



PUTUSAN

Nomor : 70/PDT/2019/PT.MTR.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam Peradilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. JENNY ROSINI, SH. pekerjaan Notaris beralamat, Jalan Raya

Senggigi KM.04, Senggigi-Batulayar, Kabupaten Lombok Barat

yang selanjutnya semula di sebut sebagai **TERGUGAT II**

sekarang disebut ; ----- **PEMBANDING** ;-----

MELAWAN :

1. MAHRIM HAMZAH

2. YUHARTI Keduanya bersama-sama beralamat di Jalan Tengiri No 8

Green Velley Desa batu Layar Kec Batu Layar Kab Lombok

Barat, dalam hal ini berdasarakan surat kuasa khusus tanggal

16 April 2018 memberi Kuasa kepada ; 1 HAMID DJAFAR,

SH , 2.NOVI RITA SARI. SH., 3. MUHAMMAD RIDUAN, SH.,

Advokat beralamat di Jalan Jatinegara Timur IV No.12.Rt.

002/Rw. 07.Rawa Bunga, Jatinegara, Jakarta Timur :

yang selanjutnya semula disebut sebagai

PARA PENGGUGAT, sekarang disebut ; -----

----- **PARA TERBANDING** ;-----

3. MICHAEL DAVID EIBYE Swasta beralamat di Jalan Senggigi Square

Batu Layar,Desa Batu Layar,Kecamatan Batu

Layar,Kabupaten Lobar dalam hal ini berdasarkan surat kuasa

khusus tanggal 27 Juli 2018 yang dibuat dihadapan Notaris

EDDY HERMANSYAH ,SH. (NOTARIS MATARAM) dan telah

didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram

tanggal 2 Agustus 2018 Nomor 286 SK.PDT/2018 /PN.Mtr.

Putusan Nomo : 70/PDT/2019/PT.MTR. Halaman **1** dari **35**



memberikuasa kepada : 1. LILIK NURAENI ARIANTI
AKBAR ,SH, Advocat pengacara berkedudukan di Perumda
Lobar Jalan Balao Raya AG Nomor 4 Desa dasan
Geres,Kecamatan Gerung,Kabupaten Lombok Barat
pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK
520101870340001 ; 2. I MADE SUBAGYADNYA ,SH.
Pekerjaan Wartawan , bertempat tinggal di jalan Tukad banyu
Poh No.95 Banjar / Lingkungan Celuk, kelurahan Panjer
Kecamatan Denpasar selatan Kota Denpasar Pemegang KTP
Nomor NIK. 5171010712660004. Yang selanjutnya disebut
sebagai TERGUGAT I sekarang disebut sebagai -----

TURUT TERBANDING ;-----

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan
dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Mei
2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Mataram pada tanggal 30 Mei 2018 dalam Register Nomor
118/Pdt.G/2018/PN.MTR, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pertengahan bulan Juni 2005 antara Pihak Para
PENGGUGAT dengan TERGUGAT.I. bertemu untuk mengadakan
pertemuan dalam rangka Para PENGGUGAT ingin meminjam
uang kepada TERGUGAT.I. dengan Jaminan Surat - Surat
Tanah,di karenakan modal Para PENGGUGAT atas pembelian tanah
tersebut Kekurangan dana sebesar Rp.200.000.000. (dua ratus juta
rupiah), adapun hasil pertemuan/meeting tersebut,antara lain,
adalah sebagai berikut :
 - a. Pihak Para PENGGUGAT dengan Pihak TERGUGAT.I. telah



Sepakat dan Setuju untuk memberikan Pinjaman Uang dengan adanya Jaminan Surat - Surat Tanah.

- b. TERGUGAT.I. bersedia memberikan Uang Pinjaman kepada Pihak Para PENGGUGAT sebesar Rp.200.000.000.(dua ratus juta rupiah) yang akan di Pergunakan untuk pembayaran harga tanah,pajak-pajak tanah dan biaya-biaya lainnya.
- c. Para PENGGUGAT jugapun bersedia memberikan Surat - Surat Tanah Miliknya berupa Sertifikat Hak Milik sebagai Jaminan atas Pinjaman Uang tersebut dari TERGUGAT.I.
- d. Para Pihak antara Pihak PENGGUGAT.I. dan PENGGUGAT.II dengan Pihak TERGUGAT.I. bersedia Sepakat tentang Pemberian Pinjaman dengan adanya Jaminan akan dibuat suatu Akta Perjanjian oleh Notaris yang ditunjuk bersama-sama.

2. Bahwa PENGGUGAT.I bersama-sama dengan PENGGUGAT II telah membeli beberapa bidang Persil Tanah dengan Jumlah total luas 27.973.M2 dan asal pembelian persil tanah tersebut yaitu, antara lain,adalah sebagai berikut :

2.1. Para PENGGUGAT Membeli Tanah Kepada H.MOH.SEGEP

atas tanah kurang lebih seluas 8630M2 terletak di Dusun Teloke Tengah Desa Batu Layar,Kecamatan Batu Layar,Kabupaten Lombok Barat,Propinsi Nusa Tenggara Barat dan tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT) Tahun 2005 dengan No.52.01.100.003.047.0119.

2.2. Para PENGGUGAT Membeli Tanah Kepada WAYAN

ASIH.Segep atas tanah kurang lebih seluas 3904 M2 terletak di Dusun Tanak Embet Barat Desa Batu Layar,Kecamatan Batu Layar,Kabupaten Lombok Barat,Propinsi Nusa Tenggara Barat dan tercantum dalam



Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT) Tahun 2005 dengan No.52.01.100.003.047.0222.

2.3. Para PENGGUGAT Membeli Tanah Kepada **RUMASIH** atas tanah kurang lebih seluas 4000 M2 yang terletak di Dusun Tanah Embet Barat Desa Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat, Propinsi Nusa Tenggara Barat dan tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT) Tahun 2005 dengan No.52.01.100.003.047.0223.

2.4 Para PENGGUGAT Membeli Tanah Kepada **WAYAN DALANG** atas tanah kurang lebih seluas 10.360.M2 yang terletak di Dusun Tanah Embet Barat Desa Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat, Propinsi Nusa Tenggara Barat dan tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT) Tahun 2005 dengan No.52.01.100.003.047.0221.

2.5. Para PENGGUGAT Membeli Tanah Kepada **I WAYAN KIRTI** atas tanah kurang lebih seluas 9.800.M2 terletak di Dusun Tanah Embet Barat Desa Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat, Propinsi Nusa Tenggara Barat dan tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT) Tahun 2005 dengan No.52.01.100.003.047.0108.

3. Bahwa selanjutnya Para PENGGUGAT melakukan Permohonan Peningkatan Hak Kepemilikan dari tanah yang belum bersertifikat menjadi Sertifikat dan selanjutnya Pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat telah Menerbitkan 2 (dua)



Sertifikat Hak Milik tersebut,yaitu antara lain adalah sebagai berikut :

3.1 Sertifikat Hak Milik No.1952 seluas 17.660 M2 demikian sebagaimana diuraikan didalam Surat Ukur No.1202/BTL/2005 tertanggal 18-08-2005 yang di terbitkan Badana Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat pada tanggal 05 September 2005 tercatat/terdaftar atas nama **YUHARTI** (Penggugat.11.), adapun batas - batas tanah tersebut,antara lain,adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Perbatasan dengan Kali.

