijelaskan terlebih dahulu surat apa yang Tergugat I tandatangani.
- 15 Bahwa Notaris/PPAT I PUTU ADI MAHENDRA PUTRA,S.H.M.MKn, Para Penggugat tarik dalam perkara ini sebagai Tergugat V, karena telah membuat 3 (tiga) akta yang isinya tidak sesuai dengan fakta sebenarnya yaitu Akta Perjanjian Nomor : 16 Tanggal 21 April 2017, Akta Kuasa Menjual No. 17 tanggal 21 April 2017 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 18 tanggal 21 April 2017, dimana dalam ketiga Akta tersebut diterangkan bahwa Para Penggugat turut hadir dihadapan Tergugat V, namun faktanya Para Penggugat tidak pernah hadir dihadapan maupun menghadap Tergugat V dan membubuhkan tanda tangan diatas ketiga akta tersebut, ternyata setelah Para Penggugat lihat ternyata dalam akta tersebut ada orang lain yang membubuhkan tanda tangan diatas nama Para Penggugat dan hal ini jelas



merupakan Perbutan Melawan Hukum, yang membuat akta tersebut Cacat Hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum.

- 16 Bahwa dasar peralihan sertipikat Hak Milik atas tanah sengketa ke atas nama Tergugat II adalah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 94/2017 tanggal 03 Oktober 2017 yang dibuat oleh I Nyoman Tribayu, S.H.Mkn, (Tergugat VI) selaku PPAT.

Bahwa Akta Jual Beli Nomor : 94/2017 tanggal 03 Oktober 2017 yang dibuat oleh I Nyoman Tribayu, S.H.Mkn, (Tergugat VI) selaku PPAT.dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Nomor : 16 Tanggal 21 April 2017, Akta Kuasa Menjual No. 17 tanggal 21 April 2017 yang dibuat oleh Tergugat V.

Bahwa harga tanah yang tercantum dalam Akta Perjanjian No. 16 tanggal 21 April 2017 adalah sangat tidak layak/wajar, karena diatas tanah sengketa seluas 43 telah berdiri empat buah Bangunan Villa milik pihak penyewa, harga tanah saja seauai harga pasar atas tanah sengketa adalah sebesar lebih kurang Rp. 65.475.000.000,- (Enam puluh lima milyar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah) belum termasuk harga bangunan, sedangkan harga yang tercantum dalam Akta Perjanjian No. 16 tanggal 21 April 2017 tersebut adalah sebesar Rp. 13.225.000.000,- (Tiga belas milyar dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dan ini adalah harga yang sangat tidak layak/wajar.

Bahwa disamping harga jual beli tidak wajar/layak, Tergugat I selaku pembeli tidak ada meneliti apakah tanah yang menjadi obyek jual terbebas dari bektuk hak lain yang membebani, karena nyatanya dilapangan tanah sengketa sejak tahun,...statusnya disewakan hingga tahun 2046 kepada pihak lain.dan hingga kini Tergugat II selaku pembeli tidak pernah menguasai tanah yang menjadi obyek jual beli dan bahkan tidak mengetahui tanah yang dibelinya serta berdasarkan informasi bahwa Antara Tergugat I selaku Penjual dan Tergugat II selaku Pembeli baru saling kenal saat dilakukan konpromtir di Polda Bali

Bahwa sesuai Surat Edaran Makamah Agung No. 4 tahun 2016, Tergugat II termasuk dalam kategori Pembeli yang beritikad tidak baik, yang tidak patut untuk mendapatkan perlindungan hukum

