



P U T U S A N

Nomor 60 /Pdt G/2015/PN Dps

”DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **J u w i r** , lahir di Tg. Kedabu Bengkalis tanggal 9 September 1973 alamat Perum Griya Harapan No.10 Denpasar Br/link. Kajeng, Ds Pamongan Kecamatan Denpasar Selatan, pekerjaan, mengurus rumah tangga ;
2. **Lee Jung-Chang alias Jesse Lee**, lahir di Taiwan 28 Nopember 1968, alamat Perum Griya Harapan No.10 Denpasar Br/link. Kajeng, Ds Pamongan Kecamatan Denpasar Selatan, pekerjaan Wiraswasta ;

dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 6 Januari 2015 No. 09/SK/H2B/I/2015. memberikan kuasa kepada 1. Harmaini Idris Hasibuan, SH. Umur 54 tahun, pekerjaan Advokat ; 2. Takaria Marcus, SH. Umur 65 tahun, pekerjaan Advokat yang berkantor di Jalan Tukad Balian Gg.II No.1 Denpasar selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Melawan

1. **D j o n i e** , alamat Jalan Kebudayaan No.30 Banjar Tengah Desa Sidakarya Kecamatan Denpasar Selatan Kota Madya Denpasar ;
2. **Silvia Mulyadi**, lahir di Banjarmasin tanggal 8 Mei 1971, alamat Jalan Kebudayaan No.30 Banjar Tengah Desa Sidakarya Kecamatan Denpasar Selatan Kota Madya Denpasar, pekerjaan ibu rumah tangga;

Hal 1 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Pebruari 2015 memberikan kuasa kepada 1. **J. Robert Khuana, SH.** 2. **Drs. I Ketut Ngastawa, SH.** 3. **I Wayan Sudiarta, SH.** 4. **Haratua Silitonga, SH.** 5. **Johannes Maria Vianney G, SH.** 6. **I Wayan Dharma Na Gara, SH.** selanjutnya disebut sebagai **tergugat I dan II** ;

3. Agung Ngurah Gede Widarma, SH. alamat komplek pertokoan Kertha wijaya B 17-18, Jalan Diponegoro No.98 Denpasar dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Maret 2015 memberikan kuasa kepada 1. **J. Robert Khuana, SH.** 2. **Drs. I Ketut Ngastawa, SH.** 3. **I Wayan Sudiarta, SH.** 4. **Haratua Silitonga, SH.** 5. **Johannes Maria Vianney G, SH.** 6. **I Wayan Dharma Na Gara, SH.** selanjutnya disebut sebagai **tergugat III** ;

4. Satya Laksana, lahir tanggal 19 Mei 1979, alamat Jalan Taman Muara Mas Blok B No.109, RT 006 RW 003 Kel. Panggung Lor Kec. Semarang Utara Kota Semarang Jawa Tengah, selanjutnya sebagai **turut tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Januari 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Hal 2 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Denpasar dalam Register Nomor 60/Pdt/G/2015, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 16 Juli 2006 PENGGUGAT datang berkunjung ke Bali untuk tujuan berlibur. Di Bali PENGGUGAT bertemu dengan kerabat dan keluarga kerabat yang ada di Bali, yang salah satunya adalah TERGUGAT I dan istrinya (TERGUGAT II). Dalam pertemuan itu PENGGUGAT berbincang lama, dan dari perbincangan itu PENGGUGAT membicarakan tentang prospek bisnis di Bali. Saat itu TERGUGAT I dan istrinya (TERGUGAT II) mengatakan bahwa prospek bisnis tanah di Bali sangat menjanjikan. Karena modal yang diperlukan untuk bisnis tanah tersebut cukup besar, maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II menawarkan kepada PENGGUGAT untuk berkerjasama menjalankan bisnis jual beli tanah. Mengapa? Karena pada saat itu TERGUGAT I tidak memiliki modal untuk menjalankan bisnis tersebut sehingga TERGUGAT I mengajak PENGGUGAT untuk berinvestasi di bisnis ini;

2. Bahwa dengan berbagai pertimbangan, akhirnya PENGGUGAT memutuskan menginvestasikan uang PENGGUGAT untuk bisnis tersebut karena berhubung orang yang mengajak PENGGUGAT bekerjasama adalah kakak kandung PENGGUGAT sendiri. Akhirnya pada tanggal 27 Juli 2006 tepatnya di Hotel Nikko PENGGUGAT mencapai sebuah kesepakatan bahwa PENGGUGAT akan menginvestasikan modal awal sebesar 1.000.000 US Dollar dan TERGUGAT I 200.000 US Dollar ;

3. Bahwa dengan modal tersebut, TERGUGAT I mengajukan kepada PENGGUGAT ada 3 lokasi tanah yang telah disepakati akan dibeli yaitu :

- a. Tanah di Bukit Jimbaran (Aston Bukit Jimbaran) seluas 62 are.

Hal 3 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt/G/2015/PNDps

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

- b. Tanah di Bukit Jimbaran (Aston Bukit Jimbaran) seluas 32 are, tepat bersebelahan dengan tanah yang seluas 62 are (tanah No. 1)
- c. Tanah di Jalan Dewi Sri Seluas 16 are.

Pada saat itu tanah yang dilaporkan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT untuk dibayar adalah tanah nomor 1 (seluas 62 are), karena TERGUGAT I mengatakan tanah Nomor 2 (seluas 32 are) sudah dibeli oleh orang lain. Dari pembeli kedua tanah tersebut, barulah diketahui bahwa TERGUGAT I tidak mengeluarkan modal awal sama sekali (200.000 US dollar) sesuai dengan yang disepakati sehingga tanah tersebut murni dibeli dari uang PENGGUGAT. Setelah PENGGUGAT mengetahui hal itu, rasa tidak percaya PENGGUGAT mulai timbul;

4. Bahwa bukti terlampir transfer uang sebesar 800.000 US dollar yang PENGGUGAT kirimkan kepada TERGUGAT I, yaitu:

- a. Tgl. 14 Februari 2007, sebesar USD 150.000 (melalui Fortis Bank cabang Hongkong);
- b. Tgl. 07 Maret 2007, sebesar USD 150.000 (melalui Fortis Bank cabang Hongkong) ;
- c. Tgl. 10 April 2007, sebesar USD 250.000 (melalui Fortis Bank cabang Hongkong) ;
- d. Tgl. 11 Juni 2007, sebesar USD 250.000 (melalui Fortis Bank cabang Hongkong) ;

Sehingga total uang yang diterima oleh TERGUGAT I dari PENGGUGAT adalah sebesar 800.000 USD;

5. Bahwa pada tahun 2007 pembelian tanah pertama dilakukan dengan perincian sebagai berikut :

Hal 4 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tanah No. 1 (seluas 62 are) di Bukit Jimbaran dibeli dengan harga Rp60.000.000/are dengan total Rp3.720.000.000 (USD 400.000)
- b. Tanah No. 3 (seluas 16 are) di Jalan Dewi Sri dibeli dengan harga Rp142.500.000/are dengan total Rp2.280.000.000 (USD 250.000)

Sehingga total pembelian kedua bidang tanah tersebut diatas adalah sebesar $400.000 \text{ USD} + 250.000 \text{ USD} = 650.000 \text{ USD}$

Jadi, sisa uang PENGUGAT yang masih dikuasai tanpa hak oleh TERGUGAT I, dkk adalah : $\text{USD } 800.000 - (\text{USD } 400.000 \text{ (pembelian tanah No. 1)} + \text{USD } 250.000 \text{ (pembelian tanah No. 3)}) = \text{USD } 150.000$ (masih ada di TERGUGAT I)

6. Bahwa setelah tanah itu dibeli, beberapa bulan kemudian adik PENGUGAT yang bernama Imah (Ahim) ingin ikut bergabung dalam bisnis ini. Tetapi, setelah PENGUGAT berunding dengan TERGUGAT I, TERGUGAT I tidak setuju dengan alasan Imah orangnya ribet dan banyak masalah. Akan tetapi PENGUGAT menjelaskan ke TERGUGAT I bahwa Imah juga adik kandung sendiri dan membiarkan dia bergabung saja sekalipun, harga tanah pada saat itu sudah naik, tetapi PENGUGAT tetap mengizinkan Imah untuk bergabung dengan alasan dari saham PENGUGAT yang 80% dibagi 5% untuk Imah. Jadi, Imah pada saat itu mengeluarkan uang sebesar USD 50.000 (3 kali setor ke PENGUGAT) sehingga pada saat itu juga pembagian menjadi :

1. 75% untuk PENGUGAT
2. 20% untuk TERGUGAT
3. 5% untuk Imah

7. Bahwa pada tahun 2008 terjadi penjualann tanah sebagai berikut :

Hal 5 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tanah No. 1 (seluas 62 are di Bukit Jimbaran) dijual seharga Rp120.000.000/are dengan total Rp7.440.000.000 (USD 800.000).
- b. Modal tanah No. 1 (seluas 62 are) USD 400.000
- c. Profit: USD 800.000 – USD 400.000 = USD 400.000

Sekalipun TERGUGAT I tidak mengeluarkan modal sebesar USD 200.000 sesuai perjanjian, akan tetapi PENGGUGAT tetap membagikan profit sebesar 20% kepada TERGUGAT I sesuai dengan pembicaraan sebelumnya. Jadi, pembagian profit penjualan tanah No. 1 (seluas 62 are) :

1. PENGGUGAT : USD 400.000 x 75% = USD 300.000
2. TERGUGAT I : USD 400.000 x 20% = USD 80.000
3. Imah : USD 400.00 x 5% = USD 20.000

Uang yang disetorkan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT dari penjualan tanah No.1 (via transfer) adalah :

Modal tanah No. 1 : USD 400.000

Profit sebesar : USD 280.000

Total : USD 680.000

Setelah pembagian profit, PENGGUGAT menyampaikan ke TERGUGAT I untuk menyetorkan profit USD 80.000 + USD 20.000 (PENGGUGAT meminta TERGUGAT I untuk memasukkan ke modal);

8. Bahwa TERGUGAT I sama sekali tidak pernah menyetorkan modal sesuai dengan kesepakatan PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sebelumnya, sehingga PENGGUGAT meminta TERGUGAT I untuk menyetorkan USD 80.000 + USD 20.000 = USD 100.000 sebagai modal. Sehingga sisa laporan keuangan PENGGUGAT seharusnya sebesar 150.000 (sisa uang pertama setelah pembelian tanah di Bukit Jimbaran dan Jalan Dewi Sri) + USD 100.000 (modal yang harus disetorkan oleh

Hal 6 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I) = USD 250.000. Tetapi apakah TERGUGAT I sudah menyetorkan uang sebesar USD 100.000? (harus ditelusuri), karena dari saat itu (tahun 2007) sampai hari ini PENGGUGAT sudah memintanya berulang kali dari tahun ke tahun kepada TERGUGAT I mengenai laporan keuangan tersebut. Sehingga hal itu juga semakin menambah kecurigaan PENGGUGAT secara pribadi kepada TERGUGAT I.;

9. Bahwa setelah itu PENGGUGAT meminta TERGUGAT I untuk menambahkan modal sebesar USD 50.000 dengan maksud agar TERGUGAT I mendapatkan pembagian profit yang lebih. Sedangkan harga tanah pada saat itu sudah naik, dan pikiran PENGGUGAT saat itu agar TERGUGAT I mendapatkan profit yang lebih. Karena niatnya memang benar-benar ingin membantu TERGUGAT I ;

10. Bahwa setelah ditelusuri lebih lanjut, tepatnya tahun 2014 kami mengetahui bahwa tanah no.2 (seluas 32 are) di bukit Jimbaran yang sebelumnya dikatakan TERGUGAT I dan istrinya (TERGUGAT II) tanah tersebut telah dibeli oleh orang lain ternyata tanah itu dibeli oleh TERGUGAT I dan istrinya (TERGUGAT II) yang di atas namakan TERGUGAT II (istri TERGUGAT I). PENGGUGAT merasa terkejut karena pada awalnya TERGUGAT I mengaku tidak mempunyai modal untuk bisnis tanah, lalu PENGGUGAT yakin TERGUGAT I mendapatkan uang untuk membeli tanah tersebut pada saat itu tahun 2007 adalah dari uang PENGGUGAT yang diduga telah digelapkan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II. bahwa bukti dugaan ini adalah dengan surat-surat sebagai berikut:

- **akta jual beli no.190/2007 tanggal 10 juli 2007 tanah seluas 32 are (no.2) telah dibalik nama menjadi TERGUGAT II pada kantor notaris Ni Luh Amik Muryatini, SH yang berkantor di jalan raya padang luwih No.168, Telp. (0361) 742281, 439502, Kecamatan Dalung, Kabupaten Badung;**

Hal 7 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini PENGGUGAT merasa telah diperlakukan tidak adil oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka dari itu PENGGUGAT ingin kasus ini ditindaklanjuti untuk meminta keadilan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II atas perbuatannya;

11. Bahwa modal awal dari kesepakatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I adalah sebesar USD 1.000.000 (USD 800.000 dari PENGGUGAT + USD 200.000 dari TERGUGAT I (belum dibayar)). Modal tersebut dibelikan 3 buah tanah, yaitu :

1. Tanah di Bukit Jimbaran (Aston Bukit Jimbaran) seluas 62 are.
2. Tanah di Bukit Jimbaran (Aston Bukit Jimbaran) seluas 32 are, tepat bersebelahan dengan tanah yang seluas 62 are (tanah No. 1)
3. Tanah di Jalan Dewi Sri Seluas 16 are.;

LEGAL STANDING

Adapun yang menjadi dasar gugatan PENGGUGAT adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 27 Juli 2006 di Hotel Nikko PENGGUGAT mencapai sebuah kesepakatan bahwa PENGGUGAT akan menginvestasikan modal awal sebesar 1.000.000 US Dollar, TERGUGAT I 200.000 US Dollar dan Imah (Ahim) 50.000 US Dollar sehingga pada saat itu juga pembagian menjadi :
 - a. 75% untuk PENGGUGAT
 - b. 20% untuk TERGUGAT
 - c. 5% untuk Imah

Dengan modal tersebut, TERGUGAT I mengajukan kepada PENGGUGAT ada 3 lokasi tanah yang telah disepakati akan dibeli yaitu :

Hal 8 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps

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

- a. Tanah di Bukit Jimbaran (Aston Bukit Jimbaran) seluas 62 are.
- b. Tanah di Bukit Jimbaran (Aston Bukit Jimbaran) seluas 32 are, tepat bersebelahan dengan tanah yang seluas 62 are (tanah No. 1)
- c. Tanah di Jalan Dewi Sri Seluas 16 are.

Pada saat itu tanah yang dilaporkan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT untuk dibayar adalah tanah nomor 1 (seluas 62 are), karena TERGUGAT I mengatakan tanah nomor 2 (seluas 32 are) sudah dibeli oleh orang lain. Dari pembeli kedua tanah tersebut, barulah diketahui bahwa TERGUGAT I tidak mengeluarkan modal awal sama sekali (200.000 US dollar) sesuai dengan yang disepakati sehingga tanah tersebut murni dibeli dari uang PENGGUGAT.

2. Bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah ada kesepakatan untuk membeli 3 bidang tanah dengan luas 62 are, 32 are dan 16 are dengan modal awal sebesar 1.000.000 US Dollar dengan perincian PENGGUGAT 80% atau 800.000 US Dollar dan TERGUGAT 200.000 US Dollar atau 20%.

3. Bahwa PENGGUGAT berdasarkan kesepakatan tersebut telah mengirim uang kepada TERGUGAT sebesar 80% atau 800.000 US Dollar dengan perincian pengiriman sebagai berikut :

- a. Tgl. 14 Februari 2007, sebesar USD 150.000 (melalui Fortis Bank cabang Hongkong)
- b. Tgl. 07 Maret 2007, sebesar USD 150.000 (melalui Fortis Bank cabang Hongkong)
- b. Tgl. 10 April 2007, sebesar USD 250.000 (melalui Fortis Bank cabang Hongkong)
- c. Tgl. 11 Juni 2007, sebesar USD 250.000 (melalui Fortis Bank cabang Hongkong)

Hal 9 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps

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

4. Bahwa dengan modal bersama antara PENGGUGAT dan TERGUGAT sebesar 1.000.000 US Dollar TERGUGAT telah membeli 3 bidang tanah sesuai kesepakatan, yaitu:

- a. Pembelian tanah pertama seluas 62 are dibeli dengan harga Rp60.000.000/are = Rp3.720.000.000
- b. Pembelian tanah kedua seluas 32 are dibeli dengan harga Rp45.000.000/are = Rp1.440.000.000
- c. Pembelian tanah ketiga seluas 16 are dibeli dengan harga Rp142.500.000/are = Rp2.280.000.000

5. Bahwa setelah ditelusuri lebih lanjut, tepatnya tahun 2014 kami mengetahui bahwa tanah no 2 (seluas 32 are) di bukit Jimbaran yang sebelumnya dikatakan TERGUGAT I dan istrinya (TERGUGAT II) tanah tersebut telah dibeli oleh orang lain ternyata tanah itu dibeli oleh TERGUGAT I dan istrinya (TERGUGAT II) yang di atas namakan TERGUGAT II (istri TERGUGAT I). PENGGUGAT merasa terkejut karena pada awalnya TERGUGAT I mengaku tidak mempunyai modal untuk bisnis tanah, lalu PENGGUGAT yakin TERGUGAT I mendapatkan uang untuk membeli tanah tersebut pada saat itu tahun 2007 adalah dari uang PENGGUGAT yang diduga telah digelapkan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II. bahwa bukti dugaan ini adalah dengan surat-surat sebagai berikut:

- **akta jual beli no.190/2007 tanggal 10 juli 2007 tanah seluas 32 are (no.2) telah dibalik nama menjadi TERGUGAT II pada kantor notaris Ni Luh Amik Muryatini, SH yang berkantor di jalan raya padang luwih No.168, Telp. (0361) 742281, 439502, Kecamatan Dalung, Kabupaten Badung;**

Dalam hal ini PENGGUGAT merasa telah diperlakukan tidak adil oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka dari itu PENGGUGAT ingin

Hal 10 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps

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

kasus ini ditindaklanjuti untuk meminta keadilan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II atas perbuatannya.