Sebelah Selatan : Perbatasan Tanah milik Mahrim Hamzah. Sebelah Timur : Perbatasan Tanah milik Muhamad Harhara

Sebelah Bara : Perbatasan Tanah milik Milik Amaq Dameiah

3.2. Sertifikat Hak Milik No.1954, seluas 10.313.M2 demikian sebagaimana diuraikan didalam Surat Ukur No.1201/BTL/2005 tertanggal 18-08-2005 yang di terbitkan Badana Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat pada tanggal 05 September 2005 tercatat/terdaftar atas nama **MAHRIM HAMZA** (Penggugat.I.), adapun batas - batas tanah tersebut,antara lain,adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Perbatasan dengan Tanah Milik Yuharti
- Sebelah Selatan : Perbatasan dengan Kali
- Sebelah Timur :Perbatasan Tanah Milik Muhamad Harhara
- Sebelah Barat :Perbatasan Tanah Milik Amaq Dameiah

4. Bahwa Pihak PENGGUGAT.I. dan PENGGUGAT II bersama-

Putusan Nomo : 70/PDT/2019/PT.MTR. Halaman 5 dari 35



sama dengan Pihak TERGUGAT.I. telah datang ke kantor TERGUGAT.II yang bertindak selaku Notaris/PPAT yang beralamat di Jalan Raya Senggigi KM.04, Desa Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat dan selanjutnya dibuatkan AKTA PERJANJIAN No.03 tertanggal 20 April 2006, adapun inti dari Kesepakatan yang harus di tuangkan didalam Akte Perjanjian Nomor 03 tertanggal 20 April 2006 tersebut yaitu, antara lain adalah sebagai berikut

- 4.1. Tentang Pemberian Pinjaman dalam bentuk Uang sebesar Rp.200.000.000.(dua ratus juta rupiah) dengan adanya Jaminan Surat - Surat Tanah yang dimiliki oleh Para PENGGUGAT. (Penggugat.I. dan Penggugat.II.).
- 4.2. Tentang Pemberian Jaminan dalam bentuk Surat - Surat Tanah yang di miliki oleh Para PENGGUGAT (Penggugat.I. & Penggugat.II.) sebagai Jaminan atas Pinjaman Uang dari pihak TERGUGAT.I.
- 4.3. Tentang Pinjaman tersebut yang di pergunakan untuk Pembayaran Pembelian Tanah serta biaya Pengurusan Surat - Surat Tanah berikut pembayaran Pajak dan biaya-biaya lainnya.
5. Bahwa AKTA PERJANJIAN No.03 Tertanggal 20 April 2006 yang dibuat oleh TERGUGAT II antara Para PENGGUGAT dengan TERGUGAT.I. banyak terdapat kesalahan-kesalahan dan CACAT HUKUM didalam isi Pembuatan Akta Perjanjian tersebut yang berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, adapun Kesalahan dan Cacat Hukum tersebut yang terdapat di dalam Akta Perjanjian Nomor : 03 antara lain, adalah sebagai berikut :



Halaman Ke. 2 alenia Pertama di Dalam Akta Perjanjian

Nomor Tertanggal 20 April 2006, berbunyi :

" **MICHAEL DAVID EIBYE**, lahir di Birkerod pada tanggal 03-01-1968, Warga Negara Denmark, Pemegang Passport Nomor 101612051 yang berlaku sampai dengan tanggal 15 Juni 2011.

Menurut Keterangan dalam hal ini bertindak dalam Jabatannya selaku **DIREKTUR UTAMA** dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama serta Sah **Mewakili DIREKSI** dari Perseroan Terbatas **PT PTEUROPEAN FINANCING LOMBOK TOURISM DEVELOPMENT** yang Akta Pendiriannya dibuat Adapun uraian diatas terhadap Akta Perjanjian Nomor 03 Tertanggal 20 April 2006 yang dibuat oleh TERGUGAT II telah **CACAT HUKUM**, antara lain, adalah sebagai berikut

5.1 Bahwa perlu di ketahui kenyataannya didalam Akta Perjanjian No.03 tertanggal 20 April 2006 yang dibuat oleh TERGUGAT.II **TIDAK MENYEBUTKAN dan atau MENCANTUMKAN** tentang Perusahaan tersebut **SUDAH** Mendapatkan dan atau Mempunyai Pengesahaan dari Menteri Hukum & Hak Asasi Manusia.

5.2. Bahwa Menurut Peraturan Perundang-Undangan WAJIB Perseroan Terbatas TERGUGAT.I. harus Mempunyai Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia REpublik Indonesia, dan apabila PT.EUROPEAN FINANCING LOMBOK TOURISM DEVELOPMENT Tidak Mempunyai Pengesahaan dari Menteri Hukum dan Hak Asas Manusia.R. , Maka TERGUGAT.I. Tidak bisa Mewakili Direksi dan atau Bertindak atas nama Perseroan Terbatas/Badan Hukum tersebut.



- 5.3. Bahwa selanjutnya terlihat didalam Akta Perjanjian No.03 Tertanggal 20 April 2006 telah Terjadi adanya **RANGKAIAN KATA-KATA BERBOHONG** di antaranya, tentang Kedudukan atau Jabatan TERGUGAT.I. di Perseroan Terbatas PT. PT.EUROPEAN FINANCING LOMBOK TOURISM DEVELOPMENT, bahwa Kedudukan atau Jabatan TERGUGAT.I. didalam Akta Perseroan Terbatas di PT.EUROPEAN FINANCING LOMBOK TOURISM DEVELOPMENT adalah Selaku **KOMISARIS UTAMA** dan bukan sebagai **DIREKTUR UTAMA** sehingga telah bertentangan dengan Anggaran Dasar Perseroan
- 5.4. Bahwa TERGUGAT.I. Seharus Mendapatkan Surat Kuasa dari Direksi selaku Bertindak untuk atas nama dan Mewakilinya,tetapi Kenyataannya TERGUGAT.I. Tidak Dapat Menunjukkan dan atau Memperlihatkan Surat Kuasa dari Direksi sebelum Pembuatan Akta Perjanjian tersebut Kepada TERGUGAT.II. selaku Notaris, di karenakan Direksi PT. PT.EUROPEAN FINANCING LOMBOK TOURISM DEVELOPMENT Tidak Pernah memberikan Surat Kuasa untuk Mewakilinya dalam Pembuatan Akta Perjanjian tersebut.
- 5.5. Bahwa Akta yang dibuat oleh TERGUGAT.II dalam rumusan Komparasi terdapat adanya **CACAT HUKUM FORMAL,dengan** mencantumkan TERGUGAT.I. sebagai Pihak yang bertindak Mewakili untuk dan atas nama Direksi tanpa adanya surat kuasa dan/atau Persetujuan dari Direksi,sementara TERGUGAT.II. mengetahui bahwa



Penghadap TERGUGAT.I. didalam Perseroan berkedudukan sebagai Komisaris Utama

Bahwa TERGUGAT.II. tidak Cermat dalam melihat dan memeriksa Persyaratan Formal yang diajukan oleh Para Pihak terutama TERGUGAT.I.dan setidaknya patut diketahui oleh TERGUGAT.II, terhadap Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT.EUROPEAN FINANCING LOMBOK TOURISM DEVELOPMENT yang belum mendapatkan Izin dari BKPM maupun Pengesahan dari Badan Hukum yang dikeluarkan oleh Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia sehingga dengan demikian jelas Akta tersebut **CACAT HUKUM dan PATUT DIBATALKAN.**

5.7. Bahwa didalam Anggaran Dasar Perusahaan Tugas KOMISARIS UTAMA berdasarkan UU no.1 Tahun 1995 dalam Pasal 97 Komisaris bertugas Mengawasi Kebijaksanaan Direksi dalam Menjalankan Perseroan serta memberikan Nasehat kepada Direksi dan apabila Komisaris ingin Mewakili Direksi untuk melakukan Perbuatan Hukum,Maka Komisaris harus Mendapatkan **PERSETUJUAN.**

5.8. Bahwa didalam Akte Perjanjian No.03 tertanggal 20 April 2006 tersebut Pihak TERGUGAT II Tidak menyebutkan tentang ada RUPS terhadap TERGUGAT.I. yang Mewakili PT. .EUROPEAN FINANCING LOMBOK TOURISM DEVELOPMENT untuk berhak Memberikan Pinjaman kepada Pihak lain dan atau kepada Para PENGGUGAT.