- 17 Bahwa oleh karena proses/prosedur jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II, cacat hukum maka sudah sepatutnya semua akta yang dibuat Tergugat I dengan Tergugat II dihadapan Tergugat V dan VI dinyatakan Batal Demi Hkum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18 Bahwa untuk menjamin sertipikat hak milik atas tanah sengketa dialihkan kepada pihak lain oleh Tergugat II, maka Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk meletakkan sita jaminan atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 3318/Kelurahan Sanur, Surat Ukur Nomor : 00727/Sanur/2010 tanggal 12 Maret 2010, luas 4.365 M2.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Para Penggugat mohon dengan hormat Pengadilan Negeri Klungkung Cq. Majelis Hakim yang menyidangkan dan mengadili perkara ini berkenan memberikan keputusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum tanah sengketa adalah tanah warisan almarhum I Nyoman Mendra yang diperoleh berdasarkan pewarisan
3. Menyatakan Hukum Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum I Nyoman Mendra yang berhak atas tanah sengketa.
4. Menyatakan hukum Tergugat I tidak mempunyai hak atas tanah sengketa
5. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI yang telah mereka yasa peralihan dan atauJual Beli atas tanah warisan Peninggalan Almarhum I Nyoman Mendra adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
6. Menyatakan hukum Akta Perjanjian Pembagian Hak Bersama Nomor : 85 dan Kuasa No. 86 keduanya tertanggal 23 Februari 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III adalah cacat hukum dan dinyatakan batal demi hukum
7. Menyatakan hukum Akta Pembagian Hak Bersama Nomor : 11/2017, tanggal 23 Februari 2017 yang dibuat oleh Tergugat IV adalah cacat hukum dan dinyatakan batal demi hukum
8. Menyatakan hukum Akta Perjanjian Nomor : 16 dan Kuasa No. 17 keduanya tertanggal 21 April 2017 yang dibuat oleh Tergugat V adalah cacat hukum dan dinyatakan batal demi hukum
9. Menyatakan hukum Akta Jual Beli No. 94/2017, tanggal 03 Oktober 2017 yang dibuat oleh Tergugat VI adalah cacat hukum dan dinyatakan batal demi hukum
10. Menyatakan Hukum Tergugat II adalah sebagai pembeli yang beritikad tidak baik dan tidak perlu dilindungi oleh hukum

Halaman 7 dari 16 Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menyatakan hukum sita jaminan atas sertifikat tanah senketa adalah sah
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI , secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

A t a u

Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya;

Mengutip serta memperhatikan segala sesuatu yang terurai di dalam berita acara persidangan dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 305/Pdt.G/2019/PN Dps., tanggal 17 Februari 2020 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi dari Tergugat II tersebut ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 4.156.000,- (empat juta seratus lima puluh enam ribu rupiah);

Membaca, risalah pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Denpasar masing-masing tanggal 20 Maret 2020 kepada Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding V semula Tergugat V, Terbanding VI semula Tergugat VI;

Membaca, Akta Permohonan Banding Nomor 18/Akta.Pdt.Banding/2020 /PN Dps yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 2 Maret 2020, dan selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 02 April 2020, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 20 Maret 2020, Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 20 Maret 2020, Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 02 April 2020, Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 01 April 2020 , Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 1 April 2020;

Membaca, memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tanggal 16 Maret 2020 dan dengan seksama telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 02 April 2020, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 20 Maret 2020, Terbanding III semula Tergugat III pada

Halaman 8 dari 16 Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT DPS



tanggal 20 Maret 2020, Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 02 April 2020, Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 01 April 2020, Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 20 Maret 2020;

Membaca, kontra memori banding tertanggal 31 Maret 2020 dari Terbanding II semula Tergugat II dan telah diberitahukan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 1 April 2020;

Membaca, Risalah Pemberitahuan Membaca Berkas Perkara kepada kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 1 April 2020, dan kepada kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 02 April 2020, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 20 Maret 2020, Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 20 Maret 2020, Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 02 April 2020, Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 01 April 2020, Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 20 Maret 2020 sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat dalam permohonan bandingnya telah mengajukan memori banding tertanggal 16 Maret 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, terjadinya perubahan kepemilikan terhadap obyek sengketa SHM Nomor 3318/Kelurahan Sanur dari atas nama Ni Made Ariani menjadi atas nama Ferry Santoso pada tanggal 09 Oktober 2017 berdasarkan jual beli adalah tidak sah, karena dilakukan dengan cara rekayasa yaitu tanpa sepengetahuan kedua anaknya, dimana Para Pembanding semula Para Penggugat tidak pernah mengetahui, tidak pernah hadir dihadapan Notaris-Notaris manapun untuk memberikan persetujuan Terbanding I semula Tergugat I, apalagi membubuhkan tandatangan didalam setiap Akta Perjanjian atau surat surat lainnya baik dihadapan Notaris atau dihadapan pihak lain, karena obyek sengketa merupakan tanah warisan yaitu hak waris Para