6. Bahwa PENGGUGAT tidak mengetahui sama sekali bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah objek perkara No. 3 kepada TURUT TERGUGAT pada tanggal 14 Maret 2011 dan TERGUGAT sama sekali tidak meminta persetujuan kepada PENGGUGAT tentang harga penjualan tanah milik PENGGUGAT yaitu tanah objek perkara No. 3 sehingga dengan demikian PENGGUGAT sampai saat ini tidak mengenal pembeli tanah milik PENGGUGAT yaitu TURUT TERGUGAT dan tidak mengetahui sama sekali berapa harga yang sesungguhnya tanah milik PENGGUGAT yaitu objek perkara No. 3 dijual oleh TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT dengan harga yang sangat tidak masuk akal disebabkan tidak sesuai dengan harga pasar sesuai dengan isi Akta Nomor 31 Tanggal 14-03-2011 dimana disebutkan dalam akta tersebut harga keseluruhan tanah milik PENGGUGAT seharga Rp270.000.000(dua ratus tujuh puluh juta rupiah) sedangkan seharusnya harga pada saat itu adalah sekitar Rp16.000.000.000(enam belas milyar rupiah) dan pada saat ini sudah berharga Rp40.000.000.000(empat puluh milyar rupiah);
7. Bahwa PENGGUGAT tidak memahami Bahasa Indonesia, sedangkan kuasa dan perjanjian dibuat dalam Bahasa Indonesia dan tidak dibacakan dalam Bahasa yang dimengerti oleh TERGUGAT III;
8. Bahwa PENGGUGAT tidak pernah menyetujui dengan harga tanah yang dijual oleh TERGUGAT I, tetapi TERGUGAT I secara sepihak menjual tanah tersebut tanpa persetujuan dan sepengetahuan PENGGUGAT dibuktikan dengan adanya Akta kuasa dan Akta perjanjian No. 31 dan No.30 Tanggal 14 Maret 2011 dimana didalam kedua Akta ini terbukti TERGUGAT II dan TERGUGAT I atas bantuan

Hal 11 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT III telah melepaskan Hak Milik Atas Tanah seluas 1.600 meter persegi sertipikat hak milik 6901/Kuta kepada TURUT TERGUGAT sedangkan uang hasil penjualan tanah tersebut baru diterima oleh PENGGUGAT pada Tanggal 17 Maret 2011 sehingga terbukti TERGUGAT II telah melakukan sesuatu melampaui kuasa yang diberikan kepada TERGUGAT II oleh PENGGUGAT atas bantuan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT III;

ANALISA HUKUM

Bahwa TERGUGAT II atas bantuan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagai berikut :

Bahwa disini PENGGUGAT akan meyakinkan majelis hakim Yang Mulia bahwa TERGUGAT II atas bantuan PARA TERGUGAT telah terbukti dengan sangat meyakinkan telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan alasan hukum bahwa TERGUGAT II telah melakukan sesuatu melampaui kuasa yang diberikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I sesuai Akta Kuasa Nomor 85 Tanggal 28 Januari 2011 yang mana perbuatan –perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II atas bantuan PARA TERGUGAT dapat dilihat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sebagai berikut:

Untuk TERGUGAT I

Bahwa awal kesepakatan kerjasama adalah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dimana dari kesepakatan awal untuk modal usaha sebesar 10 milyar rupiah (1.000.000 USD) telah dibelikan 3 bidang tanah dengan 62 are, 32 are, 16 are. Semua uang terkumpul direkening rekening TERGUGAT I sebesar 1.000.000 USD dan telah dibelikan 3 bidang tanah tersebut oleh TERGUGAT I akan tetapi didalam perjalanan waktu TERGUGAT I telah

Hal 12 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60 /Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku curang dan melakukan perbuatan melawan hukum terhadap
PENGGUGAT dengan cara :

a. TERGUGAT I hanya melaporkan 2 bidang tanah saja yaitu tanah seluas 62 are dan 16 are sedangkan tanah seluas 32 are telah digelapkan oleh TERGUGAT I dengan cara membeli atas nama istrinya yaitu TERGUGAT II seharusnya berdasarkan kesepakatan atas nama PENGGUGAT, sedangkan perbuatan TERGUGAT I yang mengatasmakan tanah 32 are tersebut kepada istrinya TERGUGAT II baru diketahui PENGGUGAT pada tanggal 22 Desember 2014.

b. TERGUGAT I beralasan ketika PENGGUGAT mempertanyakan keberadaan tanah seluas 32 are TERGUGAT I beralasan bahwa tanah tersebut tidak jadi dibeli karena telah dibeli oleh orang lain padahal sesungguhnya tanah seluas 32 are tersebut dibeli bersamaan dengan tanah seluas 62 are dibuktikan dengan :

- Jual beli dilakukan pada kantor notaris yang sama (TERGUGAT III) pada tanggal yang sama 10 Juli 2007 dan Nomor akta yang berurutan yaitu nomor 188/2007 tanggal 10 Juli 2007 dan nomor 190/2007 tanggal 10 Juli 2007.

Bahwa TERGUGAT I selain menggelapkan tanah seluas 32 are milik bersama antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT dengan cara-cara seperti tersebut diatas TERGUGAT I juga telah merekayasa dan melakukan persekongkolan jahat dengan istrinya TERGUGAT II dalam mencari keuntungan materi dengan cara sebagai berikut :

c. Merekayasa pembuatan Akta Kuasa Nomor 85 dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk mengelabui PENGGUGAT karena PARA TERGUGAT mengetahui bahwa PENGGUGAT lebih sering berdomisili di Taiwan dan tidak paham

Hal 13 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps

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

Bahasa Indonesia sehingga dengan demikian PARA TERGUGAT dengan mudah mengelabui PENGGUGAT dengan membuat Akta Kuasa Nomor 85 sehingga dengan Akta Kuasa ini PARA TERGUGAT telah berhasil menjual tanah seluas 1.600 m² kepada TURUT TERGUGAT dengan harga yang sebenarnya disembunyikan oleh PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT terbukti dengan adanya perbedaan antara isi akta perjanjian Nomor 30 tanggal 14 Maret 2011 pasal 2 yang menyebut harga tanah ini sebesar Rp270.000.000 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) padahal kepada PENGGUGAT menyebut harga yang berbeda-beda antara Rp300.000.000 (tiga ratus juta rupiah), kadang Rp400.000.000/are, terakhir Rp450.000.000/are sehingga dengan tidak adanya kepastian harga juga disebabkan PENGGUGAT telah mengetahui bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan penipuan, penggelapan serta perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT maka PENGGUGAT tidak pernah memakai uang sejumlah 6 milyar (enam milyar rupiah) yang dikirim oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT hasil penjualan tanah seluas 16 are tersebut karena PENGGUGAT belum menyetujui tanah tersebut dijual oleh para TERGUGAT dan akan mengembalikan uang sejumlah 6 milyar (enam milyar rupiah) tersebut kepada TERGUGAT I.

Bahwa disebabkan pembuatan akta kuasa Nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 yang dibuat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II atas bantuan TERGUGAT III tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya dimana PENGGUGAT tidak berkehendak atau sebelumnya tidak ada bersepakat dengan TERGUGAT II untuk memberikan Hak sepenuhnya kepada TERGUGAT II menentukan harga sesuka hatinya atas tanah milik

Hal 14 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT dan PENGGUGAT juga tidak pernah bersepakat bahwa TERGUGAT II boleh menerima uang dari hasil penjualan tanah tersebut tanpa mengembalikan kembali uang tersebut kepada PENGGUGAT sehingga terbukti bahwa sebelum akta nomor 85 ditandatangani antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II serta TERGUGAT III tidak pernah bersepakat sebelumnya atas hal-hal tersebut dan terbukti dengan demikian Akta tersebut tidak dibacakan sebelumnya dan PENGGUGAT memang tidak mengerti Bahasa Indonesia karena bermukim di Taiwan;

Bahwa TERGUGAT III tidak menyerahkan Salinan akta kuasa Nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 kepada PENGGUGAT;

Untuk TERGUGAT II bahwa dikarenakan akta kuasa nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 dibuat dan ditandatangani yang sebelumnya tidak dibacakan dalam Bahasa yang dimengerti oleh PENGGUGAT sehingga isi akta tersebut tidak dimengerti oleh PENGGUGAT dan alangkah terkejutnya PENGGUGAT setelah pada tanggal 26 Desember 2014 PENGGUGAT mendatangi kantor TERGUGAT III dengan Saudara Awen dan TERGUGAT III baru memberikan copy akta kuasa Nomor 85, Nomor 31 dan Akta perjanjian Nomor 30 ;

Bahwa PENGGUGAT sangat marah kepada TERGUGAT I, II, III disebabkan isi akta tersebut tidak sesuai dengan kesepakatan sebelumnya dimana PENGGUGAT sama sekali tidak pernah setuju untuk menyerahkan hak penuh menentukan harga kepada TERGUGAT II dan tidak pernah setuju untuk memberikan hak menerima uang kepada TERGUGAT II tanpa mengembalikan kembali kepada PENGGUGAT;

Bahwa PENGGUGAT dengan membaca akta turunan dari akta nomor 85, yaitu akta kuasa Nomor 31 dan AKta perjanjian Nomor 30 yang dibuat oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III pada hari yang sama dan anehnya dibuat pada jam yang sama, yaitu jam 12.00 terdapat fakta hukum pada pasal 2

Hal 15 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Perjanjian Nomor 30 bahwa TERGUGAT II telah melakukan pemalsuan keterangan berupa penetapan harga yang menyebut harga jual tanah milik PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT oleh TERGUGAT II adalah Rp.270.000.000 (Dua Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) padahal sesuai dengan harga pasaran pada saat itu adalah Rp1.600.000.000 (Enam Belas Milyar Rupiah) dan saat ini harga pasaran standar untuk tanah ini adalah $Rp2.500.000.000/are \times 1.600 \text{ meter persegi} = Rp 40.000.000.000$ (Empat Puluh Milyar Rupiah);

Bahwa sesungguhnya Akta Kuasa No. 85 tersebut batal demi hukum sejak akta tersebut ditandatangani dengan alasan hukum sebagai berikut :

1. Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan untuk memindahtangankan benda- benda atau untuk meletakkan hipotik diatasnya atau lagi untuk membuat suatu perdamaian ataupun **suatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas (Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) ;**
2. **Si kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya,** kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu urusan dengan jalan perdamaian sekali-kali tidak mengandung kekuasaan untuk menyerahkan kekuasaan pada putusan wasit(**Pasal 1797 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**)
3. **Si kuasa diwajibkan memberikan laporan tentang apa yang telah diperbuatnya dan memberikan perhitungan kepada si pemberi kuasa tentang segala apa yang telah diterimanya berdasarkan kuasanya, sekalipun apa yang diterimanya itu tidak seharusnya dibayar kepada si pemberi kuasa(Pasal 1802 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) ;**

Hal 16 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Si kuasa harus membayar bunga atas uang-uang pokok yang dipakainya guna keperluannya sendiri, terhitung mulai saat ia memakai uang-uang itu dan mengenai uang-uang yang harus diserahkan pada penutupan perhitungan, bunga itu dihitung mulai hari ia dinyatakan lalai (**Pasal 1805 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**);

Untuk TERGUGAT III telah jelas-jelas melanggar pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang berbunyi bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;

Pasal 16 (l) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 membacakan akta terlebih dahulu sebelum ditandatangani dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan notaris;

Pasal 43 ayat 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dalam hal penghadap tidak mengerti Bahasa Indonesia, notaris wajib menerjemahkan atau menjelaskan isi akta itu dalam Bahasa yang dimengerti oleh penghadap;

Bahwa berdasarkan hal tersebut dalam pembuatan Akta kuasa Nomor 85 dianggap secara hukum yang pertama tidak adanya kehadiran pejabat publik dan 2 orang saksi seperti yang diminta oleh ketentuan undang-undang Nomor 30 tahun 2004;

Bahwa isi Akta tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang karena tidak memenuhi otensitas sebagai alat bukti yang sempurna (Vide Pasal 1866 jo. 1868 KUHPerduta) sehingga banyak alasan hukum untuk menganggap bahwa perbuatan TERGUGAT III dan TERGUGAT II dalam pembuatan Akta Otentik tersebut sebagai sesuatu yang tidak memenuhi ketentuan yaitu

Hal 17 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps

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

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, artinya PENGGUGAT didalam pembuatan AKta Kuasa Nomor 85 tersebut dalam keadaan terpaksa (dwang) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1323 KUHPerdta dan PENGGUGAT dikondisikan oleh TERGUGAT II dalam situasi penyalahgunaan keadaan (Bedrog) sesuai dengan apa yang dimaksud dengan Pasal 1324 KUHPerdta dan dalam keadaan tertipu (Bedrog) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1328 KUHPerdta karena dibuat didalam Kantor Notaris (TERGUGAT III) dalam keadaan Akta telah terisi dan sebelumnya tidak dibacakan kepada para pihak dan dalam Bahasa yang tidak dimengerti oleh PENGGUGAT baik isi maupun maksud dan tujuannya (Verlijden en op Maken) Pasal 1, Pasal 42, Pasal 44, Pasal 45 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004;

UNTUK TERGUGAT II DAN TERGUGAT III

Tentang Kedudukan Hukum (Kekuatan Mengikat) Surat Kuasa No. 85, Tanggal 28 Januari 2011;

Patut diduga bahwa materi muatan surat kuasa No. 85 (Pemberian Kuasa Dari an. Penggugat kepada Tergugat II) sengaja diciptakan dengan melanggar ketentuan nendasar dari asas dan prinsip, serta panji-panji kebesaran syahnya suatu perjanjian, yang salah satu diantaranya adalah perjanjian pemberian kuasa (*Last Giving*);

Dalam suatu ketentuan kaedah hukum, hukum perjanjian bersumber kepada Pasal 1313, 1338 dan 1320 KUHPdta. Sedangkan syarat syahnya perjanjian, secara general dan universal diatur dalam Pasal 1320 dan 1338 KUHPdta ;

Hak dan kewenangan penentuan harga yang terdapat dalam surat kuasa no. 85 tanggal 28 januari 2011 tidak dapat ditentukan oleh penerima kuasa, akan tetapi hanya dapat ditentukan berdasarkan ketentuan Undang-

Hal 18 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60 /Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang yang berlaku baik atau setidaknya-tidaknya ada pernyataan real dari pemberi kuasa selaku kapasitasnya sebagai owner (sebagai pemegang hak milik) atas tanah sertipikat hak milik dahulu no. 6901(atas nama penggugat) yang telah dirubah secara melawan hukum menjadi sertipikat hak milik no. 681 kemudian telah di pecah menjadi SHM No. 986 dan 988/Legian atas nama turut tergugat oleh tergugat I, II, III;

Klausula alinea ke 6 baris ke 2, 3, 4 surat kuasa Nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 dianggap abstrak atau oscuure sehingga harus dikatakan dibuat dalam keadaan penyalahan gunaan keadaan (bedrong) yang berindikasi terhadap perbuatan penipuan (bedrog) sehingga sangat bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian yaitu Pasal 1320 (b) KUHPerd yang ancamannya surat kuasa no.85 tanggal 28 januari 2011 **wajib batal demi hukum** (bevalid);

Sesuai isi pasal 1320 KUHPerd yang menentukan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat :

1. Sepakat mereka yang melakukan perjanjian artinya baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa kedua-duanya tidak di bawah tekanan apapun(dwang), tidak di bawah penipuan, tidak pula di bawah penyalah gunaan keadaan (bedrog);

Dalam hal ini ada etiket tidak baik dari penerima kuasa(TERGUGAT II dan TERGUGAT III) yang membuat perjanjian atau setidaknya-tidaknya dapat diduga mereka ingin mempermainkan harga yang dijual oleh TERGUGAT II di bawah harga pasaran yang sangat tidak wajar;

Kepada tergugat III akta kuasa Nomor 85 tanggal 28 januari 2011 dapat diancam batal demi hukum dikarenakan akta tersebut tidak memenuhi syarat komparasi(tindakan menghadap para pihak dalam pembuatan akta

Hal 19 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60 /Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa Nomor 5 tanggal 28 Januari 2011), disebabkan akta tersebut sama sekali tidak dibacakan sebelum ditandatangani oleh Penggugat;

Dalam Pasal 1 (1) Stbl no. 3 1860 yang sekarang telah diganti dengan Pasal 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang peraturan Jabatan Notaris yang intinya menyatakan bahwa :

Keabsahan sebuah perjanjian baik kuasa maupun kontra umum harus dilakukan pembacaan akta di tempat kedudukan notaris tersebut menjalankan jabatannya;

Dalam Stbl Nomor 3 1860 juga dijelaskan bahwa akta notaris harus dilakukan *verlijden* (dibuat oleh, dibacakan dihadapan kepada para pihak dihadapan pejabat umum sebelum akta ditandatangani. Artinya verlijden tidak sama dengan op maken hanya dibuat tanpa dibacakan karena term dibuat dan dibacakan adalah satu kesatuan kalimat yang tidak terpisahkan sehingga akta kuasa Nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 **walaupun syah dibuat dihadapan notaris tetapi tidak mempunyai mengikat secara hukum ;**

2. Syarat syahnya perjanjian yaitu **kecakapan para pihak membuat perjanjian;**

Penggugat sebagai pemegang hak bermaksud memberikan kuasa kepada tergugat II adalah sangat tepat karena menyangkut makna kecakapan yang diperluas (Pasal 1320 (2) KUHPerd) yang artinya penggugat sebagai pemegang hak atas tanah memberikan kuasa kepada tergugat II atas dasar bahwa penggugat tidak pasih berbahasa Indonesia karena sekalipun penggugat warga negara kewarganegaraan Indonesia tapi penggugat besar dan menetap di Taiwan;

Namun dalam hal ini klausula "Kecakapan" dilanggar secara melawan hukum oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III karena ketidakmampuan berbahasa Indonesia yang baik sedangkan aktanya tidak memuat harga

Hal 20 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjualan dan tidak ada akta kuasa khusus sesudah itu seperti akta ikatan jual beli sehingga sangat menyakinkan bahwa tergugat III dan tergugat II mempunyai itikat tidak baik terhadap penggugat (Pasal 1338 (3) KUHPerd) :