Maka sudah Cukup Jelas bahwa AKTA PERJANJIAN Nomor 03 Tertanggal 20 April 2006 yang dibuat oleh TERGUGAT.II telah **CACAT HUKUM** dan **PATUT DIBATALKAN**.

6. Bahwa didalam Akta Perjanjian No.03 tertanggal 20 April 2006 di halaman ke 4 telah bertentangan satu sama yang lainnya dan atau telah terjadi **KONTRADIKTIF** dan atau **Tumbang Tindih** antara yang satu dengan yang lainnya, maka Akta Perjanjian tersebut yang dibuat oleh TERGUGAT.II atas kehendak TERGUGAT.I. Sudah Mempunyai **NIAT TIDAK BAIK** dan atau adanya **UNSUR PENIPUAN** dengan **cara menguntungkan diri sendiri dan merangkaian kebohongan** di dalam Akta Perjanjian tersebut dan patut diduga TERGUGAT.II. turut serta mempunyai itikad tidak baik dalam proses pembuatan Akta atas kehendak dari TERGUGAT.I. secara sepihak tanpa memberikan Advise/nasehat atau Penjelasan kepada Para Pihak berkepentingan, adapun isi dari Akta Perjanjian No.03 tertanggal 20 April 2006 yang Kontradiktif tersebut, yaitu berbunyi antara lain, adalah sebagai berikut :

a. Halaman Ke 4 alenia Pertama, berbunyi :

Yang ternyata kesemua bidang Tanah tersebut telah Terdaftar kedalam 2 (dua) Sertifikat sebagai berikut :

- Sertifikat Hak Milik Nomor 1952, Desa Batu Layar seluas 17.660.M2 (tujuh belas ribu enam ratus enam puluh meter persegi) tercatat atas nama Yuharti.
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1954, Desa Batu Layar seluas 10.313 M2 (sepuluh ribu tiga ratus tiga belas meter persegi) tercatat atas nama Mahrin Hamzah.

b. Halaman Ke.4 alenia Ketiga, berbunyi :

Dan saat ini Sertifikat-Sertifikat atas Tanah tersebut Sedang dalam

Putusan Nomo : 70/PDT/2019/PT.MTR. Halaman **10** dari **35**



Proses di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat.

c. **Halaman Ke 6 di Pasal 5, berbunyi :**

Asli semua Sertifikat nantinya setelah SELESAI Prosesnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat akan disimpan dan di Pegang oleh Pihak Kedua.

6.1. Bahwa sisi lain TERGUGAT.II memberikan Penjelasan atau Keterangan tentang Tanah tersebut telah Terdaftar menjadi 2 (dua) Sertifikat, sedangkan Keterangan atau Penjelasan yang lain dibuat oleh TERGUGAT II selaku Notaris didalam satu kesatuan di Akta Perjanjian No.03 tertanggal 20 April 2006 yaitu : Saat ini Sertifikat-Sertifikat atas Tanah tersebut Sedang dalam Proses di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, maka isi dari Akta Perjanjian No.03 tertanggal 20 April 2006 Sudah terlihat dengan Cukup Jelas Terbukti adanya **KONTRADIKTIF** antara Kalimat yang Satu dengan yang lainnya dan lagi pula dari mana TERGUGAT.II bisa Mengetahui Nomor Sertifikat Hak Milik berikut Luas tanah ???.

6.2. Bahwa Kalimat tersebut yang berada di dalam Akta Perjanjian No.3 Tertanggal 20 April 2006 yang dibuat oleh TERGUGAT.II dengan **SENGAJA** Untuk **MENGABURKAN HAK KEPEMILIKAN** Para PENGGUGAT tersebut dalam bentuk Sertifikat Hak Milik yang mana Kedua Sertifikat Hak Milik Tanah tersebut diserahkan sebagai Jaminan Kepada TERGUGAT.I, maka Kalimat tersebut ada Unsur Penipuan dengan **Cara Menguntungkan Diri Sendiri secara Melawan Hukum telah Terbukti dengan Jelas.**

Putusan Nomo : 70/PDT/2019/PT.MTR. Halaman **11** dari **35**



6.3 Bahwa yang Sebenarnya sebelum Akta Perjanjian No.03 tertanggal 20 April 2006 dibuat oleh TERGUGAT II selaku Notaris dengan ini Para PENGGUGAT telah **Menyerahkan 2 (dua)** Surat Sertifikat Hak Milik Kepada TERGUGAT.I. yaitu :

- SERTIFIKAT HAK MILIK No.1952 atas nama YUHARTI dengan tanah seluas 17.660 Surat Ukur No.1202/BTL/2005 tertanggal 18-08-2005 yang di TERBITKAN pada tanggal OS Sept 2005.
- SERTIFIKAT HAK MILIK No.1954 atas nama MAHRIM HAMZA dengan Tanah Seluas 10.313.M2 Surar Ukur No.1201 tertanggal 18-08-2006 yang di TERBITKAN pada tanggal 05 September 2005.

6.4. Bahwa telah Terjadi Penyalagunaan Keadaan Tidaklah semata-mata berhubungan dengan isi Perjanjian Tetapi **BERHUBUNGAN DENGAN APA YANG TERJADI PADA SAAT LAHIRNYA PERJANJIAN,yaitu** Menggolongkan Penyalagunaan Keadaan sebagai salah satu bentuk **CACAT KEHENDAK.**

6.5. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia :

- Putusan MA No.1947.K/Pdt/1990,berbunyi :
Peristiwa Hukum berupa Hutang Piutang harus diikat dengan Perjanjian Pinjam Meminjam dan Tidak Dapat diselubungkan dengan Perjanjian Jual Beli.
- Putusan MA No.3247.K/Pdt/1987,berbunyi :
Perjanjian Jual Beli yang dilakukan oleh Satu Pihak di bawah tekanan hubungan hutang Piutang



merupakan Penyalahgunaan Keadaan sehingga Perjanjian Jual Beli tersebut Batal Demi Hukum.

- Putusan MA No.1074.K/Pdt/1995,berbunyi :

Perjanjian Hutang Piutang dengan Jaminan Tanah Tidak dapat digantikan Menjadi Perjanjian Jual Beli Tanah Jaminan bila Tidak ada Kesepakatan Mengenai Harga tanah tersebut.

Kaidah Hukum dalam 3 (tiga) Putusan Mahkamah Agung diatas telah Menampilkan Contoh Putusan Pembatalan Perjanjian Karena terjadinya **PENYALAHGUNAAN KEADAAN** dari salah satu Pihak dan Putusan Mahkamah Agung tersebut adalah merupakan Perkembangan Hukum yang tumbuh dalam r'raktek Peradilan.