Penggugat, bukan harta guna kaya sehingga Terbanding I semula Tergugat I bukan sebagai ahli waris yang berhak mewarisi tanah sengketa;

2. Bahwa, beralihnya obyek sengketa menjadi atas nama Ferry Santoso walaupun telah dilakukan pengecekan sebelumnya oleh Kantor BPN Denpasar dinyatakan SHM Nomor 3318 dinyatakan bersih, belum cukup untuk menyatakan bahwa Ferry Santoso/Terbanding II semula Tergugat II sebagai pembeli yang beretikad baik, karena dasar jual beli dari hasil rekayasa pemalsuan identitas Para Pembanding semula Para Penggugat selaku pemilik obyek sengketa sebagai ahli waris yang dilakukan di Kantor Terbanding III semula Tergugat III (Hartono) semestinya harus tahu juga keadaan obyek sengketa yang akan dibeli apakah dalam keadaan terbebas dari sengketa, tidak digadaikan, tidak sedang disewakan kepada pihak lain;
3. Bahwa, Ni Made Ariani (Terbanding I semula Tergugat I) pada saat dikonfirmasi oleh Para Pembanding semula Para Penggugat menyatakan hanya menerima uang pembayaran sebesar Rp. 600.000.000; (enam ratus juta rupiah) dari harga penjualan obyek sengketa sebesar RP. 10.000.000.000; (sepuluh miliar rupiah), sehingga jual beli yang dilakukan antara Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II belum dapat dikatakan memenuhi unsur tunai karena Terbanding II semula Tergugat II sebagai pembeli belum melakukan pelunasan pembayaran yang menjadi syarat peralihan hak milik, sehingga menurut hukum tanah obyek sengketa SHM 3318 Kelurahan Sanur, Surat Ukur No. 00727/Sanur/2010 luas 4,365 M2 belum milik sah dari Ferry Santoso;

Berdasarkan hal hal tersebut di atas, maka mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini di Pengadilan Tinggi Denpasar, berkenan memutus sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 305 / Pdt.G / 2019 / PN Dps. tertanggal 17 Februari 2020.

Selanjutnya Para Pembanding semula Para Penggugat mohon kepada Judex Factie pada Pengadilan Tinggi Bali di Denpasar, untuk mengadili sendiri dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagaimana dimuat dalam petitum surat gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat;



Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II dalam hal ini telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 31 Maret 2020, yang pada pokoknya sependapat dengan seluruh pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tersebut, karena telah tepat dan benar menurut hukum serta telah memenuhi rasa keadilan dengan mempertimbangkan fakta-fakta hukum selama persidangan dan oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali yang menyidangkan perkara ini berkenan memeriksa dan memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menolak dan/atau setidak – tidaknya tidak dapat diterima Memori Banding Para Pembanding semula Para Penggugat.
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. : 305/Pdt.G/2019/PN.DPS, tanggal 17 Februari 2020.
4. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara pada 2 (dua) Tingkat Pengadilan.