Yang berbunyi suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikat baik, berdasarkan hal tersebut akta kuasa Nomor 85 tanggal 28 januari 2011

secara hukum dapat dibatalkan;

sehingga tindakan TERGUGAT III yang tidak memberikan penjelasan-penjelasan dan penerangan-penerangan tentang keharusan untuk membuat ikatan jual beli sehingga dengan adanya ikatan jual beli antara TERGUGAT II dengan Penggugat sehingga TERGUGAT II boleh menentukan harga bukan malah sebaliknya memuat klausula tersebut dalam akta kuasa umum;

Pasal 1795 KUHPerd menyatakan bahwa pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus dan secara umum. Kuasa umum hanya diperbolehkan dalam tindakan pengurusan sedangkan jika ada diluar tindakan pengurusan hal khusus yang di perjanjikan termasuk penentuan harga harus dibuat dalam akta kuasa khusus (akta pengikatan) dan harus dinyatakan dengan tegas. Klausula pada alinea ke 6 akta perjanjian kuasa no. 85 tanggal 28 januari 2011 tidak memuat nilai harga jual beli secara tegas. Sehingga penentuan harga dan menerima uang guna keperluan pemanfaatan merupakan kewenangan penggugat. Klausula akta pembelian kuasa alinea ke 6 akta perjanjian kuasa no. 85 tanggal 28 januari 2011 dapat diancam perbuatan melawan hukum karena melanggar Pasal 1796 dan 1797 bahwa penerima kuasa tidak diperbolehkan melakukan suatu apapun yang melampaui hukum perdata. Seharusnya tergugat II sebelum menetapkan harga dan menerima uang hasil penjualan wajib menyampaikan penawaran harga dan uang yang telah

Hal 21 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibayarkan kepada penggugat, namun tergugat II malah melakukan perbuatan sebaliknya sehingga secara konkret akta kuasa no. 85 tanggal 28 Januari 2011 **batal demi hukum (berlaku sejak tanggal pendaftaran perkara ini di pengadilan negeri Denpasar oleh penggugat dengan mempermasalahkannya secara hukum, artinya hakim pengadilan negeri Denpasar tidak lagi berkewajiban menyidangkan gugatan penggugat ini sebagaimana diatur secara implisit di dalam Pasal 1320 KUHPerd tentang syarat syahnya suatu perjanjian kuasa) ;**

Untuk TURUT TERGUGAT

Bahwa disebabkan TURUT TERGUGAT secara hukum dianggap telah mengetahui isi Akta Kuasa Nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 dan akibat hukumnya bagi TURUT TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT juga dianggap demi hukum telah mengetahui bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT disebabkan PARA TERGUGAT telah melanggar ketentuan Undang-Undang seperti yang diatur didalam :

1. Pasal 372, Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana tentang Penipuan dan Penggelapan yang diduga dilakukan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT;
2. Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang suatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas;
3. Pasal 1797 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang **Si kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya ;**
4. Pasal 1802 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang **Si kuasa diwajibkan memberikan laporan tentang apa yang telah diperbuatnya dan memberikan perhitungan kepada si pemberi**

Hal 22 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60 /Pdt G/2015/PNDps

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

kuasa tentang segala apa yang telah diterimanya berdasarkan kuasanya, sekalipun apa yang diterimanya itu tidak seharusnya dibayar kepada si pemberi kuasa ;

5. Pasal 1805 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Si kuasa harus membayar bunga atas uang-uang pokok yang dipakainya guna keperluannya sendiri, terhitung mulai saat ia memakai uang-uang itu dan mengenai uang-uang yang harus diserahkan pada penutupan perhitungan, bunga itu dihitung mulai hari ia dinyatakan lalai ;
6. Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum;
7. Pasal 16 (1) Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang membacakan akta terlebih dahulu sebelum ditandatangani dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan notaris.
8. Pasal 43 ayat 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang dalam hal penghadap tidak mengerti Bahasa Indonesia, notaris wajib menerjemahkan atau menjelaskan isi akta itu dalam Bahasa yang dimengerti oleh penghadap;

Bahwa TURUT TERGUGAT telah ikut membantu TERGUGAT II dan TERGUGAT III dalam melakukan persekongkolan jahat terbukti TURUT TERGUGAT telah menandatangani Akta Nomor 30 tanggal 14 Maret 2011 yang pada pasal 2 berbunyi harga tanah tersebut Rp270.000.000 (Dua Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) sedangkan TURUT TERGUGAT mengetahui harga tanah pada saat itu adalah 16 milyar rupiah dan saat ini harga tanah tersebut 40 milyar rupiah;

Bahwa terbukti TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah mengetahui bahwa pembelian tanah objek sengketa sebidang tanah sertifikat hak milik Nomor

Hal 23 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60 /Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

681, menurut surat ukur tertanggal 26 Oktober 1998, nomor : 00546/2011, luas : 1600 m² terletak d Kelurahan Legian, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, satu dan lain sebagaimana lebih jelas diuraikan dalam sertifikat Hak Milik tersebut tertanggal 3 Desember 1998, perubahan terakhir tertanggal 5 Desember 2007, dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang di Denpasar, tertera atas nama : PENGGUGAT yang telah dibalik nama tanpa hak oleh TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT dengan Akta kuasa Nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 beserta tututannya yaitu Akta perjanjian Nomor 30 dan Akta kuasa Nomor 31 tanggal 14 Maret 2011 sehingga menjadi sertifikat hak milik nomor 681 dan telah dipecah menjadi SHM nomor 986 dan 988 atas nama TURUT TERGUGAT yang dilakukan oleh PENGGUGAT pada waktu PENGGUGAT melakukan pembelian pertama pada tanggal 20 September 2007 dengan Akta perjanjian Nomor 51 yang dibuat dihadapan Notaris yaitu TERGUGAT III dimana tanah objek sengketa ini pertama kali dibeli oleh PENGGUGAT dengan harga 456 juta (Pasal 7 akta perjanjian nomor 51 tanggal 20-09-2007) jadi bagaimana mungkin setelah 4 tahun kemudian harganya menjadi turun 270 juta (dua ratus tujuh puluh juta) sehingga hal ini membuktikan bahwa tergugat II dan tergugat III telah mempermainkan penggugat. Sesungguhnya secara logika sehat, standar harga penjualan tanah mengacu kepada : 1. Nilai NJOP (Nilai jual objek tanah), 2. Nilai harga dasar yang diatur dalam peraturan daerah setempat, 3. Nilai pasar (harga rata-rata jual beli tanah tiga bidang tanah kesamping kiri kanan dan muka belakang);

PERMOHONAN

Bahwa dengan membaca dan memahami permasalahan hukum yang sedang dialami oleh PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT sebagaimana uraian tersebut diatas maka telah cukup sebagai alasan atau dasar bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan

Hal 24 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara aquo untuk mempertimbangkan dan menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT, terhadap PENGGUGAT adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) ;

Pasal 1320 dalam ranah ilmu hukum perjanjian dianggap suatu pasal yang kramat sehingga seluruh peraturan perundang-undangan yang terkait dengan kontrak baik yang lahir karena perbuatan hukum/perbuatan melawan hukum dan atau karena Undang-undang harus tunduk secara taat azas karena Pasal 1320 merupakan kaidah hukum tertinggi dalam kaidah hukum perjanjian(perikatan). Pasal 1320 mengamanatkan secara yuridis formal dan material ataupun secara implisit dan eksplisit bahwa syahnya perjanjian atau sebaliknya batalnya suatu perjanjian ditinjau dari dua hal, yaitu :

1. Syarat subjektif yaitu, suatu ketentuan dalam perjanjian yang mengharuskan kepada para pihak bahwa perjanjian harus dilakukan dengan kata sepakat dan cakap mereka yang melakukan perjanjian tersebut. Dengan ancaman dapat dibatalkan (jika ada tuntutan)/gugatan dari salah satu pihak yang merasa dirugikan. Jadi jika dalam suatu perjanjian pemberian kuasa ditemukan terdapat pelanggaran subjektif hakim di pengadilan wajib memproses gugatannya sampai adanya amar putusan dan atau eksekusi;
2. Syarat objektif, dalam ketentuan syarat objektif, objek yang diperjanjikan harus jelas (terdaftar dalam administrasi negara)/dalam kasus ini objek sengketa telah memiliki sertipikat, pemegang hak atas tanahnya mengetahui dan telah menerima penyerahan tanah dari pemilik asal. Disamping perjanjian tersebut harus memenuhi syarat objeknya terdaftar di kantor pertanahan yang terpenting adalah, bahwa peralihan hak atas tanahnya harus di dasari kausal yang halal(penyebab-penyebab terjadinya peralihan hak tersebut tidak kabur, tidak bertentangan dengan ketentuan

Hal 25 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps

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

yang berlaku, jika pemegang kuasa hanya berwenang melakukan pengurusan saja bukan berwenang melakukan peralihan hak sebagai pemilik yang sesungguhnya sebagaimana diatur Pasal 1817 KUHPerd, sementara materi muatan surat kuasa yang memberi kewenangan kepada TERGUGAT II untuk menetapkan harga yang dimuat dengan tidak secara tegas adalah melanggar ketentuan objektif dalam ketentuan syarat syahnya suatu perjanjian, **sehingga demi hukum akta kuasa nomor 85 tanggal 28 januari 2011 wajib batal demi hukum.** Sehingga demi hukum seketika itu (**sehingga penggugat secara hukum sejak tanggal 28 januari 2011 tersebut telah batal dengan sendirinya karena melanggar syarat objektif dalam suatu perjanjian, vide pasal 1320 (3)(4) KUHPerd**) batal maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas kehadiran majelis hakim yang mulia kami memohon agar menyatakan hukum bahwa perbuatan yang dilakukan TERGUGAT I, II, dan III dengan menerbitkan akta kuasa Nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II adalah perbuatan melawan hukum dan menyatakan hukum bahwa akta nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan sesuai amanat pasal 1320 (4) KUHPerd bahwa hakim tidak perlu melanjutkan sidang gugatan perkara ini dan dapat menyatakan akta kuasa Nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 seketika itu pula batal oleh hukum karena disebabkan klausula yang tidak halal sehingga dapat dinyatakan melanggar syarat objektif suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1336 dan 1337 KUHPerd;

Bahwa untuk menjamin agar gugatan PENGGUGAT agar tidak hampa (illusoir), karena ada kekhawatiran dari PENGGUGAT jika TERGUGAT I, II, III dan TURUT TERGUGAT bisa segera menjual dan atau mengalihkan tanah-tanahnya kepada pihak lainm maka tidaklah berlebihan bila

Hal 26 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps

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

PENGGUGAT mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim bisa menjatuhkan putusan dengan meletakkan sita jaminan terhadap :

1. Sebidang tanah yang dibuktikan dengan sertipikat tanah hak milik nomor 6901, menurut Surat Ukur tertanggal 26-10-1998 (Dua Puluh Enam Oktober Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Delapan), Nomor : 956/1998 luas : 1600 m² (seribu enam ratus meter persegi), terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, satu dan lain sebagaimana lebih jelas diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik tersebut tertanggal 03-12-1998 (tiga Desember seribu Sembilan ratus Sembilan puluh delapan), perubahan terakhir tertanggal 05-12-2007 (lima Desember duaribu tujuh), dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang di Denpasar, tertera atas nama : JUWIR (PENGGUGAT) yang telah dibalik nama tanpa hak oleh TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT dengan akta kuasa nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 dan akta kuasa nomor 31 tanggal 14 Maret 2011 dan akta perjanjian nomor 30 tanggal 14 Maret 2011 menjadi sertipikat hak milik nomor 681 dan telah dipecah menjadi SHM Nomor 986 dan 988 atas nama TURUT TERGUGAT dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan Jl. Sri Rama;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Wayan Agus Pratama (Wayan Sopleg (alm) ;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Dwi Arti Wardani ;
- Sebelah barat berbatasan dengan Jl. Krisna ‘

2. Sebidang tanah sertifikat hak milik No. 7897/Ungasan seluas 3.200 M² pemecahan dari hak milik No. 7289/Desa Ungasan, surat ukur no. 4469/2005 tanggal 22 Nopember 2005 atas nama Luh Ayu Sugandhi yang batas-batasnya adalah sebagai berikut :

Hal 27 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps

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

- Sebelah utara berbatasan dengan jalan Pengulapan ;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Hotel Aston (Eks. Pujawan) ;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah Hotel Aston (Eks. SHM 7896/Ungasan);
- Sebelah timur berbatasan dengan jalan Pengulapan;

3. Sebidang tanah seluas 10 are milik TERGUGAT II dan TERGUGAT I terletak di Jl.Kebudayaan No.30, Banjar Tengah, Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota madya Denpasar ;

4. Sebidang tanah yang berdiri di atasnya bangunan Ruko berlantai 2 Kantor Notaris milik TERGUGAT III terletak di Jalan Dipenogoro Nomor 98, Komplek Pertokoan Kertawijaya B 17-18, Denpasar, Bali.

Untuk menjamin kepastian dan kepentingan PENGGUGAT kelak ;

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata yang berbunyi penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya bahwa pemberian ganti rugi wajib diberikan oleh TERGUGAT I, II dan III kepada PENGGUGAT karena PENGGUGAT telah dirugikan oleh perbuatan TERGUGAT I, II dan III yang telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT dengan ketentuan tersebut maka PENGGUGAT minta ganti rugi sebagai berikut:

1. Untuk tanah 16 are sertipikat tanah hak milik nomor 6901, menurut Surat Ukur tertanggal 26-10-1998 (Dua Puluh Enam Oktober Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Delapan), Nomor : 956/1998 luas : 1600 m² (seribu enam ratus meter persegi), terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, satu dan lain sebagaimana lebih jelas

Hal 28 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps

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

diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik tersebut tertanggal 03-12-1998 (tiga Desember seribu Sembilan ratus Sembilan puluh delapan), perubahan terakhir tertanggal 05-12-2007 (lima Desember duaribu tujuh), dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang di Denpasar, tertera atas nama : JUWIR (PENGGUGAT) yang telah dibalik nama tanpa hak oleh TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT dengan akta kuasa nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 dan akta kuasa nomor 31 tanggal 14 Maret 2011 dan akta perjanjian nomor 30 tanggal 14 Maret 2011 menjadi sertipikat hak milik nomor 681 dan telah dipecah menjadi SHM Nomor 986 dan 988 atas nama TURUT TERGUGAT, yaitu sebesar 16 are x 2,5 Milyar = **Rp 40.000.000.000 ,- (Empat puluh milyar rupiah) ;**

2. Untuk tanah seluas 32 are sebesar 1 Milyar x 32 are = 75% x 32 Milyar = **Rp24.000.000.000 (Dua puluh empat milyar rupiah)**
3. Hutang TERGUGAT I yang dihitung dari uang modal 10 Milyar yang belum dikembalikan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT sebesar **123.000 USD**
4. Biaya yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT untuk mengurus perkara ini = **Rp300.000.000 (Tiga ratus juta rupiah)**
5. Biaya Jasa Hukum 5% dari Rp 65.530.000.000 = **Rp 3.276.500.000 (Tiga milyar dua ratus tujuh puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) ;**

Sehingga total ganti rugi yang harus dibayar tanggung renteng/secara bersama-sama oleh PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT adalah sebesar Rp 68.806.500.000 (Enam Puluh Delapan Milyar Delapan Ratus Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);

Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini secara sukarela nanti oleh TERGUGAT I, II dan III maka PENGGUGAT juga memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim bisa menyatakan menghukum TERGUGAT I, II dan III untuk membayar uang paksa (dwangsong) kepada PENGGUGAT

Hal 29 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps

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

sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari untuk setiap TERGUGAT I, II dan III lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak adanya putusan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap;

Bahwa mengingat pula gugatan PENGGUGAT ini adalah mengenai hal yang pasti serta didukung oleh alat bukti yang sebahagian merupakan bukti otentik dari PENGGUGAT kiranya tidak berlebihan jika Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan pula menyatakan putusan perkara ini telah memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun TERGUGAT I, II dan III secara bersama-sama ataupun salah satu dari TERGUGAT dan atau melakukan upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali;

Bahwa PENGGUGAT telah menguraikan fakta-fakta hukum tentang perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT terhadap PENGGUGAT, maka berdasarkan atas dalil-dalil atau argumentasi hukum tersebut diatas dengan segala kerendahan hati PENGGUGAT mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk selanjutnya berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa perbuatan yang dilakukan TERGUGAT I, II, dan III dengan menerbitkan akta kuasa Nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II adalah perbuatan melawan hukum dan menyatakan hukum bahwa akta nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan sesuai amanat pasal

Hal 30 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1320 (4) KUHPerd bahwa hakim tidak perlu melanjutkan sidang gugatan perkara ini dan dapat menyatakan akta kuasa Nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 seketika itu pula batal oleh hukum karena disebabkan klausula yang tidak halal sehingga dapat dinyatakan melanggar syarat objektif suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1336 dan 1337 KUHPerd;

3. Menyatakan hukum bahwa akta kuasa Nomor 31 tanggal 14 Maret 2011 dan akta perjanjian Nomor 30 tanggal 14 Maret 2011 antara TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT adalah dibuat berdasarkan perbuatan melawan hukum dan menyatakan hukum akta kuasa Nomor 31 tanggal 14 Maret 2011 dan akta perjanjian Nomor 30 tanggal 14 Maret 2011 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
4. Menyatakan hukum bahwa seluas 32 are yang dibeli oleh TERGUGAT II berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 190 Tahun 2007 Tanggal 10 Juli 2007 adalah tanah milik bersama antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan II ;
5. Menyatakan hukum TURUT TERGUGAT mengembalikan kepemilikan tanah sertipikat tanah hak milik nomor 6901, menurut Surat Ukur tertanggal 26-10-1998 (Dua Puluh Enam Oktober Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Delapan), Nomor : 956/1998 luas : 1600 m² (seribu enam ratus meter persegi), terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, satu dan lain sebagaimana lebih jelas diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik tersebut tertanggal 03-12-1998 (tiga Desember seribu Sembilan ratus Sembilan puluh delapan), perubahan terakhir tertanggal 05-12-2007 (lima Desember duaribu tujuh), dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang di Denpasar, tertera atas nama : JUWIR (PENGGUGAT)