Penipuan terjadi apabila salah satu Pihak dengan Sengaja Memberikan keterangan - keterangan yang tidak benar,disertai dengan kelicikan - kelicikan sehingga Pihak lain terbujuk karenanya untuk memberikan persetujuan (Pasal.1328 KUHPerdara)

Bahwa selanjutnya dengan ini terlihat nyata Pihak TERGUGAT.I. telah Menutupi

keadaan dalam kata lain telah terjadi **Penyelundupan Hukum** dengan Tujuan melakukan PENIPUAN terhadap PENGGUGAT.I. dan PENGGUGAT.II selaku Pemilik Sertifikat dengan Cara Untuk Menguntungkan Diri Sendiri Secara Melawan Hukum dengan dibuatnya Surat Akta Perjanjian, maka sudah Cukup Jelas bahwa AKTA PERJAJIAN No.03 Tertanggal 20 April 2006 telah **CACAT HUKUM dan PATUT DIBATALKAN.**



7. Bahwa Akta Perjanjian No.03 Tertanggal 20 April 2006 yang dibuat oleh TERGUGAT II pada halaman ke. 4 alenia terakhir dan Halaman Ke 5 Pasal, 1 dan 2 yang berbunyi, sebagai berikut

Halaman Ke.4. Alenia Terakhir yang berbunyi :

"Bahwa Uang yang dipergunakan oleh Penghadap untuk membayar harga Tanah, Pajak-Pajak, dan Pembayaran Proses serta ongkos-ongkos lainnya tersebut, sebenarnya adalah merupakan Pinjaman Pihak Pertama dari Pihak Kedua."

"Bahwa Menurut Keterangan Pihak Pertama untuk Pinjaman tersebut Pihak Kedua Membebaskan Pihak Pertama dari Kewajiban Pengembalian Pinjaman tersebut termasuk Membebaskan pula dari bunganya.

Halaman Ke.5. Pasal.1 dan Pasal 2, berbunyi :

Pasal.1. :

Pihak Pertama atau Pihak manapun tidak diperkenankan Menjual atau Mengalihkan dengan Cara apapun Tanah tersebut diatas TANPA PERSETUJUAN Tertulis terlebih dahulu dari PIHAK KEDUA.

Pasal.2. :

Apabila Tanah tersebut Dijual/Dialihkan kepada Orang/Pihak lain atas Persetujuan atau setelah adanya Persetujuan dari PIHAK KEDUA, maka Pinjaman Pihak Pertama tersebut disetujui oleh Pihak Kedua untuk di ANGGAP LUNAS dengan Sendirinya.

Bahwa dengan kata lain Pihak PENGGUGAT telah dibebaskan oleh TERGUGAT.I. untuk Tidak Melakukan Pembayaran Uang Pinjaman atau Tidak perlu lagi untuk Mengembalikan Uang Pinjaman tersebut, tetapi di sisi lain Para PENGGUGAT TELAH TERIKAT

Putusan Nomo : 70/PDT/2019/PT.MTR. Halaman **14** dari **35**



oleh TERGUGAT.I dengan cara Tidak bisa menjual terhadap Tanah Miliknya yang berdasarkan dari Sertifikat Hak Milik, Maka sudah Cukup Jelas Niat Tidak baik dan telah terbukti melakukan Penyalahgunaan Keadaan yang dilakukan oleh TERGUGAT.I. kepada PENGGUGAT.I dan PENGGUGAT.II.

8. Bahwa berdasarkan dari adanya Akte Perjanjian No.03 tertanggal 20 April 2006 dengan ini TERGUGAT.II. dianjurkan oleh TERGUGAT.I. untuk membuat AKTA SURAT KUASA antara Para PENGGUGAT dengan TERGUGAT.I. dan selanjutnya Pihak TERGUGAT.II. selaku Notaris telah Membuat AKTA SURAT KUASA No.04 & 05 Tertanggal 20 April 2006, adapun isi dari Akta Surat Kuasa No.04 dan No.05 tertanggal 20 April 2006 tersebut adalah sebagai berikut :

8.1. Halaman Kedua di alenia Pertama dan Kedua, berbunyi :

- Bahwa Penghadap dengan Akta ini Menyatakan **MEMBERIKAN KUASA** dengan Hak Substitusi Kepada **MICHAEL DAVID EIBYE**, lahir di Birkerod pada tanggal 03-01-1968 (tiga Januari seribu Sembilan ratus enam puluh delapan) Warga Negara Denmark, Pemegang Passport Nomor 101612051 yang berlaku sampai dengan Tanggal 15 Juni 2011.
- Yang Menurut Keterangan Penghadap bahwa yang diberikan Kuasa tersebut adalah dalam Jabatannya selaku **DIREKTUR UTAMA** Perseroan Terbatas PT. European Financial Lombok Tourism Developing, Suatu Perseroan dengan Status Penanaman Modal Asing (PMA), yang saat ini telah ada Pendiannya dibuat dihadapan Dokterandus Soebiantoro, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta tertanggal 09-08-2005 No.3, yang fotocopynya menurut keterangan Penghadap adalah sama dengan aslinya.

Putusan Nomo : 70/PDT/2019/PT.MTR. Halaman 15 dari 35



8.2. Halaman Kedua didalam **AKTA SURAT KUASA No.04** tertanggal 20 April 2006 Tentang **KHUSUSNYA** yang berbunyi,antara lain adalah sebagai berikut :

- a. **MENJUAL**
- b. **MENJAMINKAN**

Sebidang Tanah Seluas 17.660.M2 (tujuh belas ribu enam ratus enam puluh meter persegi) terletak di Dusun Tanak Embet Barat-Desa Batu Layar,Kecamatan Batu Layar,Kabupaten Lombok Barat,Propinsi Nusa Tenggara Barat tercantum Sertifikat No.1952 tertanggal 05-09-2005 Gambar Situasi/Surat Ukur tertanggal 18/08/2005,Nomor 1201/BTL/2005 tercatat atas nama **YUHARTI** (Penggugat.11.).

8.3 Halaman Kedua didalam **AKTA SURAT KUASA No.05** tertanggal 20 April 2006 tentang **KHUSUSNYA** yang berbunyi,antara lain adalah sebagai berikut :

- a. **MENJUAL**
- b. **MENJAMIJNKAN**

Sebidang Tanah Seluas 10.313.M2 (sepuluh ribu tiga ratus tiga belas meter persegi) terletak di Dusun Tanak Embet Barat-Desa Batu Layar,Kecamatan Batu Layar,Kabupaten Lombok Barat,Propinsi Nusa Tenggara Barat tercantum Sertifikat No.1954 tertanggal 05-09-2005 Gambar Situasi/Surat Ukur tertanggal 18/08/2005,Nomor 1201/BTL/2005 tercatat atas nama **MAHRIM HAMZAH** (Penggugat.I.).