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca, memeriksa, meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara dan salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 305/Pdt.G/2019/PN.DPS, tanggal 17 Februari 2020 dihubungkan dengan semua hal yang tercantum dalam memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding II semula Tergugat II ternyata hal hal dalam memori banding tersebut sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama baik mengenai eksepsi maupun dalam pokok perkara dimana dalam pertimbangannya menyatakan bahwa oleh karena Para Pembanding Semula Para Penggugat tidak dapat membuktikan semua dalil gugatannya yaitu bahwa Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV, Terbanding V semula Tergugat V dan Terbanding VI semula Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding semula Para Penggugat, maka gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi Denpasar akan menanggapi keberatan dari Para Pembanding semula Para Penggugat yang didalam memori bandingnya menyatakan bahwa terjadinya perubahan kepemilikan terhadap obyek sengketa SHM Nomor 3318/Kelurahan Sanur dari atas nama Ni Made Ariani menjadi atas nama Ferry Santoso pada tanggal 09 Oktober 2017 berdasarkan jual beli adalah tidak sah, karena dilakukan dengan cara rekayasa yaitu tanpa sepengetahuan kedua anaknya, dimana Para Pembanding semula Para Penggugat tidak pernah mengetahui, tidak pernah hadir dihadapan Notaris manapun untuk memberikan persetujuan kepada Terbanding I semula Tergugat I, apalagi membubuhkan tanda tangan didalam setiap Akta Perjanjian atau surat surat lainnya baik dihadapan Notaris atau dihadapan pihak lain, karena obyek sengketa merupakan tanah warisan yaitu hak waris Para Pembanding semula Para Penggugat, bukan harta guna kaya sehingga Terbanding I semula Tergugat I bukan sebagai ahli waris yang berhak mewarisi tanah sengketa sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-12 yang isinya sama dengan bukti T.II-2, yaitu Surat Pernyataan yang dibuat oleh Terbanding I semula Tergugat I dan anak-anaknya (Para Pembanding semula Para Penggugat) yang ditandatangani juga oleh Terbanding II semula Tergugat II dan telah dilegalisir dihadapan Notaris I Putu Adi Mahendra Putra,SH.MKn (Terbanding V semula Tergugat V), telah nyata adanya kesepakatan untuk melakukan jual beli dimana dalam Surat Pernyataan tersebut Terbanding I semula Tergugat I secara tegas mengakui sebagai satu-satunya pemegang hak atas tanah SHM Nomor 3318/Kelurahan Sanur, sehingga telah terbukti bahwa Terbanding I semula Tergugat I mempunyai hak atas tanah sengketa, selain hal tersebut berdasarkan surat bukti P-17, P-18 dan P-19 yang isinya sama dengan bukti T.II -3, T.II-4 dan T.II-5 yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Adi Mahendra Putra, SH.MKn sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terbukti pula bahwa perjanjian-perjanjian tersebut telah dibuat berdasarkan adanya kesepakatan para pihak, dimana dalam Akta-Akta tersebut masing-masing pada hurub (b) menerangkan bahwa Nyonya Janda NI MADE ARIANI (Terbanding I semula Tergugat I) dalam melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah memperoleh persetujuan dari anak kandungnya yaitu Tuan I KOMANG NOVIANA PUTRA dan Tuan I WAYAN SUPARAMARTHA (Para Pembanding semula Para Penggugat);

Halaman 12 dari 16 Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Akta Notaris tersebut adalah merupakan Akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya dan sepanjang pemeriksaan di persidangan para Pembanding semula para Penggugat tidak dapat membuktikan adanya ketidak benaran atas akta tersebut sehubungan dengan adanya rekayasa/ pemalsuan sebagaimana dalil gugatan para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding Para Pembanding semula Para Penggugat yang menyatakan bahwa beralihnya obyek sengketa menjadi atas nama Ferry Santoso walaupun telah dilakukan pengecekan sebelumnya oleh Kantor BPN Denpasar dinyatakan SHM Nomor 3318 dinyatakan bersih, belum cukup untuk menyatakan bahwa Ferry Santoso (Terbanding II semula Tergugat II) sebagai pembeli yang beretikad baik, karena dasar jual beli dari hasil rekayasa pemalsuan identitas Para Pembanding semula Para Penggugat selaku pemilik obyek sengketa sebagai ahli waris yang dilakukan di Kantor Terbanding III semula Tergugat III (Hartono) semestinya harus tahu juga keadaan obyek sengketa yang akan dibeli apakah dalam keadaan terbebas dari sengketa, tidak digadaikan, tidak sedang disewakan kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa sebagai wujud dari kehati-hatian untuk mengantisipasi terjadinya permasalahan dikemudian hari, Terbanding II semula Tergugat II telah meminta kepada Terbanding I semula Tergugat I untuk memastikan bahwa keluarga dari Terbanding I semula Tergugat I sudah mengetahui dan memberi ijin terkait penjualan tanah obyek sengketa dan telah memberikan persetujuan, hal tersebut telah dituangkan didalam Pasal 3 dari perjanjian nomor 16 tanggal 21 April 2017;