Hal 31 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah dibalik nama tanpa hak oleh TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT dengan akta kuasa nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 dan akta kuasa nomor 31 tanggal 14 Maret 2011 dan akta perjanjian nomor 30 tanggal 14 Maret 2011 menjadi sertipikat hak milik nomor 681 dan telah dipecah menjadi SHM Nomor 986 dan 988 atas nama TURUT TERGUGAT menjadi milik PENGGUGAT dan dikembalikan dalam keadaan seperti semula;

6. Menghukum PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT agar menyerahkan penguasaan sertipikat hak milik Nomor 986 dan 988/Legian kepada PENGGUGAT;

7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dimohonkan oleh PENGGUGAT terhadap :

1. Sebidang tanah yang dibuktikan dengan sertipikat tanah hak milik nomor 6901, menurut Surat Ukur tertanggal 26-10-1998 (Dua Puluh Enam Oktober Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Delapan), Nomor : 956/1998 luas : 1600 m² (seribu enam ratus meter persegi), terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, satu dan lain sebagaimana lebih jelas diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik tersebut tertanggal 03-12-1998 (tiga Desember seribu Sembilan ratus Sembilan puluh delapan), perubahan terakhir tertanggal 05-12-2007 (lima Desember duaribu tujuh), dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang di Denpasar, tertera atas nama : JUWIR (PENGGUGAT) yang telah dibalik nama tanpa hak oleh TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT dengan akta kuasa nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 dan akta kuasa nomor 31 tanggal 14 Maret 2011 dan akta perjanjian nomor 30 tanggal 14 Maret 2011 menjadi sertipikat hak milik nomor 681 dan telah

Hal 32 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipecah menjadi SHM Nomor 986 dan 988 atas nama TURUT TERGUGAT dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan Jl. Sri Rama ;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Wayan Agus Pratama (Wayan Sopleg (alm) ;
 - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Dwi Arti Wardani
 - Sebelah barat berbatasan dengan Jl. Krisna ;
2. Sebidang tanah sertifikat hak milik No. 7897/Ungasan seluas 3.200 M² pemecahan dari hak milik No. 7289/Desa Ungasan, surat ukur no. 4469/2005 tanggal 22 Nopember 2005 atas nama Luh Ayu Sugandhi yang batas-batasnya adalah sebagai berikut :
- Sebelah utara berbatasan dengan jalan Pengulapan
 - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Hotel Aston (Eks. Pujawan) ;
 - Sebelah barat berbatasan dengan tanah Hotel Aston (Eks. SHM 7896/Ungasan) ;
 - Sebelah timur berbatasan dengan jalan Pengulapan ;
3. Sebidang tanah seluas 10 are milik TERGUGAT II dan TERGUGAT I terletak di Jl.Kebudayaan No.30, Banjar Tengah, Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota madya Denpasar;
4. Sebidang tanah yang berdiri diatasnya bangunan Ruko berlantai 2 Kantor Notaris milik TERGUGAT III terletak di Jalan Dipenogoro Nomor 98, Komplek Pertokoan Kertawijaya B 17-18, Denpasar, Bali;
8. Menyatakan hukum TERGUGAT I, II, III melakukan proses jual-beli kembali sebidang tanah yang dibuktikan dengan sertipikat tanah hak

Hal 33 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik nomor 6901, menurut Surat Ukur tertanggal 26-10-1998 (Dua Puluh Enam Oktober Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Delapan), Nomor : 956/1998 luas : 1600 m2 (seribu enam ratus meter persegi), terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, satu dan lain sebagaimana lebih jelas diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik tersebut tertanggal 03-12-1998 (tiga Desember seribu Sembilan ratus Sembilan puluh delapan), perubahan terakhir tertanggal 05-12-2007 (lima Desember duaribu tujuh), dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang di Denpasar, tertera atas nama : JUWIR (PENGGUGAT) yang telah dibalik nama tanpa hak oleh TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT dengan akta kuasa nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 dan akta kuasa nomor 31 tanggal 14 Maret 2011 dan akta perjanjian nomor 30 tanggal 14 Maret 2011 menjadi sertipikat hak milik nomor 681 dan telah dipecah menjadi SHM Nomor 986 dan 988 atas nama TURUT TERGUGAT kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT I, II serta TURUT TERGUGAT memberikan kuasa berdasarkan putusan pengadilan Negeri Denpasar kepada PENGGUGAT untuk mengambil sertipikat hak milik nomor 986 dan 988/Legian atas nama TURUT TERGUGAT tanpa perlu lagi kehadiran PARA TERGUGAT atau tanpa perlu tandatangan lagi dari PARA TERGUGAT;

9. Menghukum TERGUGAT I, II dan III untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT sebesar **Rp 68.806.500.000 (Enam Puluh Delapan Milyar Delapan Ratus Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);**

10. Menyatakan menghukum TERGUGAT I, II dan III untuk membayar uang paksa (dwangsong) kepada PENGGUGAT sebesar Rp1.000.000 setiap hari untuk setiap TERGUGAT I, II dan III lalai

Hal 34 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi isi putusan terhitung sejak adanya putusan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap;

11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi, ataupun upaya hukum lainnya dari PARA TERGUGAT atau pihak ketiga lainnya (uitvoerbaar bij voorraad);

12. Menghukum TERGUGAT I, II dan III untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng;

Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain PENGGUGAT mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya agar dapat memenuhi rasa keadilan hukum bagi PENGGUGAT ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan para Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Gde Ginarsa, SH Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 31 Maret 2015 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat tersebut para tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

Hal 35 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Bahwa Penggugat tidak memiliki hak menggugat Tergugat I dan Tergugat II memperlakukan kembali pembelian tanah seluas 62 are yang terletak di Bukit Jimbaran dan tanah seluas 16 are yang terletak di Jalan Dewi Sri, mengingat tanah-tanah dimaksud telah beralih dan dialihkan oleh Penggugat, baik secara langsung maupun melalui kuasanya, dalam hal ini Tergugat II, termasuk pula Pembelian Tanah yang menggunakan uang milik Tergugat I dan Tergugat II yaitu tanah seluas 32 are yang terletak di Jimbaran, terlebih hal tersebut telah melewati waktu yang ditentukan dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Pertanahan dan peraturan pelaksanaannya, sehingga dan oleh karenanya pembelian tanah a quo adalah sah;
- 2) Demikian pula, Penggugat tidak memiliki hak menggugat Tergugat I dan Tergugat II terkait Akta Kuasa No.85 tanggal 28 Januari 2011 yang dibuat dihadapan Tergugat III, mengingat Akta Kuasa No. 85 tanggal 28 Januari 2011 tersebut telah berakhir dengan telah dilaksanakannya seluruh prestasi yang diatur Akta Kuasa tersebut oleh Tergugat II selaku Penerima Kuasa dan Pengugat pun selaku Pemberi Kuasa telah menerima hasil penjualan atas tanah dimaksud. Sehingga antara Penggugat dengan Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum apapun lagi terkait dengan Akta Kuasa tersebut.
- 3) Bahwa gugatan Penggugat *obscuur libel*, disebabkan:
 - a) Gugatan Penggugat ***error in persona*** dalam bentuk ***plurium litis consortium***, dimana Penggugat tidak menyertakan Adik Penggugat yang bernama Imah (AHIM) sebagai pihak, padahal Imah (AHIM) sesuai dalil gugatan Penggugat turut memiliki hak atas tanah seluas 62 are yang terletak di Bukit Jimbaran dan

Hal 36 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah seluas 16 yang terletak di Jalan Dewi Sri, sehingga mengacu pada:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yaitu No. 938 K/SIP/1971 yang dalam pertimbangannya menyatakan bahwa: *"Menimbang bahwa meskipun demikian keputusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan sekedar mengenai dictum tentang pembatalan hubungan antara tergugat-tergugat-asal dan orang ke-3 serta pembagian harta warisan, karena untuk ini orang ke 3 harus diikutsertakan sebagai tergugat, ..."*;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1078 K/SIP/1972 tanggal 11 Nopember 1975 yang menyatakan bahwa: *"Seharusnya Paultje Pinontoan itu diikut sertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat"*;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1125 K/Pdt/1984 menyatakan: *"Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat-I kepada Tergugat-II, harus ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat-I"*;
- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 151/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menyatakan: *"Agar tidak cacat hukumnya itu kurang pihak (plurium Litis consortium), maka orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat"*;

Hal 37 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2752 K/Pdt/1983 tanggal 12 Desember 1948 yang menyatakan: "*Secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh Tergugat*";

b) Gugatan Penggugat *error in persona* dalam bentuk *gemis aanhoedarmigheid*, dimana Penggugat telah menarik Tergugat I sebagai pihak dalam gugatan, padahal Tergugat I tersebut bukan sebagai pihak dalam Akta Kuasa No. 85 tanggal 28 Januari 2011 yang dibuat dihadapan Tergugat III, sehingga penarikan Tergugat I tersebut sebagai pihak nyata adalah nyata-nyata gugatan yang ditujukan kepada pihak yang salah (*error in persona*) dalam bentuk *gemis aanhoedarmigheid*.

c) Penggugat telah mencampuradukkan masalah wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum;

Mengenai hal tersebut, terlihat pada dalil gugatan Penggugat dimana Penggugat dalam gugatannya tersebut pada satu sisi menyatakan memiliki kesepakatan dengan Tergugat I dan Tergugat II dan prestasi atas kesepakatan dimaksud belum dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu menyetorkan modal sebagaimana kesepakatan yang dimaksudkan Penggugat tersebut, sedangkan pada bagian lain dari gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I, Tergugat II dengan dibantu Tergugat III dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terkait dengan Akta Kuasa No. 85 tanggal 28 Januari 2011 dan turutannya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengacu pada kedua dalil gugatan Penggugat dimaksud, maka sangat jelas Penggugat telah mencampuradukkan antara perbuatan wanprestasi dengan perbuatan Melawan Hukum. Penggabungan demikian tidak dapat dibenarkan sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1875 K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986 yang dalam kaidah hukumnya menyatakan: **“penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula” sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijke Verlaard)**

d) Objek gugatan tidak jelas.

Penggugat tidak dapat menguraikan secara jelas tanah yang mana yang menjadi objek sengketa serta tidak menguraikan secara rinci menguraikan batas-batas tanah yang disengketakan, sehingga mengacu pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1149K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 155K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984 gugatan demikian adalah tidak dapat dibenarkan.

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka gugatan Pengugat sudah sepatutnya dinyatakan **tidak dapat diterima (Niet onvankelijke Verlaard)**;

II. DALAM KONPENSI:

4) Bahwa apa yang telah Tergugat I dan Tergugat II dalilkan di atas, mohon dianggap menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Kompensi.

Hal 39 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5) Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan, kecuali yang diakui dengan tegas dalam jawaban ini.

6) Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas terhadap dalil Penggugat yang disampaikan dalam gugatannya mulai dari Bab I s.d. Bab IV yang mendalilkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dan adik Penggugat yang bernama Imah (AHIM) pada tanggal 27 Juli 2006 bertempat di Hotel Nikko telah membuat kesepakatan untuk menginvestasikan modal bersama dalam pembelian tanah di Bali, sehingga dengan kesepakatan dimaksud Penggugat wajib untuk menyetorkan modal kepada Penggugat dengan jumlah yang wajib disetor sebagaimana dalam gugatan Penggugat.;

Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut sangat tidak benar. Dalil tersebut sengaja dibuat tanpa dasar, buktinya Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan kesepakatan yang dimaksudkan tersebut telah dituangkan dalam suatu akta, baik akta di bawah tangan maupun akta otentik.

Terkait hal tersebut, perlu disampaikan bahwa ada tidaknya hubungan hukum yang timbul dari suatu kesepakatan/perjanjian tidaklah cukup dibuktikan dengan asumsi/sangkaan belaka, melainkan hubungan hukum tersebut harus dibuktikan dengan tulisan/akta. Hal itu selain sesuai dengan prinsip pembuktian dalam hukum acara perdata yang lebih menitik beratkan pada pembuktian formal dan hal tersebutpun ditegaskan dalam Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2691PK/Pdt/1996, tanggal 19 September 1998, bahwa kesepakatan/perjanjian yang dibuat secara lisan tidaklah mengikat para pihak;

Hal 40 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7) Oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah membuat kesepakatan kerjasama modal sebagaimana dimaksudkan Penggugat dalam gugatannya tersebut, dengan mengacu pada ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata, Tergugat I dan Tergugat II membantah dan menolak dalil Penggugat tersebut;

8) Tergugat I dan Tergugat II tidak membantah telah menerima uang dari Pengugat dengan jumlah US 800.000 yang ditransfer sebanyak 4 (empat) kali. Uang yang diterima tersebut bukan terkait dengan kesepakatan sebagaimana dimaksudkan Penggugat pada gugatannya melainkan uang yang diterima tersebut sebagai realisasi dari permintaan bantuan dari Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membelikan tanah di Bali dengan maksud investasi, dengan imbalan atas bantuan tersebut adalah 20 % dari nilai keuntungan tanah bilamana tanah tersebut laku dijual kembali. Realisasi dari penggunaan uang milik Penggugat telah dibeli 2 (dua) bidang tanah, yaitu tanah seluas 62 are yang terletak di Bukit Jimbaran dan Tanah seluas 16 are yang terletak di Jalan Dewi Sri yang kesemuanya atas nama Penggugat, bukan atas nama bersama, sehingga hal inipula membuktikan bahwa tidak benar antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah membuat kesepakatan investasi modal sebagaimana dimaksudkan Penggugat tersebut ;

Perlu Tergugat I dan Tergugat II luruskan, bahwa uang yang dikirim dan diterima Tergugat I dan Tergugat II sebesar US 800.000 itupun dalam perjalanannya sebagian yaitu sebesar US 50.000 diminta dan telah dikembalikan kepada Penggugat, sehingga uang Penggugat yang riil diterima oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah sebesar US 750.000, dan uang tersebut setelah digunakan untuk membayar

Hal 41 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga pembelian tanah dalam hal ini tanah seluas 62,5 are yang terletak di Bukit Jimbaran dan tanah seluas 16 are yang terletak di Jalan Dewi Sri, serta biaya-biaya yang timbul dari pembelian tanah dimaksud yang menjadi kewajiban dan beban Penggugat, biaya pemeliharaan tanah hingga tanah tersebut laku terjual dan memperoleh keuntungan, sehingga uang yang dikirim tersebut seluruhnya telah habis dipergunakan;

- 9) Bahwa terhadap dalil Pengugat dari Bab I sampai Bab IV yang pada intinya menuduh Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan curang, menipu dan menggelapkan uang dan/atau tanah seluas 32 are yang terletak di Bukit Jimbaran, dapat Tergugat I dan Tergugat II tanggap sebagai berikut:

Bahwa segala tuduhan yang ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II tersebut hanyalah asumsi belaka yang seluruhnya yang tidak beralasan dan tidak benar, oleh karena uang yang digunakan membeli tanah seluas 32 Are tersebut seluruhnya uang milik Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan uang milik Penggugat sebagaimana telah diuraikan di atas telah habis digunakan, dan segala tuduhan Penggugat tersebut hingga dengan saat ini tidak ada putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan perbuatan sebagaimana yang dituduhkan Penggugat tersebut;

- 10) Selain hal di atas, Penggugat pula tidak memiliki alasan untuk menggugat dengan mempermasalahkan tanah yang dibeli dengan menggunakan uang milik Tergugat I dan Tergugat II tersebut, apalagi hal tersebut telah lewat waktu mengacu pada Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Pertanahan dan

Hal 42 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan pelaksanaannya, karenanya pembelian tanah *a quo* adalah sah;

11) Bahwa terhadap seluruh dalil-dalil yang dijadikan alasan membatalkan Akta Kuasa No. 85 tanggal 27 Januari 2011 berikut turunannya yang diuraikan Penggugat dalam gugatannya mulai dari Bab I s.d. Bab IV, seluruhnya adalah asumsi belaka dan sangat tidak beralasan hukum, karenanya Tergugat I dan Tergugat II membantah dan menolak dalil tersebut dengan alasan sebagai berikut:

a) Bahwa inisiatif membuat Akta Kuasa No.85 tanggal 28 Januari 2011 adalah datang dari Penggugat (JUWIR) yang disampaikan kepada Tergugat II baik sebelum ataupun saat dihadapan Tergugat III selaku Notaris dengan menggunakan bahasa Indonesia bahwa Penggugat (JUWIR) berkeinginan/bermaksud menjual tanah miliknya yang terletak di Jalan Dewi Sri seluas 1.600 m² melalui bantuan Tergugat II. Dalam kesempatan itu Penggugat (JUWIR) dihadapan Tergugat II dan Tergugat III pula menyatakan bahwa ia bertindak selaku Pemberi Kuasa telah mendapat persetujuan dari suaminya dalam hal ini Penggugat (LEE,JUNG CHANG) alias JESSE, sehingga dengan demikian Tergugat III selaku Notaris telah menuangkan maksud tersebut kedalam Akta No.85 tanggal 28 Januari 2011 yang telah ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III disaksikan oleh saksi;

b) Bahwa oleh karena Akta Kuasa No.85 tanggal 28 Januari 2011 tersebut telah dibuat dihadapan Pejabat, dalam hal ini Tergugat III selaku Notaris, serta Akta *a quo* telah memenuhi syarat subjektif maupun objektif yang ditentukan dalam Pasal 1320

Hal 43 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUHPerdata, serta ketentuan hukum lainnya karenanya akta a quo sah menurut hukum.