8.4 Bahwa Isi selanjutnya didalam Akta Surat Kuasa Nomor 04 dan Nomor OS tertanggal 20 April 2006, yaitu, antara lain, adalah sebagai berikut

PENERIMA KUASA/PEMEGANG KUASA

- a. **Dapat Melakukan PENJUALAN Tanah Milik PEMBERI KUASA.**
- b. **Berhak Menghadap Khususnya Pejabat Pembuat Akta**

Putusan Nomo : 70/PDT/2019/PT.MTR. Halaman **16** dari **35**



Tanah

- c. Berhak Menentukan Harga Tanah.
- d. Mengadakan Perundingan dan Dapat Memberikan Keputusan
- e. Melakukan Perikatan-Perikatan dan Perjanjian yang di Perlukan
- f. Berhak Menerima Kwitansinya
- g. Berhak Menandatangani Segala Surat dan Akta

9. Bahwa SURAT KUASA Nomor 04 dan SURAT KUASA Nomor 05 tertanggal 20 April 2006 yang dibuat oleh TERGUGAT.II untuk Kepentingan TERGUGAT.I. adalah **SURAT KUASA MUTLAK** yang Mana TERGUGAT.I. selaku **PENERIMA KUASA** dan atau Selaku **PEMEGANG KUASA** dapat Melakukan **PENJUALAN** terhadap Tanah Milik Para PENGUGAT, sedangkan **SURAT KUASA MUTLAK** Sudah **TIDAK DIPERBOLEHKAN LAGI** atau **DILARANG** berdasarkan dari adanya **INSTRUKSI MENTERI DALAM NEGERI No.14 Tahun 1982** tentang **LARANG PENGGUNAAN SURAT KUASA MUTLAK SEBAGAI PEMINDAHAN HAK TANAH.**

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung.RI Nomor : 2584.K/Pdt/1986 tertanggal 14 April 1986 telah memuat kaidah Hukum yang sejalan dengan Instruksi Mendagri yang ditujukan kepada Para Notaris untuk Mencegah Pembuatan Akta Jual Beli yang Menggunakan Surat Kuasa Mutlak.

Bahwa Kaidah Hukum dalam Putusan MahkamahAgung.RI No.2584.K/Pdt/1986,diuraikan sebagai berikut : "Suatu Surat Pengakuan Hutang secara Hukum Tidak dapat dibenarkan karena Tanah yang merupakan Jaminan Tidak Dapat di Perjanjikan Menjadi Miliknya.

Putusan Nomo : 70/PDT/2019/PT.MTR. Halaman 17 dari 35



Bahwa larang dalam INSTRUKSI Mendagri tersebut sudah merupakan Penerapan atas Prinsip Hukum yang memuat larangan Penggunaan Lembaga "Milik beding"

Bahwa telah terjadi **PENYELUNDUPAN HUKUM** yang dilakukan oleh TERGUGAT.I dengan cara Menggunakan **SURAT KUASA MUTLAK** sebagai alasan Peralihan Hak dalam rangka Jual-Beli yang Merugikan Para PENGGUGAT

Bahwa **AKTA SURAT KUASA Nomor 4 dan Nomor 5 tertanggal 20 April 2006** yang dibuat oleh TERGUGAT.II. selaku Notaris untuk Kepentingan TERGUGAT.I. telah Melanggar Peraturan Perundang - Undangan yang berlaku, maka **AKTA SURAT KUASA Nomor 04 dan Nomor 05 tertanggal 20 April 2006 telah CACAT HUKUM dan PATUT DIBATALKAN**

10. Bahwa berdasarkan dari adanya Surat Kuasa No.04 dan No.05 tertanggal 20 April 2006, Maka TERGUGAT.I. memerintahkan TERGUGAT.II untuk Kepentingan TERGUGAT .1. agar Membuat **SURAT KUASA KHUSUS** antara Para PENGGUGAT dengan TERGUGAT.I yang dibuat oleh TERGUGAT II dan selanjutnya dengan ini Rosita Rianauli Sianipar.SH telah Membuatkan **TURUNAN SURAT KUASA** untuk Kepentingan TERGUGAT.1.yaitu antara lain adalah sebagai berikut :

10.1. **TURUNAN PERTAMA AKTA SURAT KUASA** No.04 dan No.05 tertanggal 23 Mei 2007 yang dibuat oleh Rosita Rianauli Sianipar.SH selaku Notaris antara TERGUGAT.I. (Michael David Eibye) Bertindak atas nama Ny. Yuharti dan Mahrim Hamzah/PENGGUGAT berdasarkan dari Akta Surat Kuasa No 4 & 5 tanggal 20 April 2006 dan selanjutnya disebut selaku **PEMBERI KUASA** dengan ini



Memberi Kuasa Kepada JHON THORKILD OLSEN
selaku PENERIMA KUASA, adapun isi bunyi Surat
Kuasa tersebut, adalah sebagai berikut :

-----KHUSUS-----

Untuk dan atas nama serta Mewakili Pemberi Kuasa
dalam hal MENJUAL dan MENJAMINKAN Sebidang
Tanah Hak Milik Nomor 1952 seluas 17.660 M2 dan Hak
Milik Nomor 1954 seluas 10.313 atas nama PENGGUGAT.

10.2. TURUNAN KEDUA AKTA PENGAKUAN HUTANG

DENGAN JAMINAN No.42 Tertanggal 24 Mei 2007 dan
Akta tersebut dibuat oleh Notaris Eddy Hermansyah.SH
antara JHON THORKILD OLSEN Selaku PIHAK PERTAMA
dalam hal ini Bertindak berdasarkan SURAT KUASA No.04
dan No.05 tertanggal 23 Mei 2007 dari TERGUGAT.I.
(Michael David Eibye) bertindak untuk atas nama
PENGGUGAT (Yuharti dan Mahrim Hamzah) dengan Ny.YULI
ALI selaku PIHAK KEDUA

10.3. TURUNAN KETIGA AKTA KUASA UNTUK

MENJUAL Nomor 43 Tertanggal 24 Mei 2007
yang dibuat oleh Notaris Eddy Hermansyah.SH
antara JHON THORKILD OLSEN selaku PEMBERI
KUASA dengan ini telah Memberikan Kuasa Kepada
Ny.YULI ALI selaku PENERIMA KUASA, adapun isi inti
bunyi dari AKTA SURAT KUASA MENJUAL Nomor 43
tanggal 42 Mei 2007, adalah sebagai berikut :

-----KHUSUS-----

Untuk dan atas nama Penghadap Pemberi Kuasa
tersebut
diatas, GUNA MENJUAL Kepada Pihak Lain



termasuk UNTUK MENJUAL kepada diri Penerima

Kuasa Sendiri dan/atau Keluarganya,yaitu atas :

- Sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1952 seluas 17.660 M2.Surat Ukur No.1202/BTL/2005 tanggal 18-08-2005 tercatat atas nama Yuharti (Penggugat).
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1954 seluas 10.313 M2 Surat Ukur 1201/BTL/2005 tanggal 18-08-2005 tercatat atas nama Mahrin Hamzah (Penggugat).

11. Bahwa berdasarkan Perbuatan TERGUGAT.I. yang Melawan Hukum untuk bekerjasama dengan Pihak lain yang **TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUMNYA dengan Pihak PENGGUGAT 1 & 2** maka kedua Buku Sertifikat Hak Milik No.1952 dan Nomor 1954 dan atas nama PENGGUGAT 1 & 2 di Takutkan oleh Para PENGGUGAT ditakutkan sudah berada di Tangan Pihak lain dengan cara Melawan Hukum, maka dengan ini PENGGUGAT.I. dan PENGGUGAT 2 Memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram cq Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram untuk dapat melakukan **SITA JAMINAN** terhadap 2 (dua) Sertifikat Hak Milik yang berada di Tangan dan atau dalam Penguasaan TERGUGAT.I. antara lain :

11.1. Sertifikat Hak Milik No.1952 atas nama YUHARTI (selaku Penggugat) dengan tanah seluas 17.660 Surat Ukur No.1202/BTL/2005 tertanggal 18-08-2005 yang di terbitkan pada tanggal 05 September 2005.