Menimbang, bawah selanjutnya terhadap memori banding Para Pembanding semula Para Penggugat yang menyatakan, bahwa, Ni Made Ariani (Terbanding I semula Tergugat I) pada saat dikonfirmasi oleh Para Pembanding semula Para Penggugat menyatakan hanya menerima uang pembayaran sebesar Rp. 600.000.000; (enam ratus juta rupiah) dari harga penjualan obyek sengketa sebesar RP. 10.000.000.000; (sepuluh miliar rupiah), sehingga jual beli yang dilakukan antara Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II belum dapat dikatakan memenuhi unsur tunai karena Terbanding II semula Tergugat II sebagai pembeli belum melakukan pelunasan pembayaran yang menjadi syarat peralihan hak milik, sehingga menurut hukum tanah obyek

Halaman 13 dari 16 Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa SHM 3318 Kelurahan Sanur, Surat Ukur No. 00727/Sanur/2010 luas 4,365 M2 belum milik sah dari Ferry Santoso;

Menimbang, bahwa hal tersebut telah dipertimbangkan pula oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 36 Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 305/Pdt.G/2019/PN.DPS, tanggal 17 Februari 2020, dimana proses jual beli tanah sengketa telah memenuhi unsur tunai karena berdasarkan bukti T.II-7, T.II-8 dan T.II-9 telah terbukti bahwa Ni Made Ariani (Terbanding I semula Tergugat I) telah menerima uang pembayaran pelunasan harga penjualan obyek sengketa dari Terbanding II semula Tergugat II, sehingga menurut hukum tanah obyek sengketa SHM Nomor 3318 Kelurahan Sanur, Surat Ukur No. 00727/Sanur/2010 luas 4,365 M2 beserta seluruh bangunan yang didirikan di atasnya adalah milik sah dari Ferry Santoso (Terbanding II semula Tergugat II);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar sehingga memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat harus dikesampingkan serta Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagai pertimbangannya sendiri untuk memutus perkara aquo dalam tingkat banding sehingga oleh karena itu maka Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 305/Pdt.G/2019/PN.DPS, tanggal 17 Februari 2020 dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

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

Mengingat: Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, *Rechtreglement Voor de Buitengewesten* (RBg) serta peraturan perundang – undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;

Halaman 14 dari 16 Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 305/Pdt.G/2019/PN.DPS, tanggal 17 Februari 2020 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari Senin, tanggal 08 Juni 2020, oleh kami, ISTININGSIH RAHAYU. S.H.,M.Hum. selaku Ketua Majelis dengan ENNY INDRIYASTUTI. S.H.,M.Hum dan TATIK HADIYANTI, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 15 April 2020, Nomor 66/PDT/2020/PT DPS untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana pada hari Senin, tanggal 15 Juni 2020 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan Hakim - Hakim Anggota serta didampingi oleh I WAYAN PAGEH, S.H, M.H sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS

ENNY INDRIYASTUTI, S.H.,M.Hum

ISTININGSIH RAHAYU, S.H.M.Hum.

TATIK HADIYANTI, S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI,

I WAYAN PAGEH, S.H, M.H

Halaman 15 dari 16 Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT DPS

Disclaimer

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



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

Perincian biaya :

1. Meterai..... Rp. 6.000,-
 2. Redaksi Rp. 10.000,-
 3. Biaya Pemberkasan..... Rp. 134.000,-
- J u m l a h Rp. 150. 000,-
(Seratus lima puluh ribu rupiah)