- c) Bahwa Akta Kuasa No.85 tanggal 28 Januari 2011 tersebut dibuat bertujuan untuk menjual tanah milik Penggugat, sehingga dalam kuasa tersebut telah melekat tindakan-tindakan termasuk penentuan harga penjualan tanah a quo yang disampaikan oleh Penggugat (JUWIR) selaku Pemberi Kuasa kepada Tergugat II selaku Penerima Kuasa yang dalam hal ini disaksikan oleh Tergugat III selaku Notaris dan saksi-saksi.
- d) Bahwa segala prestasi yang timbul dari Akta Kuasa No.85 tanggal 28 Januari 2011 telah dilaksanakan oleh Penerima Kuasa (Tergugat II), dan Penggugat (JUWIR) selaku Pemberi Kuasa telah menerima hasil penjualan tanah oleh Penggugat sebesar Rp 6 milyar, sebagaimana diakui dalam dalil gugatan. Dengan demikian sangatlah tidak beralasan bagi Penggugat untuk mempermasalahkan dan meminta pembatalan terhadap perjanjian Kuasa yang mana hal telah telah berakhir.
- e) Mengenai pembatalan Akta Kuasa No.85 tanggal 28 Januari 2011 yang telah berakhir tersebut dengan alasan akta a quo mengandung cacat subjektif dalam pembuatannya, yaitu Penggugat selaku Pemberi Kuasa tidak pasih dan mengerti bahasa Indonesia, alasan tersebut telah terbantahkan atau dengan kata lain terbukti tidak benar, mengingat Penggugat tercatat sebagai warganegara Indonesia sesuai identitas Penggugat pada gugatan hal 1. Sebagai warganegara Indonesia sudah sangat umum bahkan menjadi suatu keharusan (*notoire feiten*) untuk paham dan mengerti bahasa Indonesia. Sehingga

Hal 44 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembatalan Akta dengan alasan demikian, sangatlah tidak berdasar.;

f) Demikian pula pembatalan perjanjian, *in casu* Akta Kuasa No.85 tanggal 28 Januari 2011 dengan alasan penipuan sebagaimana dalil Penggugat, itupun terbantahkan dan tidak memiliki alasan hukum yang sah, mengingat ketentuan Pasal 1328 KUHPerdata bahwa pembatalan suatu perjanjian dengan alasan penipuan tidaklah cukup dengan disangkakan melainkan wajib untuk dibuktikan. Faktanya hingga dengan saat ini penipuan yang tuduhan Penggugat tersebut tidak terbukti dengan adanya suatu putusan pidana yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Tergugat telah terbukti melakukan penipuan sebagaimana apa yang dituduhkan tersebut ;

g) Bahwa suatu perikatan/perjanjian yang dibuat oleh Para Pihak, hanyalah mengikat terbatas kepada pihak yang membuatnya dan tidak mengikat kepada pihak ketiga yang tidak menjadi pihak dalam perjanjian a quo, hal tersebut diatur dalam Pasal 1340 KUHPerdata. Dan mengacu pada ketentuan tersebut, pihak yang terikat Akta Kuasa No.85 tanggal 28 Januari 2011 hanyalah Penggugat dengan Tergugat II (Silvia Mulyadi) dan bukan Tergugat I, sehingga gugatan yang ditujukan kepada Tergugat I tersebut adalah tidak berdasar oleh karena ditujukan kepada pihak yang salah (*error in persona*);

12) Oleh karena Akta Kuasa No.85 tanggal 28 Januari 2011 tersebut adalah dibuat secara sah, maka Akta Perjanjian No.30 tanggal 14 Maret 2011 berikut Akta Kuasa No.31 tanggal 14 Maret 2011 yang dijadikan dasar mengalihkan tanah seluas 1.600 m², terletak di Jalan Dewi Sri, dengan sertifikat hak milik No.681, menurut Surat

Hal 45 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps

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

Ukur tertanggal 26 Oktober 1998, No.00546/2011, tertera atas nama Penggugat (JUWIR) yang timbul dari Akta Kuasa No.85 tanggal 28 Januari 2011 tersebut adalah sah, dan sekaligus membantah terhadap dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan memalsukan keterangan dalam suatu akta, yang mana hal tersebut pula hingga dengan saat ini belum terbukti dengan adanya suatu putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

13) Bahwa dengan adanya Akta Kuasa tertanggal 85 Januari 2011 untuk menjual tanah milik Penggugat dalam hal ini tanah seluas 16 are yang terletak di Jalan Dewi Sri, sekaligus pula membuktikan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II serta Imah (AHIM) tidak benar telah membuat kesepakatan investasi modal dalam pembelian tanah di Bali sebagaimana dalil gugatan Penggugat tersebut.;

14) Bahwa terhadap dalil yang belum ditanggapi oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan penjelasan sebagaimana tersebut di atas, dianggap telah ditanggapi yang pada pokoknya menolak dalil gugatan Penggugat dimaksud;

15) Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak benar melakukan perbuatan sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan Penggugat, maka tidak cukup alasan bagi Penggugat untuk meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim meletakkan sita terhadap harta yang tidak bergerak, yang selebihnya telah diuraikan dalam gugatan Penggugat tersebut ;

II DALAM REKONPENSİ:

16) Bahwa Tergugat I dan Tergugat II sekarang dalam Rekonpensi berkedudukan sebagai Penggugat dalam Rekonpensi, sedangkan

Hal 46 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam Kompensi sekarang dalam Rekonpensi berkedudukan sebagai Tergugat Rekonpensi.

- 17) Apa yang Penggugat rekonpensi uraikan pada bagian kompensi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan Rekonpensi.
- 18) Sebagaimana telah diuraikan dalam jawaban di atas, bahwa Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi tidak pernah membuat kesepakatan kerjasama modal untuk membeli tanah di Bali, serta pembelian tanah yang terletak di Jimbaran seluas 32 are murni menggunakan uang milik Penggugat Rekonpensi. Demikian pula kuasa yang pernah diberikan oleh Tergugat Rekonpensi adalah kuasa yang dibuat secara sah dan kuasa tersebut telah berakhir.
- 19) Bahwa adanya tindakan Para Tergugat Rekonpensi yang telah menggugat Penggugat Rekonpensi dengan tuduhan bahwa antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi terdapat hubungan hukum investasi modal, dan menuduh Para Penggugat Rekonpensi telah menggelapkan uang milik Tergugat Rekonpensi, berikut menuduh Penggugat Rekonpensi telah melakukan penipuan dalam pembuatan Akta Kuasa No.85 tanggal 28 Januari 2011 padahal semua hal yang dituduhkan tersebut tidak pernah dibuktikan dengan adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka tindakan Tergugat Rekonpensi tersebut merupakan tindakan secara tanpa hak.
- 20) Demikian pula halnya tindakan Tergugat Rekonpensi yang meminta ganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi (DJONIE) terkait dengan Akta Kuasa No.85 tanggal 28 Januari 2011, padahal Penggugat Rekonpensi tersebut jelas-jelas tidak sebagai pihak, maka tindakan Tergugat yang meminta ganti kerugian kepada

Hal 47 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonpensi tersebut sangatlah tidak berasalan sehingga tindakan tersebut merupakan tindakan secara tanpa hak.

21) Bahwa tindakan-tindakan Tergugat Rekonpensi tersebut di atas dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum (*onrehtmatight daad*) sebagaimana dimaksudkan Pasal 1365 KUHPerdara.

22) Bahwa akibat tindakan melawan hukum tersebut, Penggugat Rekonpensi telah menderita kerugian sebesar Rp 1.080.000.000,00, kerugian mana meliputi:

a) Kerugian Materiil:

Sebelum adanya gugatan Penggugat Rekonpensi sangat konsen mengurus bisnis, namun sejak adanya gugatan dari Tergugat Rekonpensi tersebut, konsentrasi mengurus bisnis menjadi terganggu dan berakibat menurunnya penghasilan dari yang semestinya, sebesar Rp 20.000.000,00 (Dua puluh juta rupiah) per bulan. Sehingga kerugian Penggugat Rekonpensi sejak bulan Januari sampai dengan April 2015 = 4 X Rp 20.000.000,00 = Rp.80.000.000,00.

b) Kerugian Immateriil:

Bahwa sejak adanya gugatan dari Tergugat Rekonpensi telah mempengaruhi nama baik Penggugat Rekonpensi dimata keluarga besar maupun relasi bisnis yang tidak lagi menaruh kepercayaan kepada Penggugat Rekonpensi, sehingga apabila hal tersebut dinilai dengan uang, setara dengan Rp 1.000.000.000,00

23) Oleh karena kerugian yang timbul di atas, disebabkan tindakan-tindakan Tergugat Rekonpensi, maka telah sepatutnya kepada Tergugat Rekonpensi tersebut dihukum untuk mengganti kerugian yang diderita Penggugat Rekonpensi tersebut, terhitung sejak

Hal 48 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan memiliki kekuatan hukum tetap, termasuk dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp 500.000,00 setiap kali terlambat melaksanakan putusan;

Berdasarkan hal tersebut di atas, Tergugat I dan Tergugat II/Penggugat Rekonpensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, berkenan memutus dengan amar putusan berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak atau menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk velklaard*).

II. DALAM KONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

III. DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi seluruhnya
2. Menyatakan tindakan Tergugat Rekonpensi tersebut sebagai perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat Rekonpensi, Penggugat Rekonpensi telah menderita kerugian sebesar Rp 1.080.000.000,00 yang meliputi:

a) Kerugian Materiil:

Sebelum adanya gugatan Penggugat Rekonpensi sangat konsen mengurus bisnis, namun sejak adanya gugatan dari Tergugat Rekonpensi tersebut, konsentrasi mengurus bisnis menjadi terganggu dan berakibat menurunnya penghasilan dari yang semestinya, sebesar Rp 20.000.000,00 per bulan. Sehingga kerugian Penggugat Rekonpensi sejak bulan Januari sampai dengan April 2015 = 4 X Rp 20.000.000,00 = Rp.80.000.000,00 ;

Hal 49 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b) Kerugian Immateriil:

Bahwa sejak adanya gugatan dari Tergugat Rekonpensi telah mempengaruhi nama baik Penggugat Rekonpensi dimata keluarga besar maupun relasi bisnis yang tidak lagi menaruh kepercayaan kepada Penggugat Rekonpensi, sehingga apabila hal tersebut dinilai dengan uang, setara dengan Rp 1.000.000.000,00

c) Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian Penggugat Rekonpensi, terhitung sejak putusan memiliki kekuatan hukum tetap.

d) Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 500.000,00 setiap kali terlambat melaksanakan putusan.

IV. DALAM KONPENSI/DALAM REKONPENSI.

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini.

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat tersebut tergugat

III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*) karena :

1. Bahwa format gugatan tidak beraturan juga Para Penggugat telah mencampuradukkan masalah wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum;

Mengenai hal tersebut, terlihat pada dalil gugatan Penggugat, dimana Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak

Hal 50 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps

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

menyetorkan modal sebagaimana yang telah disepakati untuk membeli tanah di Bali, sedangkan pada bagian lain dari gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III telah merekayasa Akta Kuasa No. 85 tanggal 27 Januari 2011, di samping itu dalam gugatannya Penggugat menyatakan Tergugat III telah melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a, huruf l dan Pasal 43 ayat (2) Undang-undang No. 30 Tahun 2004, sehingga mengacu pada dalil-dalil Penggugat dimaksud, sangat jelas Penggugat telah mencampuradukkan antara wanprestasi dengan Perbuatan melawan hukum, sehingga gugatan yang demikian sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1875 K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986, yang dalam kaidah hukumnya menyatakan : “penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula” sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verlaard*);

2. Gugatan Para Penggugat adalah salah dan keliru mendudukan Notaris sebagai Tergugat (*error in subject*). Notaris *in casu* hanya memiliki peran mengikuti kehendak para pihak. Sehingga jika kemudian mencermati gugatan Para Penggugat yang meminta ganti kerugian yang dihubungkan dengan peran Tergugat III selaku Notaris tersebut, sangatlah tidak relevan;
3. Bahwa objek gugatan tidak jelas, karena dalam gugatannya Penggugat tidak dapat menguraikan secara jelas tanah yang mana yang menjadi objek sengketa. Ketidaktepatan mana Penggugat dalam gugatannya tidak menguraikan secara rinci menguraikan batas-batas tanah yang disengketakan, sehingga mengacu pada Yurisprudensi

Hal 51 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1149K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.155K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984, maka gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke Verlaard*);

4. Bahwa Penggugat sesungguhnya tidak berhak mengajukan gugatan terhadap Tergugat III, selaku Notaris tempat dibuatkan Akta Kuasa No.85 tanggal 28 Januari 2011 dan Akta No. 31 tanggal 14 Maret 2011, serta Akta Perjanjian No. 30 tanggal 14 Maret 2011, mengingat akta dimaksud telah berakhir dengan telah dilaksanakannya seluruh prestasi yang diatur pada Akta dimaksud oleh Tergugat I, yaitu menjual tanah sengketa yang terletak di Jalan Dewi Sri, seluas 1.600 m², serta hasil penjualan dari tanah dimaksud sebagaimana dalil gugatan telah diterima oleh Penggugat;

II. Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi merupakan bagian yang tak terpisahkan dari jawaban pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat III menolak keseluruhan dalil-dalil Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas;
3. Bahwa dalam hal pemberian dan pembuatan akta No. 85 tanggal 28 Januari 2011, Penggugat I (JUWIR) datang ke Kantor Tergugat III bersama dengan Tergugat II, dan dalam kesempatan tersebut, Penggugat I (JUWIR) menyampaikan keinginannya kepada Tergugat III untuk memberikan kuasa kepada Tergugat II guna menjual tanah milik Penggugat yang terletak di Jalan Dewi Sri seluas 1.600 m², dan dalam kesempatan itu pula Penggugat I (JUWIR) memberikan kuasa kepada Tergugat II telah mendapat

Hal 52 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persetujuan dari suaminya dalam hal ini Penggugat II (LEE JUNG CHANG);

4. Bahwa terhadap keinginan Penggugat I dan Tergugat II tersebut, Tergugat III selanjutnya menuangkan keinginan dari Para Pihak dalam draft Akta, dan keinginan Para pihak tersebut selanjutnya Tergugat III kembali jelaskan dengan disaksikan 2 (dua) orang saksi, dengan cara membacakan draft Akta Kuasa tersebut, dan dalam kesempatan itu Penggugat dan Tergugat II membenarkan keinginannya tersebut, sehingga tanpa ada keraguan, paksaan atau pengaruh serta tekanan dan secara sadar Penggugat I dan Tergugat II disaksikan 2 (dua) orang saksi selanjutnya menandatangani akta tersebut. Sehingga dengan demikian tidak benar penandatanganan akta tersebut didahului oleh penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang berindikasi terhadap perbuatan penipuan (*bedrog*) adalah tidak benar, sehingga dengan demikian dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak ;
5. Bahwa terhadap kedatangan Para Penggugat lagi ke kantor Tergugat III untuk mengambil salinan akta No. 85 pada tanggal **26 Desember 2014** adalah merupakan hak Para Penggugat yang pula telah Tergugat III sampaikan kepada Penggugat I saat penandatanganan akta dan Tergugat III berkewajiban memberikan salinan tersebut sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Alasan Para Penggugat bahwa pengambilan salinan akta dikaitkan dengan alasan lainnya seperti adanya tipu muslihat adalah alasan yang dibuat-buat dan mengada-ada dan hanya berdasarkan asumsi dari Para Penggugat belaka, apalagi hingga dengan saat ini mengenai tuduhan penipuan dimaksud belum ada

Hal 53 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa telah terjadi penipuan dalam pembuatan Akta *a quo*, sehingga dengan demikian dalil gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak;

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan Tergugat III telah melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a, huruf l dan Pasal 43 ayat (2) Undang-undang No. 30 Tahun 2004, dapat ditanggapi sebagai berikut:

a. Bahwa pada saat Tergugat III bertindak selaku Notaris dalam pembuatan akta No. 85 tertanggal 28 Januari 2011, Tergugat III telah bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam pembuatan akta kuasa tersebut;

b. Bahwa selama Tergugat III membacakan dan menjelaskan isi draft akta No. 85 tanggal 28 Januari 2011 tersebut dalam bahasa Indonesia, Penggugat I dan Tergugat II paham secara jelas dan sadar terhadap penjelasan Tergugat III yang juga di saksikan oleh 2 (dua) orang saksi;

7. Bahwa Tergugat III menolak keseluruhan dalil-dalil Penggugat dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak beralasan, yang mendalilkan bahwa pembuatan akta No. 85 adalah melawan hukum karena bertentangan dengan pasal 43 Undang-undang No. 30 Tahun 2004 dengan alasan Penggugat tidak memahami bahasa Indonesia, sedangkan Penggugat I adalah warga negara Indonesia yang mempunyai KTP Indonesia, berdomisili di Indonesia dan **bukan warga Negara Taiwan** sebagaimana tercantum pada **halaman 1 gugatan** Para Penggugat mengenai identitas Para Penggugat. Oleh karenanya dalil Para Penggugat

Hal 54 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Penggugat **tidak fasih berbahasa Indonesia adalah tidak benar**, disamping itu Tergugat III juga telah membacakan bahkan menjelaskan secara rinci mengenai isi dari akta nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 dengan bahasa yang dapat dimengerti oleh Penggugat I dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi, kemudian minuta akta ditandatangani oleh Penggugat I dan Tergugat II beserta 2 (dua) orang saksi tersebut, hal mana telah sesuai dengan Pasal 43 Undang-undang No. 30 Tahun 2004 jo. Pasal 16 Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris sehingga akta tersebut telah memenuhi unsur-unsur dalam pembuatan akta sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-undang Jabatan Notaris sehingga Surat Kuasa No. 85 tanggal 28 Januari 2011, sehingga akta a quo merupakan akta otentik dan oleh karenanya pasal 85 Undang-undang No.30 tahun 2004 tentang Jabatan notaris tidak dapat diberlakukan terhadap Akta Kuasa tersebut;

8. Bahwa Akta Kuasa No. 85 yang dibuat di hadapan Tergugat III selaku Notaris, telah diakui oleh Penggugat telah berakhir, dengan telah diterimanya hasil penjualan tanah yang dibeli melalui tergugat I dan Tergugat II, hal ini menunjukkan bahwa Para Penggugat telah mengakui keabsahan dari Akta Kuasa No 85 tanggal 28 Januari 2011, dan telah digunakan, sehingga tidak berdasar Penggugat mempermasalahkan Akta Kuasa No. 85 tanggal 28 Januari 2011 maupun akta turutannya, mengingat akta a quo telah berakhir;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas dengan ini Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk berkenan memutus dengan amar putusan berbunyi:

Hal 55 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I . Dalam Eksepsi :

3. Menerima eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
4. Menolak atau menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Velklaard*);

II .Dalam Pokok Perkara :

4. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya penggugat mengajukan bukti surat yaitu :