11.2. Sertifikat Hak Milik No.1954 atas nama MAHRIM HAMZA (selaku Penggugat) dengan Tanah Seluas 10.313.M2 Surar Ukur No.1201 tertanggal 18-08-2006 yang di terbitkan pada tanggal 05 Sept 2005

12. Bahwa dalil Gugatan PENGGUGAT pada No.13 ini adalah

Putusan Nomo : 70/PDT/2019/PT.MTR. Halaman 20 dari 35



Kelanjutan dari Dalil Gugatan PENGGUGAT pada No.10.1 yaitu **AKTA SURAT KUASA No.04 dan No.05 tertanggal 23 Mei 2007** antara TERGUGAT.I. (Michael David Eibye) selaku PEMBERI KUASA dengan ini Memberi Kuasa Kepada JHON THORKILD OLSEN selaku PENERIMA KUASA, adapun isi bunyi Surat Kuasa tersebut yang terdapat pada halaman ke.3 alenia ke.2 yang berbunyi adalah sebagai berikut :

Halaman Ke.3.alenia Ke.2

- **Bahwa "TANAH"telah didapat oleh Pihak pertama/Pemberi Kuasa Berdasarkan PEMBERIAN HAK.**

Bahwa TERGUGAT.I. telah Melakukan **PERBUATAN PENIPUAN** dengan Cara **MERANGKAI KATA-KATA BOHONG** dan juga telah melakukan **PENYALAHGUNAAN KEADAAN** Hal tersebut Cukup Jelas atas Perbuatan/&TERGUGAT.I didalam Kalimatan tersebut diatas dan disini Pihak Pertama/Pemberi Kuasa tersebut adalah TERGUGAT.I. yaitu MICHAEL DAVID EIBYE dan selanjutnya bahwa PENGGUGAT. 1 & PENGGUGAT.2 Merasa **KEBERATAN** terhadap Kalimat tersebut, di karenakan,antara lain adalah sebagai berikut :

12.1.Para **PENGGUGAT TIDAK PERNAH MEMBERIKAN HAK atau MENGALIHKAN HAKNYA** kepada TERGUGAT.I. atas Sertifikat Hak Milik No.1952 & 1954 atas nama Para PENGGUGAT dan Hanya Melainkan MENITITIPKAN Dua Sertifikat Hak Milik No.1952 & 1954 kepada TERGUGAT.I sebagai JAMINAN atas Pinjaman Uang.

12.2. Bahwa didalam Isi AKTA PERJANJIAN Nomor 03 Tertanggal 20 April 2006 maupun didalam **AKTA**

Putusan Nomo : 70/PDT/2019/PT.MTR. Halaman **21** dari **35**



SURAT KUASA Nomor 04 dan 05 Tertanggal 20 April 2006 **TIDAK ADA** Menyebutkan "TANAH" telah didapat oleh Pihak Pertama/Pemberi Kuasa Berdasarkan **PEMBERIAN HAK Terhadap Tanah Milik Para PENGGUGAT.**

Maka terlihat adanya **REKAYASA** dari TERGUGAT.I. untuk dapat **MENGUASAI** atau **MEMILIKI** terhadap 2 (dua) Sertifikat Hak Milik No.1952 dan No.1954 atas nama Para PENGGUGAT dan AKTA SURAT KUASA No. 04 dan No.05 Tertanggal 23 Mei 2007 yang dibuat oleh Notaris Rosita Rianauli Sianipar.SH.M.Kn adalah **CACAT HUKUM** dan **PATUT DIBATALKAN** beserta Turunannya yaitu Akta Surat Kuasa No.43 tertanggal 24 Mei 2007 yang dibuat oleh Notaris Eddy Hermansyah.SH.

13.Bahwa untuk Menjamin agar TERGUGAT.I dan Pihak lain **TIDAK MENGALIHKAN** Hak Kepemilikan dari Obyek Tanah tersebut diatas dengan Cara apapun,PENGGUGAT Memohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram cq Ketua Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili terlebih dahulu Menetapkan **SITA JAMINAN** atas benda tidak bergerak yaitu berupa Tanah Kosong yang terletak di Dusun Tanak Embet Barat-Desa Batu Layar,Kecamatan Batu Layar,Kabupaten Lombok Barat,Propinsi Nusa Tenggara Barat adapun Batas - Batas lokasi yang sekarang ini adalah sebagai berikut :

- 13.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 1952 atas nama **YUHARTI** (Penggugat.11) dengan batas - batas tanah tersebut,antara lain adalah sebagai berikut :
- Sebelah Utara : Perbatasan dengan Kali.
 - Sebelah Selatan : Perbatasan Tanah milik Mahrim Hamzah.
 - Sebelah Timur : Perbatasan Tanah milik Muhamad Harhara

Putusan Nomo : 70/PDT/2019/PT.MTR. Halaman 22 dari 35



Sebelah Barat : Perbatasan Tanah milik Milik Amaq Dameiah

13.2. Sertifikat Hak Milik No.1954 atas nama MAHRIM HAMZAH (Penggugat.I.) dengan batas-batas tanah tersebut, antara lain adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Perbatasan dengan Tanah Milik

Yuharti

Sebelah Selatan : Perbatasan dengan Kali

Sebelah Timur : Perbatasan Tanah Milik Muhamad

Harhara

Sebelah Barat : Perbatasan Tanah Milik Amaq

Dameiah

14. Bahwa Para PENGGUGAT bersedia untuk melakukan Pembayaran Uang Pinjaman sebesar Rp.200.000.000.(dua ratus juta rupiah) kepada TERGUGAT.I. yaitu MICHAEL DAVID EIBYE setelah Putusan Perkara ini mempunyai Kekuatan Hukum yang Tetap Inkrach.

Bahwa berdasarkan dari hal-hal yang terurai diatas dengan ini Penggugat Mohon Kiranya Kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram cq Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berkenan untuk Memutuskan Perkara ini, adalah sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan SURAT AKTA PERJANJIAN Nomor 03 Tertanggal 20 April 2006 antara Para PENGGUGAT (Penggugat.I. dan Penggugat.II.) sebagai Pihak Pertama dengan TERGUGAT.I. sebagai Pihak Kedua yang dibuat oleh TERGUGAT.II selaku Notaris BATAL DEMI HUKUM.
3. Menyatakan AKTA SURAT KUASA No.4 dan No.5 tertanggal

Putusan Nomo : 70/PDT/2019/PT.MTR. Halaman 23 dari 35



20 April 2006 antara Para PENGGUGAT (Penggugat.I. & Penggugat.II,) selaku PEMBERI KUASA dengan TERGUGAT.I. selaku PENERIMA KUASA yang dibuat oleh TERGUGAT.II selaku Notaris berserta Turunan yaitu AKTA SURAT KUASA No.4 dan No.5 tertanggal 23 Mei 2007 Junto AKTA SURAT KUASA No.43 tertanggal 24 Mei 2007 BATAL DEMI HUKUM di karenakan telah Melanggar Peraturan Perundang-Undangan yaitu Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak.

4. Menghukum TERGUGAT.I. untuk Memerintahkan kepada TERGUGAT.II selaku Notaris untuk Membuat AKTA PEMBATALAN terhadap SURAT AKTA PERJANJIAN No.3 Tertanggal 20 April 2006 dan AKTA SURAT KUASA No.04 dan No.05 Tertanggal 20 April 2006.