1. Fotocopy Surat Pengiriman uang dari Penggugat melalui Marchant Bank tertanggal 14 Pebruari 2007 , diberi tanda bukti P- 1 ;
2. Fotocopy surat Pengiriman uang dari Penggugat melalui Marchant Bank tanggal 7 Maret 2007 , diberi tanda bukti P- 2;
3. Fotocopy surat Pengiriman uang dari Penggugat melalui Marchant Bank tanggal 10 April 2007 , diberi tanda bukti P- 3 ;
4. Fotocopy surat Pengiriman uang dari Penggugat melalui Marchant Bank tanggal 11 Juni 2007 , diberi tanda bukti P-4 ;
5. Fotocopy Akta Kuasa Notaris N0. 46 tanggal 25 Juni 2007 ,diberi tanda bukti P-5 ;
6. Fotocopy Akta Kuasa Notaris N0. 52 tanggal 20 September 2007 ,diberi tanda bukti P- 6;
7. Fotocopy Akte Perjanjian N0. 51 ,tanggal 20 September 2007 ,diberi tanda bukti P- 7;

Hal 56 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps

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

8. Fotocopy Akte Perjanjian NO. 45 ,tanggal 25 Juni 2007 ,diberi tanda bukti P- 8;
9. Fotocopy Kuasa Notaris NO. 85 tanggal 28 Januari 2011 ,diberi tanda bukti P- 9 ;
10. Fotocopy Akta perjanjian NO. 30 tanggal 14 Maret 2011 , diberi tanda bukti P-10;
11. Fotocopy Kuasa NO. 31 tanggal 14 Maret 2011, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotocopy Salinan Akta NO. 188/2007 tanggal 10 Juli 2007 , diberi tanda bukti P-12 ;
13. Fotocopy Salinan Akta Jual beli NO. 286/2007 tanggal 8 Oktober 2007 , diberi tanda bukti P-13 ;
14. Fotocopy Akta Perjanjian Nyonya Luh Ayu Sugandhi NO. 03 tanggal 28 Januari 2015 , diberi tanda bukti P- 14;
15. Fotocopy Sertifikat Hak milik dari Badan Pertanahan Nasional NO. 7896 , diberi tanda bukti P- 15 ;
16. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia Propensi Bali –Kota Denpasar NIK : 1410034909730003 atas nama Juwir , diberi tanda bukti P- 16 ;

Pengajuan alat bukti tersebut telah bermeterai cukup, dan alat bukti P- 1 s/d P- 8 dan P-10 s/d P- 14 sesuai dengan aslinya sedangkan bukti P- 9 dan P- 15 dan P-16 sesuai dengan fotocopynya selanjutnya bukti-bukti tersebut dilampirkan dalam berkas perkara, sedangkan bukti aslinya dikembalikan kepada pihak Penggugat ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut penggugat juga mengajukan saksi – saksi yaitu :

1. Saksi Ni Luh Sugandhi dibawah sumpah menerangkan :

Hal 57 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60 /Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi telah menjual tanah saksi yang atas nama saksi kepada Juwir dan Sylvia Muljadi seluas 6,215 m2 dan 3,200 m2 dan tanah tersebut sudah ada pemecahannya dengan batas –batas sebagai berikut :
 - Utara : Jalan Pengulapan ;
 - Selatan : Hotel Aston ;
 - Barat : Hotel Aston ;
 - Timur : Jalan Pengulapan ;
- Bahwa saksi menjual tanah tersebut kepada Juwir selama 3 bulan tidak dibayar dan setelah itu baru ada pembayaran ;
- Bahwa saksi menjual tanah tersebut kepada Djonie dan istrinya Sylvia Muljadi dengan luas 32 Are tepatnya berada di Desa ungasan dengan deposit sebesar Rp. 500.000.000 ,- (lima ratus juta rupiah) dengan penjualan tanah tersebut sudah ada perjanjian di Notaris dan kalau tanah tersebut tidak dibayar selama 3 bulan maka akan dicarikan pembeli yang lain ;
- Bahwa saksi dinotaris ada perjanjian penjualan tanah seluas 3.200 M2 dengan harga per are sebesar Rp. 45 .000.000 sehingga harga keseluruhan menjadi Rp. 1.440.000.000 (satu milyar empat ratus empat puluh juta rupiah) kepada Djonie dan istrinya ;-----
- Bahwa dari perjanjian tersebut yaitu selama 3 (tiga) bulan dari pembayaran deposit Djonie dan istrinya tidak menepati perjanjinya untuk melunasi hutangnya tersebut maka dia telah menipu saya ;
- Bahwa tanah yang saksi jual adalah tanah kosong ;
- Bahwa penjualan tanah 32 are tersebut saksi transaksi kepada Djonie dengan deposit sebesar Rp. 500.000.000 ,- (lima ratus juta rupiah) ;

Hal 58 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60 /Pdt G/2015/PNDps

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

- Bahwa dari penjualan tersebut sudah ada perjanjian dari saya dan Djonie dan istrinya ;
- Bahwa uang yang dipergunakan untuk membeli dua bidang tanah tersebut adalah uang yang berasal dari adiknya yaitu Juwir yang menetap tinggal di Taiwan ;

2. Saksi I Ketut Sore dibawah sumpah menerangkan :

- Bahwa penjualan tanah dengan luas 32 are tersebut sudah ada Sertifikat dan melakukan transaksi di Notaris Anak Agung Ngurah Gede Widarma ,SH ;
 - Bahwa saksi waktu transaksi kekantor Notaris tersebut saksi ikut kesana tetapi apa yang dilakukan didalam saksi kurang tahu ;
 - Bahwa saksi waktu pembuatan akte tersebut saya melihat ada polisi tetapi saksi tidak kenal dengannya ;
 - Bahwa saksi tidak tahu uang pengiriman uang dari Djuwir tersebut;
 - Bahwa saya melihat ada penekanan terhadap ibu Luh Sugandhi ;
- Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahannya pihak Tergugat

I, II dan Tergugat III mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Salinan Akta N0. 46 , tanggal 25 Juni 2007 , diberi tanda bukti T.I s/d T.III -1 ;
2. Fotocopy Salinan Akta N0. 47 , tanggal 25 Juni 2007 , diberi tanda bukti T.I s/d T .III – 2;
3. Fotocopy Salinan Akta N0. 85 ,tanggal 28 Januari 2011, diberi tanda bukti T.I s/d T.III -3;
4. Fotocopy Salinan Akta N0. 30 ,tanggal 14 Maret 2011 , diberi tanda bukti T.I s/d T.III -4;
5. Fotocopy Salinan Akta N0. 31 ,tanggal 14 Maret 2011 , diberi tanda bukti T.I s/d T.III -5;

Hal 59 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps

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

6. Fotocopy Aplikasi Transfer Valuta asing Bank NISP , tanggal 22 Mei 2008, diberi tanda bukti T.I s/d T.III – 6 ;
7. Fotocopy Kwitansi pembayaran atas pembelian sebagian tanah seluas 1615 M2 dari Sertifikat hak milik : 7896/Ungasan , diberi tanda bukti T.I s/d T.III -7 ;
8. Fotocopy Tanda terima pembayaran kepada Anak Agung Ngurah Gede Widarma ,SH ,diberi tanda bukti T.I/sd/ T.III -8;
9. Fotocopy Kwitansi Pembayaran kepada Anak Agung Ngurah Gede Widarma ,SH , diberi tanda bukti T.I s/d T.III -9;
- 10.Fotocopy Akta NO. 51 tanggal 17 April 2008 ,perihal Perjanjian Pengosongan atas tanah dengan sertifikat Hak milik NO. 7896 /Desa Ungasan, seluas 6215 M2 ,diberi tanda bukti T.1 s/d T.III – 10 ;
- 11.Fotocopy Akta NO. 71 tanggal 30 Januari 2008 perihal Perjanjian Pengosongan atas tanah dengan sertifikat Hak milik NO. 7896 /Desa Ungasan, seluas 6215 M2 ,diberi tanda bukti T.1 s/d T.III –11 ;
- 12.Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tanggal 02 April 2009 ,diberi tanda bukti T.I s/d T.III – 12 ;
- 13.Fotocopy Surat Setoran bea perolehan hak atas tanah atas pembelian tanah seluas 1600 M2 ,tanggal 21 September 2007 , diberi tanda bukti T.I s/d T.III -13;
- 14.Fotocopy Kwitansi pembayaran tertanggal 15 April 2008 ,diberi tanda bukti T.I s/d T.III-14;
- 15.Fotocopy Surat Kwitansi pembayaran tertanggal 7 April 2008 kepada I Wayan Tang , diberi tanda bukti T.I s/d T.III – 15;

Hal 60 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps

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

16. Fotocopy Surat Perjanjian Kerja Pembuatan Gambar Kerja & IMB , tanggal 12 Desember 2008 , diberi tanda Bukti T.I s/d T.III – 16 ;
17. Fotocopy Kwitansi pembayaran tertanggal 15 Desember 2008 , diberi tanda bukti T.I s/d T.III- 17 ;
18. Fotocopy Kwitansi pembayaran tertanggal 6 Pebruari 2009 , diberi tanda bukti T.I s/d T.III -18 ;
19. Fotocopy Kwitansi pembayaran tertanggal 14 Maret 2009 , diberi tanda bukti T.I s/d T.III -19 ;
20. Fotocopy Kwitansi pembayaran tertanggal 1 Agustus 2008 , diberi tanda bukti T.I s/d T.III – 20 ;
21. Fotocopy Kwitansi pembayaran tertanggal 8 Oktober 2008 , diberi tanda bukti T.I s/d T.III – 21 ;
22. Fotocopy Kwitansi pembayaran tertanggal 8 Oktober 2008 , diberi tanda bukti T.I s/d T.III – 22 ;
23. Fotocopy Kwitansi pembayaran tertanggal 16 Desember 2008 , diberi tanda bukti T.I s/d T.III – 23 ;
24. Fotocopy Kwitansi pembayaran tertanggal 31 Desember 2008 , diberi tanda bukti T.I s/d T.III – 24 ;
25. Fotocopy Nota tertanggal 6 April 2008 , diberi tanda bukti T.I s/d T.III – 25 ;
26. Fotocopy Nota tertanggal 6 April 2008 , diberi tanda bukti T.I s/d T.III – 26 ;
27. Fotocopy Kwitansi pembayaran tertanggal 30 Januari 2008 , diberi tanda bukti T.I s/d T.III – 27 ;

Hal 61 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps

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

28. Fotocopy Surat pernyataan dari Luh Ayu Sugandhi , diberi tanda bukti

T.I s/d T.III – 28 ;

29. Fotocopy Aplikasi transfer Valuta Asing Panin Bank , tertanggal 21

April 2011 , diberi tanda bukti T.I s/d T.III – 29 ;

30. Fotocopy Aplikasi transfer Valuta Asing Panin Bank , tertanggal 4 Mei

2011 , diberi tanda bukti T.I s/d T.III – 30 ;

31. Fotocopy Aplikasi transfer Valuta Asing Panin Bank , tertanggal 4 Mei

2011 , diberi tanda bukti T.I s/d T.III -31 ;

32. Fotocopy Sales Book periode Desember 2004 , diberi tanda bukti T.I

s/d T.III -32 ;

33. Fotocopy Sales Book periode Januari 2004 , diberi tanda bukti T.I s/d

T.III- 33 ;

34. Fotocopy Sales Book periode Pebruari 2004 , diberi tanda bukti T.I s/d

T.III- 34 ;

35. Fotocopy Sales Book periode Maret 2004 , diberi tanda bukti T.I s/d

T.III- 35 ;

36. Fotocopy Sales Book periode Desember 2004 , diberi tanda bukti T.I

s/d T.III- 36 ;

Pengajuan alat bukti tersebut telah bermeterai cukup, dan alat bukti T .I s/d T.III -1 s/d T .I s/d T .III - 36 sesuai dengan aslinya selanjutnya bukti-bukti tersebut dilampirkan dalam berkas perkara, sedangkan bukti aslinya dikembalikan kepada pihak Tergugat ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Tergugat I. II. III juga mengajukan saksi – saksi yaitu :

Hal 62 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60 /Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi I Made Wismaya , dibawah sumpah menerangkan :
 - Bahwa saksi hadir pada waktu membuat akta jual beli mengenai tanah yang terletak di Jimbaran dengan luas 32 Are ;
 - Bahwa waktu membuat Akta tersebut kedua belah pihak hadir dan juga tercantum nilai harga tanah tersebut ;
 - Bahwa waktu membuat akte tersebut dari kedua belah pihak telah membacanya dan tidak ada masalah ;
 - Bahwa waktu membuat akte tersebut dari pihak I dan pihak kedua tidak ada yang keberatan waktu itu ;
 - Bahwa Surat kuasa NO. 85 tersebut dibuat dihadap Notaris dan akte tersebut sudah dibacakan mereka tidak ada masalah dan akta tersebut sudah ditanda tangani ;
 - Bahwa mengenai pembayar uang tersebut saksi kurang tahu ;
 - Bahwa waktu penjualan tanah yang seluas kurang lebih 16 are didesa Ungasan tersebut diberi harga dengan nilai berapa saksi kurang tahu dan proses jual belinya sudah ada di Notaris ;
 - Bahwa yang selaku pembeli adalah Satya Laksana dan Pak Satya Laksana sebagai pemberi dan penerima ;
 - Bahwa waktu ada jual beli tanah seluas 16 are tersebut belum ada pemecahannya ;
 - Bahwa waktu pembelian tanah tersebut sudah ada sertifikatnya atas nama Bu Juwir ;
 - Bahwa tanah tersebut sudah ada balik namanya dari Bu Juwir dibalik nama Satya Laksana ;
2. Saksi Ni Nyoman Andriani, SE , dibawah sumpah menerangkan :
 - Bahwa ada akta NO 85 mengenai pembelian dari ibu Juwir kepada Ibu Sylvia Muljadi di Notaris dan kedua ada dan juga sudah ada penyerahan KTPnya ;

Hal 63 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bertugas di Notaris tersebut adalah dibagian administrasi ;
- Bahwa waktu pembuatan kuasa tersebut sudah dibacakan oleh Notaris ;
- Bahwa waktu membuat kuasa tersebut Juwir hadir di Notaris dan mereka keduanya menerima ;
- Bahwa luas keseluruhan tanah yang dijual tersebut seluas 16 Are , dan waktu itu belum ada pemecahan ;
- Bahwa hasil dari penjualan tersebut siapa yang menerimanya saksi kurang tahu ;
- Bahwa tanah tersebut atas nama Satya Laksana ;
- Bahwa saksi hanya membuat akta dan kuasa ;
- Bahwa Juwir dengan Jesse Lee adalah suami istri tetapi apakah mereka masih suami istri saksi kurang tahu ;
- Bahwa waktu mereka datang tanah tersebut atas nama Juwir saksi kurang tahu ;
- Bahwa Juwir adalah Adik kandung Djonie ;
- Bahwa tanah yang dipermasalahkan tersebut saksi kurang tahu;
- Bahwa hasil penjualan tanah tersebut sudah diterima oleh Juwir atau tidak saksi kurang tahu , karena saksi hanya dibagian Administrasi saja ;

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

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

Hal 64 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps

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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Dalam Konvensi .

Tentang Eksepsi .

Eksepsi tergugat I II.

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan eksepsi yang diajukan oleh tergugat I dan II khususnya pada poin 1 poin 2 dan poin 3 huruf d menurut Majelis Hakim sudah masuk dalam pembahasan pokok perkara dan oleh karenanya eksepsi tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa eksepsi tergugat I dan II pada poin 3 huruf a b dan c adalah sebagai berikut :

3.a. Gugatan penggugat error in persona dalam bentuk Plurium Litis Consortium dimana penggugat tidak menyertakan Imah (Ahim) sebagai pihak padahal sesuai dalil gugatan penggugat Imah turut memiliki hak atas tanah seluas 62 are yang terletak di bukit Jimbaran dan tanah seluas 16 are di Jalan Dewi Sri ;

b. Gugatan penggugat error in persona dalam bentuk gemis aanhoedarmigheid dimana penggugat telah menarik tergugat I sebagai pihak dalam gugatan padahal pihak tergugat I tersebut bukan sebagai pihak dalam Akta Kuasa No. 85 tanggal 28 Januari 2011;

c. Gugatan Penggugat mencampur adukkan masalah wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tergugat I dan II pada poin 3a dan 3b tersebut Majelis hakim tidak sependapat dengan tergugat I dan II karena untuk menentukan siapa pihak yang akan digugat dalam perkara aquo merupakan hak dan kewenangan pihak penggugat karena penggugatlah yang secara nyata mengetahui pihak mana saja yang

Hal 65 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebabkan suatu kerugian terhadap hak-haknya terlepas apakah pihak tersebut terbukti atau tidak telah merugikan pihak penggugat, maka dengan demikian eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tergugat I II pada poin 3 c menyangkut gugatan penggugat yang mencampuradukkan gugatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, setelah Majelis Hakim membaca dan memperhatikan gugatan para penggugat tersebut ternyata yang menjadi substansi gugatan penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang menurut penggugat dilakukan oleh tergugat I II dan III dan bukan mengenai tuntutan pemenuhan prestasi modal usaha sebagaimana kesepakatan para penggugat dengan tergugat I dan II maka oleh karena itu eksepsi tergugat I dan II tersebut haruslah ditolak;

Eksepsi tergugat III.

Menimbang, bahwa tergugat III dalam eksepsinya menyatakan pada pokoknya bahwa :

1. Gugatan penggugat kabur (Obscur Libel) karena format gugatan tidak beraturan dan juga gugatan penggugat mencampuradukkan masalah wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum dimana dalam gugatannya penggugat menyatakan bahwa tergugat I dan II tidak menyetorkan modal sebagaimana yang telah disepakati untuk membeli tanah di Bali, sedangkan pada bagian lain dari gugatan penggugat mendalilkan bahwa tergugat I II dan tergugat III telah merekayasa Akta Kuasa No. 85 tanggal 26 Januari 2011 dan tergugat III telah melanggar pasal 16 ayat (1) huruf a huruf i dan pasal 43 ayat (2) Undang-Undang No.30 Tahun 2004 ;
2. Gugatan penggugat keliru karena mendudukkan Notaris sebagai tergugat III (*error in persona*) dan sangat tidak relevan para penggugat menuntut tergugat III mengganti kerugian ;

Hal 66 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Obyek gugatan penggugat tidak jelas karena tidak jelas karena dalam gugatannya tidak dapat menguraikan secara jelas tanah yang mana yang menjadi obyek sengketa dan tidak menguraikan secara rinci mengenai batas-batas tanah tersebut ;

4. Penggugat tidak berhak menggugat tergugat III selaku Notaris tempat dibuatnya Akta Kuasa No.85 tanggal 28 Januari 2011 serta Akta No.31 tanggal 14 Maret 2011 serta Akta Perjanjian No.30 tanggal 14 Maret 2011 mengingat Akta dimaksud telah berakhir dengan telah dilaksanakannya seluruh prestasi yang diatur dalam Akta dimaksud oleh tergugat I yaitu menjual tanah sengketa 1600 m² di Jalan Dewi Sri serta hasil penjualan tanah dimaksud sudah diterima oleh penggugat ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi tergugat III yang menyatakan adanya pencampuradukkan gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum dalam gugatan para penggugat, adalah sama dengan materi eksepsi tergugat I dan II pada poin 3 c sehingga dalam eksepsi tergugat III tersebut Majelis Hakim juga berpendapat eksepsi tergugat III ditolak dengan pertimbangan bahwa yang menjadi substansi gugatan penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang menurut penggugat dilakukan oleh tergugat I II dan III dan bukan mengenai tuntutan pemenuhan prestasi modal usaha sebagaimana kesepakatan para penggugat dengan tergugat I dan II ;

Menimbang, bahwa eksepsi tergugat III pada poin 2 tersebut pada dasarnya sama dengan eksepsi tergugat I II pada poin 3a dan 3b maka dalam hal ini Majelis Hakim juga berpendapat bahwa untuk menentukan siapa pihak yang akan digugat dalam perkara aquo merupakan hak dan kewenangan pihak penggugat karena penggugatlah yang secara nyata mengetahui pihak mana saja yang menyebabkan suatu kerugian terhadap hak-haknya terlepas apakah pihak tersebut terbukti atau tidak telah

Hal 67 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merugikan pihak penggugat, maka dengan demikian eksepsi tergugat III tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa eksepsi tergugat III pada poin 3 dan 4 menurut Majelis Hakim sudah masuk dalam pembahasan pokok perkara maka dengan demikian eksepsi tergugat III tersebut haruslah ditolak ;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa para penggugat dalam gugatannya pada intinya mendalilkan bahwa pada tanggal 16 Juli 2006 ketika berkunjung ke Bali untuk bertemu keluarga dan kerabat yang salah satunya tergugat I dan tergugat II dimana dalam pertemuan tersebut membicarakan soal bisnis menyangkut jual beli tanah karena bisnis tersebut mempunyai prospek yang baik dan menjanjikan lalu kemudian untuk mewujudkan kerjasama tersebut pada tanggal 27 Juli 2006 bertempat di Hotel Nikko terjadi kesepakatan dengan investasi modal awal sebesar US \$ 1.000.000; (satu juta US Dollar); Bahwa dari US \$ 1.000.000; (satu juta US Dollar) tersebut para penggugat memasukkan modal US \$ 800.000. (delapan ratus ribu US Dollar) sedangkan tergugat I dan II \$ 200.000; (dua ratus ribu US Dollar);

Bahwa kemudian untuk merealisasikan kesepakatan tersebut para penggugat telah mentransfer uang kepada tergugat I sebesar US \$ 800.000.

(delapan ratus ribu US Dollar) yaitu :

- Pada tanggal 14 Pebruari 2007 sebesar US \$ 150.000 (seratus lima puluh ribu US Dollar) melalui Fortis Bank Cabang Hongkong ;
- Pada tanggal 7 Maret 2007 sebesar US \$ 150.000 (seratus lima puluh ribu US Dollar) melalui Fortis Bank Cabang Hongkong ;
- Pada tanggal 10 April 2007 sebesar US \$ 250.000 (dua ratus lima puluh ribu US Dollar) melalui Fortis Bank Cabang Hongkong ;
- Pada tanggal 11 Juni 2007 sebesar US \$ 250.000 (dua ratus lima puluh ribu US Dollar) melalui Fortis Bank Cabang Hongkong ;

Hal 68 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga total uang yang diterima oleh tergugat I dari para penggugat sebesar **US \$ 800.000 (delapan ratus ribu US Dollar)** ;

Bahwa dari modal tersebut disepakati untuk membeli tanah yaitu :

- Tanah di bukit Jimbaran (Aston bukit Jimbaran) seluas 62 are ;
- Tanah di bukit Jimbaran (Aston bukit Jimbaran) seluas 32 are tepat bersebelahan tanah yang seluas 62 are (tanah No.1) ;
- Tanah yang terletak di Jalan Dewi Sri seluas 16 are ;

Bahwa waktu itu tergugat I memberitahu para penggugat untuk membayar tanah yang seluas 62 are dan tanah seluas 16 are, sedangkan tanah yang luasnya 32 are menurut tergugat I sudah dibeli oleh orang lain ;

Bahwa pembelian tanah tersebut diperinci sebagai berikut :

- Tanah seluas 62 are di bukit Jimbaran (Aston bukit Jimbaran) dibeli dengan harga Rp. 60.000.000; (enam puluh juta rupiah) per are dengan total harga Rp. 3.720.000.000; (US \$. 400.000) ;
- Tanah seluas 16 are di Jalan Dewi Sri Legian Kuta Badung dibeli dengan harga Rp. 142.500.000; (seratus empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) per are dengan total harga Rp. 2.280.000.000; (US \$ 250.000) ;

Sehingga total pembelian kedua bidang tanah tersebut diatas adalah sebesar US \$.400.000 (empat ratus ribu US Dollar) + US \$.250.000 (dua ratus lima puluh ribu US Dollar) = **US \$ 650.000.000 (enam ratus lima puluh ribu US Dollar)** ;

Bahwa setelah ada pembelian tanah sebagaimana tersebut, lalu beberapa bulan kemudian adik penggugat yang bernama **Imah** (Ahim) ingin bergabung dalam bisnis tersebut namun tergugat I dan II tidak setuju Imah bergabung, tapi penggugat tetap mengijinkannya untuk bergabung dengan ketentuan 80% saham penggugat dibagi 5% untuk Imah yang saat itu Imah

Hal 69 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengeluarkan uang sebesar US \$ 50.000 (limapuluh ribu US Dollar)

sehingga pada saat itu pembagian modal menjadi :

- 75 % untuk penggugat ;
- 20 % untuk tergugat ;
- 5 % untuk Imah ;

Bahwa dari modal US \$. 1.000.000; yang telah disepakati ternyata tergugat I tidak menyetorkan modal awal sehingga uang yang digunakan untuk membeli 2 (dua) bidang tanah tersebut adalah uang para penggugat ;

Bahwa pada tahun 2008 terjadi penjualan atas tanah tersebut sebagai berikut :

- tanah seluas 62 are) di bukit Jimbaran (Aston bukit Jimbaran) dijual dengan harga Rp. 120.000.000; (*seratus dua puluh juta rupiah*) per are dengan total harga Rp. 7.440.000.000; (*tujuh milyar empat ratus empat puluh juta rupiah*) = US \$. 800.000; (*delapan ratus US Dollar*) ;
- Modal beli tanah seluas 62 are tersebut sebesar US \$.400.000; (*empat ratus ribu US Dollar*) ;
- Profit US \$.800.000; (*delapan ratus ribu US Dollar*) – US \$. 400.000; (*empat ratus ribu US Dollar*) = US \$. 400.000; (*empat ratus ribu US Dollar*)

Bahwa dari profit tersebut penggugat tetap membagikan kepada tergugat I sebesar US \$. 200.000 ; (*dua ratus ribu US Dollar*) meskipun tergugat I tidak mengeluarkan modal sesuai pembicaraan sebelumnya ;

Jadi pembagian profit untuk penjualan tanah seluas 62 are adalah :

Untuk penggugat US \$. 400.000; (*empat ratus ribu US Dollar*) x 75% = US \$. 300.000 ; (*tiga ratus ribu Dollar*) ;

Untuk tergugat I US \$. 400.000; (*empat ratus ribu US Dollar*) x 25% = US \$. 80.000 ; (*delapan puluh ribu US Dollar*) ;

Hal 70 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Imah US \$. 400.000; (*empat ratus ribu US Dollar*) x 5% = US \$. 20.000 ; (*dua puluh ribu US Dollar*) ;

Bahwa dari penjualan tanah seluas 62 are tersebut tergugat I mengirim/menyetor uang kepada penggugat via tranfer adalah sebesar US \$. 680.000 ; (*enam ratus delapan puluh ribu US Dollar*) yang terdiri dari modal tanah sebesar US \$. 400.000 ; (*empat ratus ribu US Dollar*), profit sebesar US \$. 280.000 ; (*dua ratus delapan puluh ribu US Dollar*);

Bahwa keuangan penggugat yang belum dilaporkan oleh tergugat I adalah :

Sisa pembelian tanah sebesar US \$. 150.000; (*seratus lima puluh ribu US Dollar*) yaitu US \$.800.000; - US \$.650.000; ditambah US \$. 100.000; (*seratus ribu US Dollar*) yang merupakan penyertaan modal oleh tergugat I sehingga seluruhnya berjumlah US \$. 250.000 ; (*dua ratus lima puluh ribu US Dollar*) walaupun penggugat sudah beberapa kali memberitahu Tergugat I ;

Bahwa atas tidak adanya laporan tergugat I tersebut menambah kecurigaan penggugat bahwa uang yang digunakan oleh tergugat I untuk membeli tanah seluas 32 are yang atas nama tergugat II adalah uang penggugat apalagi sebelumnya tergugat I sudah menyatakan tanah yang 32 are sudah dibeli orang lain namun ternyata dibeli oleh tergugat I dan tergugat II (*isterinya*) sehingga dalam hal ini penggugat merasa diperlakukan tidak adil oleh tergugat I dan tergugat II ;

Bahwa mengenai penentuan harga penjualan tanah seluas 16 are oleh tergugat II sama sekali tidak diberitahu kepada para penggugat dan adapun harga tanah yang tertuang dalam Akta Jual Beli No.31 sangat tidak masuk akal karena tidak sesuai dengan harga pasar dimana hanya disebutkan harga keseluruhan sebesar Rp. 270.000.000 ; (*dua ratus tujuh puluh juta rupiah*) yang seharusnya harga tanah tersebut ketika itu Rp. 16.000.000.000 ; (*enam belas milyar rupiah*) dan harga saat ini adalah

Hal 71 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60 /Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 40.000.000.000 ; (*empat puluh milyar rupiah*) ;Bahwa adapun harga tanah tersebut para penggugat baru diterima penggugat pada tanggal 17 Maret 2011 sehingga dalam hal ini tergugat II yang telah menentukan sendiri harga tanah tanpa persetujuan terlebih dahulu dari penggugat I selaku pemberi kuasa merupakan perbuatan yang melampaui kuasa yang diberikan oleh penggugat I ;

Menimbang, bahwa atas gugatan para penggugat tersebut para tergugat pada pokoknya menyatakan :

Jawaban tergugat I dan II :

Bahwa tergugat I dan II menolak dengan tegas terhadap dalil penggugat kecuali tentang hal-hal yang secara tegas diakui oleh tergugat I dan II ;

Bahwa tidak benar penggugat dengan tergugat I II membuat kesepakatan kerjasama bisnis jual beli tanah sebagaimana dalil penggugat dan yang benar adalah penggugat meminta bantuan tergugat I dan II untuk membelikan tanah di Bali untuk investasi dan sebagai imbalannya tergugat I dan II mendapat 20 % dari nilai keuntungan apabila tanah tersebut laku dijual kembali ;

Bahwa untuk menindaklanjuti permintaannya tersebut maka penggugat telah mengirimkan uang kepada tergugat I dan II sebesar **US \$. 800.000.000; (delapan ratus ribu US Dollar)** yang dikirim dalam 4 (*empat*) tahap pengiriman, namun kemudian dari total uang tersebut penggugat meminta kembali US \$. 50.000 ; (*lima puluh ribu US Dollar*) sehingga total uang yang diterima oleh tergugat I dan II sebesar **US \$.750.000 ; (tujuh ratus lima puluh lima ribu US Dollar)** ;

Bahwa dari uang tersebut tergugat I dan II telah gunakan untuk membeli 2 (dua) bidang tanah di bukit Jimbaran seluas 62 (enam puluh dua) are dan tanah seluas 16 (enam belas) are di Jalan Dewi Sri Legian Kuta Badung, dan uang tersebut sudah digunakan seluruhnya karena selain harga maka

Hal 72 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60 /Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya-biaya yang timbul dari pembelian tanah tersebut menjadi tanggungan pembeli dalam hal ini para penggugat ;

Bahwa mengenai tuduhan para penggugat bahwa tergugat I dan II telah menggelapkan uang para penggugat untuk membeli tanah seluas 32 (*tiga puluh dua*) are di bukit Jimbaran sama sekali tidak benar karena uang yang digunakan membeli tanah tersebut seluruhnya milik tergugat I dan tergugat II, dan apa yang dituduhkan oleh para penggugat tersebut hanyalah didasarkan pada asumsi belaka dari para penggugat ; Bahwa hingga dengan saat ini pun belum ada putusan Pengadilan yang menyatakan tergugat I dan II terbukti bersalah melakukan perbuatan yang dituduhkan oleh para penggugat ;

Bahwa oleh karena tanah seluas 32 (*tiga puluh dua*) dibeli dengan uang milik tergugat I dan II maka tidak ada alasan bagi para penggugat untuk mempermasalahkan tanah yang dibeli tergugat I dan II tersebut, apalagi telah lewat waktu sebagaimana ketentuan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Pertanahan dan Peraturan Pelaksanaannya karena pembelian tanah tersebut adalah sah ;

Bahwa tentang dalil-dalil yang dikemukakan para penggugat yang dijadikan dasar membatalkan Akta No.85 tanggal 28 Januari 2011 seluruhnya tidak benar dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa inisiatif membuat Akta No.85 tanggal 28 Januari 2011 tersebut adalah datangnya dari penggugat I yang disampaikan kepada tergugat II baik sebelum maupun pada saat dibuatnya Akta No.85 dihadapan Notaris (*tergugat III*) dimana penggugat I sebagai pemberi kuasa atas persetujuan penggugat II **Lee Jung Chang** (*suami penggugat I*) dan tergugat II sebagai penerima kuasa untuk menjual tanah milik penggugat I seluas 1600 m² di Jalan Dewi Sri Legian Kuta Badung maka oleh karena itu telah memenuhi syarat subyektif dan obyektif sebagaimana dalam pasal 1320 KUHPerdata ;

Hal 73 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam Akta No.85 tanggal 28 Januari 2011 tersebut dibuat kuasa oleh penggugat kepada tergugat II adalah bertujuan agar tergugat II menjual tanah milik penggugat I, sehingga dalam kuasa tersebut sudah melekat tindakan-tindakan termasuk penentuan harga penjualan tanah oleh tergugat II selaku penerima kuasa ;

Bahwa penggugat I selaku pemberi kuasa telah menerima prestasi (*hasil penjualan tanah*) sebesar Rp. 6.000.000.000; (*enam milyar rupiah*) sebagaimana juga diakui oleh penggugat I dalam gugatannya sehingga sangatlah tidak beralasan penggugat I meminta pembatalan akta apalagi akta tersebut juga telah berakhir ;

Bahwa dalil para penggugat yang menyatakan bahwa ketika pembuatan akta tersebut mengandung catat formil karena penggugat I selaku pemberi kuasa tidak fasih berbahasa Indonesia tidaklah benar karena sudah menjadi pengetahuan umum (*fakta notoir*) dimana penggugat I sebagai WNI sudah barang tentu mengetahui bahasa Indonesia sehingga alasan penggugat I untuk membatalkan akta No.85 tanggal 28 Januari 2011 karena tidak fasih bahasa Indonesia tidak beralasan ;

Bahwa dalil para penggugat yang menuntut pembatalan akta No.85 tanggal 28 Januari 2011 atas dasar adanya penipuan tidak mempunyai dasar hukum karena sesuai ketentuan pasal 1320 KUHPerdata pembatalan suatu perjanjian dengan alasan penipuan tidaklah cukup dengan disangkakan melainkan wajib untuk dibuktikan ;

Bahwa perikatan/perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanyalah mengikat terbatas kepada pihak yang membuatnya dan tidak mengikat kepada pihak ketiga yang tidak menjadi pihak dalam perjanjian halmana diatur dalam pasal 1340 KUHPerdata; Dan mengacu pada ketentuan hukum tersebut maka pihak yang terikat dalam kuasa No.85 tanggal 28 Januari 2011 hanyalah penggugat I dengan tergugat II (*Silvia Mulyadi*) dan bukan tergugat I

Hal 74 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga gugatan yang ditujukan kepada tergugat I adalah salah (*error in persona*);

Bahwa oleh karena Akta No.85 tanggal 28 Januari 2011 dibuat secara sah maka Akta Perjanjian No.30 tanggal 14 Maret 2011 berikut Akta No.31 tanggal 14 Maret 2011 yang dijadikan dasar mengalihkan tanah seluar 1600 m² (16 are) yang terletak di Jalan Dewi Sri Legian Kuta Badung dengan Sertipikat Haki Milik No.681 menurut Surat Ukur tertanggal 26 Oktober 1998 No.00546/2011 atas nama Juwir (penggugat I) yang timbul dari Akta Kuasa No.85 tanggal 28 Januari 2011 adalah sah sekaligus telah mematahkan dalil penggugat yang menyatakan bahwa tergugat I dan II telah melakukan pemalsuan dalam akta tersebut ;

Bahwa dengan adanya Akta No.85 tanggal 28 Januari 2011 tersebut telah membuktikan bahwa antara para penggugat, tergugat I, II dan III tidak ada kesepakatan investasi modal dalam usaha pembelian tanah di Bali ;

Jawaban tergugat III :

Bahwa tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan para penggugat kecuali hal-hal yang secara tegas diakui oleh tergugat III ;