5. Menyatakan Setiap adanya Peralihan Hak diatas Tanah milik Para PENGGUGAT (Penggugat.I. & Penggugat.II) yang terletak dikenal di Dusun Tanak Embet Barat-Dena Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat, Propinsi Nusa Tenggara Barat Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang Mengikat atas Peralihan Hak tanah tersebut.

6. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga 2(dua) Sertifikat Hak Milik, yaitu Sertifikat Hak Milik No.1952 atas nama YUHARTI (selaku Penggugat.II.) dengan tanah seluas 17.660 Surat Ukur No.1202/BTL/2005 tertanggal 18-08-2005 yang di terbitkan pada tanggal 05 September 2005 dan Sertifikat Hak Milik No.1954 atas nama MAHRIM HAMZA (selaku Penggugat.I.) dengan Tanah Seluas 10.313.M2 Surar



Ukur No.1201 tertanggal 18-08-2006 di terbitkan pada tanggal 05 Sept 2005 yang sekarang ini berada atau dikuasai oleh TERGUGAT.I.

7. Menghukum TERGUGAT.I. yaitu MICHAEL DAVID EIBYE untuk Menyerahkan 2 (dua) Sertifikat Hak Milik atas nama YUHARTI selaku PENGGUGAT.II dan atas nama MAHRIM HAMZAH selaku PENGGUGAT.I., adapun Sertifikat tersebut, antara lain,yaitu :

7.1. Sertifikat Hak Milik,yaitu Sertifikat Hak Milik No.1952 atas namaYUHARTI (selaku Penggugat) dengan tanah seluas 17.660 Surat Ukur No.1202/BTL/2005 tertanggal 18-08-2005 yang di terbitkan pada tanggal 05 September 2005.

7.2. Sertifikat Hak Milik No.1954 atas nama MAHRIM HAMZA (selaku Penggugat) dengan Tanah Seluas 10.313.M2 Surar Ukur No.1201 tertanggal 18-08-2006 yang di terbitkan pada tanggal 05 Sept 2005.

8. Menghukum PENGGUGAT I dan PENGGUGAT 2 Untuk Melakukan Pengembalian Pinjaman Uang Sebesar Rp.200.000.000.(dua ratus juta rupiah) Kepada TERGUGAT.I. yaitu MICHAEL DAVID EIBYE setelah Pihak TERGUGAT.I Menyerahkan 2 (dua) Sertifikat Hak Milk Asli Nomor 1952 dan Nomor 1954 kepada Para PENGGUGAT (Penggugat.I. & Penggugat.II.)

9. Menyatakan Sita Jaminan Sah dan Berharga atas 2 (dua) bidang Tanah Milik PENGGUGAT.I. dan PENGGUGAT.II yang terletak di Dusun Tanak Embet Barat-Desa Batu Layar,Kecamatan Batu Layar,Kabupaten Lombok Barat, Propinsi Nusa Tenggara Barat kepemilikan berdasarkan dari Sertifikat Hak Milik No.1952 atas nama YUHARTI (Penggugat.II.) dengan tanah seluas 17.660



Surat Ukur No.1202/BTL/2005 tertanggal 18-08-2005 yang di terbitkan pada tanggal 05 September 2005 dan Sertifikat Hak Milik No.1954 atas nama MAHRIM HAMZA (Penggugat.I.) dengan Tanah Seluas 10.313.M2 Surar Ukur No.1201 tertanggal 18-08-2006 yang di terbitkan pada tanggal 05 September 2005, adapun batas-batas lokasinya, yaitu :

9.1 . Sertifikat Hak Milik Nomor 1952 atas nama YUHARTI (Penggugat.II.) dengan batas-batas tanah adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Perbatasan dengan Kali.

Sebelah Selatan : Perbatasan Tanah milik Mahrim Hamzah.

Sebelah Timur : Perbatasan Tanah milik Muhamad Harhara

Sebelah Barat : Perbatasan Tanah milik Milik Amaq Dameiah

9.2. Sertifikat Hak Milik No.1954 atas nama MAHRIM HAMZAH (Penggugat.I.) dengan batas-batas tanah adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Perbatasan dengan Tanah Milik Yuharti

Sebelah Selatan : Perbatasan dengan Kali

Sebelah Timur : Perbatasan Tanah Milik Muhamad Harhara

Sebelah Barat : Perbatasan Tanah Milik Amaq Dameiah

10. Menghukum TERGUGAT.I. dan atau Orang lain atau Badan Hukum lainnya yang Mendapatkan Hak dari Padanya untuk Segera Menyerahkan Tanah tersebut kepada PENGGUGAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Keadaan Kosong dalam Waktu 8 hari setelah Putusan
Perkara ini mempunyai Kekuatan Hukum yang tetap.

ATAU

11. Apabila Pengadilan Negeri Mataram/Majelis Hakim yang
Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain,
PENGGUGAT Mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex a quo et
bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut
Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya menuntut hal-hal sebagai
berikut:

Dalam eksepsi :

Menerima eksepsi dari Tergugat I ;

Dalam Pokok perkara :

1. Menyatakan menolak gugatan Para penggugat ;
2. Menyatakan dokumen-dokumen asli tidak berada di Tergugat I ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

Atau , apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat
lain , kami

mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang bahwa Tergugat II mengajukan jawaban tersendiri yang pada
pokoknya menuntut dalam petitumnya hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Akta Perjanjian Nomor 03 tanggal 20 April 2006, Akta Surat
Kuasa Nomor 04 dan Nomor 05 tanggal 20 April 2006 yang dibuat dan
ditanda tangani dihadapan Tergugat 2, adalah sudah benar dan sah
karena dibacakan, diterangkan dan merupakan keinginan para pihak
serta ditanda tangani oleh para pihak ;
2. Bahwa gugatan Penggugat yang menempatkan Notaris sebagai
Tergugat 2 dalam perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima;

Putusan Nomo : 70/PDT/2019/PT.MTR. Halaman 27 dari 35



3. Menolak gugatan Penggugat sehubungan dengan Akta – akta yang dibuat oleh Tergugat 2 atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat 2 tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)
4. Oleh karena Tergugat 2 bukan pihak dan Tergugat 2 adalah independen tidak menjanjikan apapun kepada salah satu pihak atau kedua belah pihak, para pihak datang sebagai orang yang cakap dan bebas berkehendak ;
5. Menyatakan sah dan mengikat perjanjian tanggal 31 -08- 2012 Nomor 45/2012, Surat Kuasa Nomor 04 dan Nomor 05 tertanggal 20 April 2006 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Tergugat 2
6. Tergugat 2 sudah menjalankan Jabatan sesuai dengan procedure dan didukung oleh keterangan – keterangan dan dokumen – dokumen yang diperlihatkan oleh para pihak / para penghadap, sebelum ditanda tangani maka akta tersebut dibacakan terlebih dahulu sehingga para pihak / para penghadap berhak untuk setuju atau tidak setuju dengan apa yang tertulis dan dibacakan dan disaat itu dihadiri oleh saksi – saksi ;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini
Atau : Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya menurut hukum dan keadilan (ex aequo et bono)

Menimbang bahwa dalam perkara a quo Pengadilan Tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat adalah Perjanjian Pinjam Meminjam / hutang piutang, sejumlah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) uang yang telah dibayar



sejumlah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) sehingga masih tersisa Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

3. Menetapkan SHM No.1954 atas nama Penggugat I dan SHM No.1952 atas nama Penggugat II telah diserahkan oleh Para Penggugat kepada dan telah diterima oleh Tergugat I untuk menjamin pelunasan hutang Para Penggugat ;
4. Menyatakan Akta perjanjian No.03 dan Surat Kuasa No.04 dan No.05 beserta ikutannya adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
5. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya ;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.486.500 (satu juta empat ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah) .secara tanggung renteng ;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram yang menyatakan bahwa pada tanggal 07 Desember 2018 , Tergugat II (Jenny Rosini,SH) / Pemanding telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus Pengadilan Negeri Mataram Nomor 118/PDT.G./2018/PN.Mtr.. tanggal 28 Nopember 2018 untuk diperiksa dan diputus dalam Peradilan Tingkat Banding ;

Membaca Risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurisita pengganti pada Pengadilan Negeri Mataram yang menyatakan bahwa pada tanggal 10 Januari 2019 permohonan banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan seksama kepada Kuasa Hukum Para Penggugat / Para Terbanding ,dan tanggal 31 Desember 2019 kepada Tergugat I / Turut Terbanding ;

Menimbang bahwa dalam perkara aquo Pemohon Banding mengajukan memori banding tertanggal 13 Desember 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 13 Desember 2018 , dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding pada tanggal 10 Januari 2019 dan kepada Kuasa Turut Terbanding tanggal 31 Desember 2019 ;

Menimbang bahwa Pembanding telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya memohon agar Pengadilan Tingkat banding menjatukan Putusan sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Para Terbanding / semula Para Penggugat untuk seluruhnya ;
 2. Menghukum Para Terbanding / semua Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat persidangan ;
- Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain , mohon putusan yang seadil adilnya ;

Menimbang bahwa terhadap memori banding tersebut kuasa Hukum Para Penggugat / Terbanding mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 15 Januari 2019 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 15 Januari 2019 dan Kontra Memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding tanggal 24 Januari 2019 dan kepada Turut Terbanding tanggal 18 Januari 2019 ;

Membaca isi dari Kontra memori banding dari Para Penggugat / Para Terbanding tersebut sebagai berikut :

- 1) Menolak permohonan banding dari Pembanding / semula Tergugat II untuk seluruhnya;
- 2) Menerima kontra memori banding yang diajukan oleh Para Terbanding / semula Para Penggugat untuk seluhnya ;
- 3) Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 118/Pdt.G./2018/PN.MTR. tertanggal 28 Nopember 2018.
- 4) Menghukum Pembanding / semula Tergugat II untuk membayar biaya perkara ;

Putusan Nomo : 70/PDT/2019/PT.MTR. Halaman 30 dari 35



- 5) Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;

Membaca Risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (Inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Mataram yang menyatakan bahwa pada tanggal 31 Desember 2019 dan tanggal 10 Januari 2019 masing-masing Pihak telah diberi kesempatan kepada Kuasa / Pemanding dan Terbanding dan turut Terbanding selama 14 (empat belas hari) terhitung sejak hari berikutnya dari tanggal pemberitahuan, untuk mempelajari dan memeriksa berkas perkara sebelum perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi ;

Membaca surat keterangan dari Panitera Pengadilan Negeri Mataram tanggal 29 Maret 2019 yang menyatakan bahwa Pihak Pemanding maupun Terbanding serta Turut Terbanding tidak menggunakan haknya untuk memeriksa berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Mataram / Pengadilan Tingkat Banding ;

Menimbang bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan perkara aquo sebagai berikut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Tergugat II / Pemanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara dan Memori Banding maupun Kontra memori banding beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 118/PDT.G./2018/PN.Mtr. tanggal 28 Nopember 2018 , ternyata dalam meori banding dan Kontra memori banding tersebut tidak ada hal-hal yang baru untuk dipertimbangkan , dan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut sudah tepat dan benar

Putusan Nomo : 70/PDT/2019/PT.MTR. Halaman 31 dari 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka majelis Hakim Pengadilan Tingkat banding 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-keadaan dan alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan majelis hakim tingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri ;

Menimbang bahwa dalam perkara Aquo Tergugat I ada mengajukan eksepsi dalam jawaban / bantahannya dan eksepsi tersebut telah dipertimbangkan dalam pertimbangan putusan dalam perkara aquo dan pertimbangan tentang eksepsi dalam perkara aquo Majelis Hakim Tingkat banding sependapat yaitu menolak eksepsi dari Tergugat I , namun ternyata dalam amar putusan perkara aquo tidak ada mencantumkan tentang eksepsi maka Majelis hakim Tingkat banding akan mencantumkan tentang eksepsi sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat II / Pemanding dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat Banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepadanya ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan ketentuan dalam R.Bg, Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 Jo. Undang-undang No 8 Tahun 2004 Jo. Undang-undang No.49 Tahun 2009 dan Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Tergugat II (JENNY ROSINI,SH.)/ Pemanding ;

Putusan Nomo : 70/PDT/2019/PT.MTR. Halaman **32** dari **35**



- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 118/Pdt.G/2018/ PN.Mtr. tanggal 28 Nopember 2018 yang dimohonkan banding tersebut , sehingga berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I / Turut Terbanding ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat / Para Terbanding sebagian;
2. Menyatakan hubungan hukum antara Para Penggugat Para Terbanding dan Tergugat / Turut Terbanding adalah Perjanjian Pinjam Meminjam / hutang piutang, sejumlah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) uang yang telah dibayar sejumlah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) sehingga masih tersisa Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
3. Menetapkan SHM No.1954 atas nama Penggugat I / Terbanding I dan SHM No.1952 atas nama Penggugat II / Terbanding II telah diserahkan oleh Para Penggugat / Para Terbanding kepada dan telah diterima oleh Tergugat I / Turut Terbanding untuk menjamin pelunasan hutang Para Penggugat / Para Terbanding ;
4. Menyatakan Akta perjanjian No.03 dan Surat Kuasa No.04 dan No.05 beserta ikutannya adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
5. Menolak gugatan Para Penggugat / Para Terbanding selain dan selebihnya ;
6. Menghukum Tergugat II / Pemanding untuk membayar biaya perkara sebesar dalam kedua tingkat Pengadilan .secara tanggung renteng , dan dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram pada hari **Kamis** tanggal **09 Mei 2019** oleh kami **I GUSTI LANANG DAUH SH. MH.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Mataram selaku Hakim Ketua Majelis dengan **UNGGUL AHMADI ,SH.MH.** dan **MAS'UD, SH. MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram tanggal 09 April 2019 Nomor: 70/PDT/2019/PT.MTR. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari Seasa tanggal **28 Mei 2019** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota, serta dibantu oleh **LALU ZAINUN,SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak ataupun Kuasa Hukumnya masing-masing dalam perkara ini .

Hakim Anggota : **Hakim Ketua :**

UNGGUL AHMADI ,SH.MH., **I GUSTI LANANG DAUH ,SH.MH.**

MAS'UD , SH.MH.

Panitera Pengganti :

LALU ZAINUN,SH.

Perincian biaya perkara :

- Redaksi : Rp. 5.000,-
- Meterai : Rp. 6.000,-

Putusan Nomo : 70/PDT/2019/PT.MTR. Halaman **34** dari **35**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pemberkasannya : Rp. 139.000,-
- Jumlah : Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).