Bahwa dalam pembuatan Akta Kuasa No.85 tanggal 28 Januari penggugat I bersama Tergugat II datang menghadap ke kantor tergugat III untuk menyampaikan keinginan penggugat I untuk memberikan kuasa kepada tergugat II untuk menjual tanah milik penggugat I yang terletak di Jalan Dewi Sri seluas 1600 m² dimana dalam hal ini disetujui pula oleh penggugat II Lee Jung Chang (suami penggugat I) ;

Bahwa selanjutnya keinginan penggugat I dan tergugat II tersebut tergugat III menuangkannya dalam draft Akta lalu tergugat III kembali jelaskan dan membacakan draft Akta tersebut dan diakui kebenarannya oleh penggugat I dan tergugat II yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani oleh penggugat I dan tergugat II, sehingga dengan demikian tidak benar

Hal 75 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penandatanganan Akta tersebut didahului penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang berindikasi terhadap perbuatan penipuan (*bedrog*);

Bahwa kedatangan para penggugat untuk mengambil salinan Akta No.85 pada tanggal 26 Desember 2014 adalah merupakan hak para penggugat halmana tergugat III sudah menjelaskan kepada penggugat I ketika menandatangani Akta dan tergugat III berkewajiban memberikan Akta tersebut sesuai ketentuan undang-undang yang berlaku;

Bahwa alasan para penggugat yang mengkaitkan dengan alasan lain seperti adanya tipu muslihat adalah alasan yang dibuat-buat dan mengada-ada;

Bahwa dalil gugatan penggugat yang menyatakan tergugat III melanggar pasal 16 ayat (1) huruf a dan pasal 43 ayat (2) undang-undang No.23 Tahun 2004 dapat ditanggapi sebagai berikut:

- a. Bahwa pada saat tergugat III bertindak selaku Notaris dalam pembuatan Akta No.85 tanggal 28 Januari 2011, tergugat III telah bertindak jujur, seksama, mandiri tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam pembuatan Akta tersebut;
- b. Bahwa selama tergugat III membacakan dan menjelaskan isi draft Akta No.85 tanggal 28 Januari tersebut dalam bahasa Indonesia, penggugat I dan tergugat II paham secara jelas dan sadar terhadap penjelasan tergugat III yang telah disaksikan 2 (dua) orang saksi;

Bahwa tergugat III menolak gugatan para penggugat yang menyatakan pada saat pembuat Akta No.85 tanggal 28 Januari penggugat I tidak paham atau tidak fasih berbahasa Indonesia karena kenyataannya penggugat I sebagaimana dalam identitasnya adalah warganegara Indonesia dan ketika tergugat III membacakan draft Akta No.85 tanggal 28 Januari 2011 tersebut penggugat I mengerti dan menandatangani disaksikan oleh 2 (dua)

Hal 76 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps

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

orang saksi halmana telah sesuai dengan pasal 43 Undang-Undang No.30

Tahun 2004 jo. Pasal 16 Undang-Undang jabatan Notaris ;

Bahwa Akta Kuasa No.85 yang dibuat dihadapan tergugat III selaku Notaris telah diakui oleh penggugat I telah berakhir dengan telah diterimanya hasil penjualan tanah melalui tergugat I dan tergugat II hal ini menunjukkan bahwa para penggugat telah mengakui keabsahan Akta No.85 tanggal 28 Januari 2011 maupun Akta turutannya ;

Menimbang, bahwa karena gugatan para penggugat dibantah oleh para tergugat maka sesuai ketentuan pasal 283 RBg jo Putusan Mahkamah Agung RI No.272/K/Sip/1973 para penggugat harus terlebih dahulu membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda P1 s/d P16, sedangkan untuk mendukung dalil-dalil jawabannya tergugat I, II dan III mengajukan bukti-bukti surat bertanda T.I s/d T.III-36 dan 3 (dua) orang saksi yaitu saksi.I Made Wismaya dan saksi Ni Nyoman Andriani ,SE ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan para penggugat dan jawaban para tergugat maka yang menjadi pokok permasalahan kedua belah pihak dalam perkara ini adalah :

1. Tentang adanya tuntutan penggugat terhadap tergugat I, II untuk mempertanggungjawabkan uang para penggugat sebesar US \$.150.000 ; yang merupakan sisa dari US \$.800.000- US \$.650.000 yang dipakai pembelian tanah 62 are dan 16 are oleh tergugat I dan II yang menurut para penggugat digelapkan oleh Tergugat I dan II untuk membeli tanah seluas 32 are yang diatas namakan tergugat II;
2. Permasalahan mengenai Akta Kuasa Menjual No 85 tanggal 28 Januari 2011 yang menurut para penggugat pihak tergugat II telah melampaui kuasa yang diberikan oleh penggugat I dimana dalam

Hal 77 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60 /Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Kuasa tersebut penggugat I tidak pernah memberikan kuasa kepada tergugat II untuk menentukan harga jual atas tanah 1600 m² di Jalan Dewi Sri Legian Kuta Badung, namun tergugat II telah menentukan sendiri harga tanah sebesar Rp.270.000.000 (*dua ratus tujuh puluh juta rupiah*) yang dijual kepada turut tergugat dengan dibantu tergugat III selaku Notaris yang membuat Akta tersebut dimana harga tanah sebenarnya waktu itu adalah Rp.16.000.000.000; (enam belas milyar rupiah) sehingga dalam hal ini para penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 68.806.500.000; (*enam puluh delapan milyar delapan ratus enam juta limaratus ribu rupiah*) dan menuntut tergugat I II dan III untuk mengganti kerugian tersebut secara tanggung renteng ;

Menimbang, bahwa atas adanya bantahan para tergugat tersebut maka para penggugat harus terlebih dahulu membuktikan apakah benar uang US \$ 150.000; (seratus lima puluh US Dollar telah digunakan tergugat I dan II untuk membeli tanah seluas 32 are sebagaimana didalilkan para penggugat? Dan juga harus membuktikan apakah benar penggugat I sebagai pemberi Kuasa dalam Akta No.85 tanggal 28 Januari 2011 tidak tahu menahu atau tidak memberikan kuasa tentang harga jual tanah seluas 1600 m² yang dijual oleh tergugat II (selaku penerima kuasa) kepada turut tergugat dihadapan tergugat III (selaku Notaris)?

Menimbang, bahwa mengenai adanya pengiriman uang US \$. 800.000 ; (delapan ratus ribu US Dollar) oleh para penggugat kepada tergugat I dan tergugat II sebagaimana didalilkan para penggugat telah diakui oleh tergugat I dan tergugat II dan juga didukung dengan bukti P-1; P2; P3 dan P4, yaitu bukti pengiriman uang dari para penggugat kepada tergugat I dan II, maka dengan demikian terbukti bahwa para penggugat

Hal 78 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah mengirim uang US \$. 800.000 (*delapan ratus ribu US Dollar*) kepada tergugat I dan II ;

Menimbang, bahwa meskipun tergugat I dan II dalam jawabannya menyatakan bahwa dari jumlah uang US \$. 800.000 (*delapan ratus ribu US Dollar*) yang dikirim oleh penggugat tersebut tergugat I dan II secara riil hanya menerima US \$. 750.000 (*tujuh ratus lima puluh ribu US Dollar*) karena US \$ 50.000; (*lima puluh ribu US Dollar*) telah diambil kembali oleh para penggugat namun hal tersebut tidak bisa dibuktikan oleh tergugat I dan tergugat II maka dengan demikian uang yang diterima tergugat I dan II dari para penggugat adalah US \$. 800.000 (*delapan ratus ribu US Dollar*);

Menimbang, bahwa sesuai dengan fakta dipersidangan yang juga diakui oleh kedua belah pihak bahwa dari uang sebesar US \$. 800.000 (*delapan ratus ribu US Dollar*) tersebut telah digunakan US \$. 650.000 (*enam ratus ratus ribu US Dollar*) oleh tergugat I dan II untuk membeli tanah seluas 62 are di Jimbaran dan tanah seluas 16 are atau 1600 m2 di Jalan Dewi Sri Legian Kuta Kab. Badung dimana hal tersebut sesuai dengan bukti surat P-8; P-9; dan P-11 sehingga dengan demikian uang yang tersisa yang masih ada di tangan tergugat I dan II adalah US \$. 800.000 dikurangi US \$. 650.000 menjadi US \$. 150.000; (*seratus lima puluh ribu US Dollar*);

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah benar tergugat I dan II telah membeli tanah 32 are menggunakan uang para penggugat?

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi **Luh Ayu Sugandhi** sebagai pihak yang menjual tanah seluas 32 are atau 3200 m2 kepada tergugat II menerangkan bahwa ketika tergugat II membeli tanah tersebut pembayarannya lama baru dilunasi oleh tergugat I dan II karena menurut tergugat I suami tergugat II harga tanah tersebut akan dilunasi setelah

Hal 79 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps

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

mendapat kiriman uang dari adiknya yang berada di Taiwan yaitu penggugat I;

Menimbang, bahwa keterangan saksi tersebut jika dihubungkan dengan adanya fakta bahwa uang US \$.150.000 yang merupakan sisa pembelian 2 (dua) bidang tanah 62 are dan 16 are yang tidak bisa dipertanggung jawabkan tergugat I dan II kepada para penggugat dapat ditarik kesimpulan sebagai suatu persangkaan bahwa uang yang digunakan oleh tergugat II untuk membeli tanah 32 are tersebut adalah uang yang berasal dari para penggugat yang dikirim kepada tergugat I dan II ;

Menimbang, bahwa dipersidangan para penggugat tidak bisa membuktikan kalau tergugat I II tidak memasukkan modalnya kedalam modal bersama antara para penggugat dengan tergugat I II meskipun hal tersebut didalilkan oleh para penggugat halmana terungkap juga dalam hal pembagian keuntungan (profit) dari hasil penjualan tanah 62 are dan 16 are dimana para penggugat telah memberikan 20 % dari keuntungan tersebut sehingga secara hukum para penggugat mengakui bahwa tergugat I II mempunyai modal bersama para penggugat ;

Menimbang, bahwa dengan diakuinya oleh para penggugat bahwa tergugat I II juga mengikutsertakan modalnya untuk usaha jual beli tanah bersama para penggugat maka dapat disimpulkan bahwa uang yang digunakan tergugat II membeli tanah seluas 32 are tersebut adalah dari modal bersama para penggugat dengan tergugat I dan II sehingga dengan demikian dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa uang yang digunakan oleh tergugat II untuk membeli tanah seluas 32 are dari saksi Luh Ayu Sugandhi adalah berasal dari modal bersama para penggugat dengan tergugat I dan II maka oleh karena itu petitum para penggugat pada poin 4 (empat) yang menuntut agar tanah seluas 32 are tersebut dinyatakan sebagai milik bersama antara penggugat, tergugat I dan II dapat dikabulkan ;

Hal 80 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60 /Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai gugatan para penggugat yang menuntut Akta Kuasa Menjual No 85 tanggal 28 Januari 2011 dibatalkan karena menurut para penggugat bahwa tergugat II telah melampaui kuasa yang diberikan oleh penggugat I dimana dalam Akta Kuasa tersebut penggugat I tidak pernah memberikan kuasa kepada tergugat II untuk menentukan harga jual atas tanah 1600 m2 di Jalan Dewi Sri Legian Kuta Badung, namun tergugat II telah menentukan sendiri harga tanah secara keseluruhan sebesar Rp.270.000.000 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) yang dijual kepada turut tergugat dengan dibantu tergugat III selaku Notaris yang membuat Akta tersebut dimana harga tanah tersebut sebenarnya waktu itu adalah Rp.16.000.000.000; (enam belas milyar rupiah) sehingga dalam hal ini para penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 68.806.500.000; (enam puluh delapan milyar delapan ratus enam juta limaratus ribu rupiah) dan menuntut tergugat I II dan III untuk mengganti kerugian secara tanggung renteng ;

Menimbang, bahwa dari bukti P.9 bukti mana sama dengan bukti T.I.s/d T.III.3 yaitu Akta Kuasa Menjual No.85 tanggal 28 Januari 2011 yang dibuat oleh penggugat I kepada tergugat II dihadapan tergugat III ternyata dalam Akta tersebut ada klausula yang menyatakan penggugat I menguasai tergugat II untuk menjual tanah seluas 1600 m2 termasuk menentukan harga jual bukti mana jika dihubungkan dengan adanya fakta bahwa para penggugat sudah menerima pembayaran uang sebesar Rp. 6.000.000.000 ; (enam milyar rupiah) yang juga diakui oleh para penggugat maka dengan adanya penerimaan uang oleh para penggugat tersebut secara hukum para penggugat telah mengetahui dan menyetujui harga tanah seluas 1600 m2 yang dijual tergugat II kepada turut tergugat ;

Menimbang, bahwa meskipun penggugat I dalam gugatannya menyatakan ketika pembuatan Akta tersebut tidak paham bahasa Indonesia

Hal 81 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetapi berdasarkan keterangan saksi. Ni Nyoman Andriani dari kantor Notaris (tergugat III) ternyata sebelum penggugat I dan tergugat II menandatangani Akta Kuasa No.85 terlebih dahulu dibacakan isinya oleh tergugat III yang dibenarkan oleh penggugat I dan tergugat II waktu itu lalu kedua belah pihak menandatangani Akta tersebut maka dengan demikian gugatan para penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II, turut tergugat yang dibantu tergugat III telah melakukan perbuatan yang melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi para penggugat tidak terbukti dan haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas maka gugatan para penggugat dikabulkan untuk sebagian ;

Menimbang, bahwa karena ternyata tanah seluas 32 are terbukti dibeli dengan modal bersama para penggugat dengan tergugat I dan II maka sita jaminan yang sudah diletakan terhadap tanah tersebut harus dipertahankan untuk menghindari kemungkinan adanya pengalihan hak terhadap tanah tersebut oleh tergugat I dan II diluar pengetahuan para penggugat, sedangkan mengenai sita jaminan terhadap tanah seluas 1600 m2 yang telah dibeli oleh turut tergugat haruslah diangkat oleh karena jual beli tanah tersebut telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum dimana tergugat II selaku penjual telah menerima kuasa dari penggugat I sebagai pemilik tanah sebagaimana tertuang dalam Akta No,85 tanggal 28 Januari 2011 (bukti P.9) ;

Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa dalam gugatannya para penggugat Rekonvensi pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonvensi yang menggunakan haknya secara keliru dan membabi buta dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawabn hukum sebagaimana ketentuan pasal 1365 KUHPerdata; Bahwa selain itu tindakan tergugat

Hal 82 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rekonvensi yang mengklaim tanah seluas 3200 m2 sertifikat No.7897/Ungasan yang terletak di bukit Jimbaran juga merupakan perbuatan melawan hukum padahal tanah tersebut dibeli penggugat rekonvensi dengan menggunakan uang sendiri ;

Bahwa akibat perbuatan tergugat rekonvensi tersebut para penggugat rekonvensi mengalami :

- a. Kerugian materil sebesar Rp.1.080.000.000 (*satu milyar delapan puluh juta rupiah*) yang terdiri dari kerugian materil karena menurunnya penghasilan penggugat rekonvensi Rp.20.000.000 per bulan sejak bulan Januari 2015 s/d April menjadi Rp. 80.000.000; (*delapan puluh juta rupiah*) ;
- b. Kerugian Immateril karena mempengaruhi nama baik penggugat rekonvensi dimata keluarga besar penggugat rekonvensi maupun rekan bisnis penggugat rekonvensi yang dinilai dengan uang sebesar Rp. 1.000.000.000; (*satu milyar rupiah*) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat rekonvensi tersebut pihak tergugat rekonvensi menyatakan sebagai berikut :

Bahwa pada pokoknya tergugat rekonvensi menolak gugatan penggugat rekonvensi dan apa yang didalilkan oleh penggugat rekonvensi tersebut, tergugat rekonvensi berpendapat bahwa bilamana gugatan tergugat rekonvensi/penggugat konvensi dikabulkan berdasarkan dan penggugat rekonvensi/tergugat konvensi dinyatakan terbukti melakukan perbuatan melawan hukum maka dengan dendirinya gugatan penggugat rekonvensi akan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dipihak yang kalah maka tergugat dihukum untuk membayar ongkos perkara ;

Memperhatikan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;

Hal 83 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps



Dalam Kompensi ;

Tentang Eksepsi ;

- Menolak eksepsi tergugat I II dan III ;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan para penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan tanah seluas 3200 M2 pemecahan dari Hak Milik N0. 7289/Desa Ungasan Surat Ukur N0. 4469/2005 tanggal 22 Nopember 2005 atas nama Luh Ayu Sugandhi yang batas –batasnya :

- Utara : Jalan pengulapan ;
- Timur : Jalan Pengulapan ;
- Selatan ; Tanah Hotel Aston (eks Pujawan) ;
- Barat ; Tanah Hotel Aston (eks SHM 7896/Ungasan

Adalah milik bersama antara Penggugat ,Tergugat I dan Tergugat II ;

- 3 . Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap tanah seluas 3200 M2 pemecahan dari Hak Milik N0. 7289/Desa Ungasan Surat Ukur N0. 4469/2005 tanggal 22 Nopember 2005 atas nama Luh Ayu Sugandhi yang batas –batasnya :

- Utara : Jalan pengulapan ;
- Timur : Jalan Pengulapan ;
- Selatan ; Tanah Hotel Aston (eks Pujawan) ;
- Barat ; Tanah Hotel Aston (eks SHM 7896/Ungasan ;

4. Mengangkat Sita Jaminan atas tanah yang bersertifikat Tanah Hak Milik N0. 6901 , menurut Surat ukur tertanggal 26 Oktober 1998 N0. 956/1998 seluas1600M2 yang terletak di Kelurahan Kuta ,Kecamatan kuta ,Kabupaten Badung ,Propensi Bali , satu dan lain sebagaimana lebih jelas diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik tersebut tertanggal 13 Desember 1998 , perubahan terakhir tertanggal 05 Desember 2007

Hal 84 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60 /Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkan oleh Pejabat oleh yang berwenang di Denpasar tertera atas nama Penggugat : JUWIR yang telah dibalik nama tanpa hak oleh Tergugat II kepada Turut Tergugat , dengan Akta Kuasa N0. 85 tanggal 28 Januari 2011 dan Akta Kuasa N0.31 tanggal 14 Maret 2011 dan Akta perjanjian N0 30 tanggal 14 Maret 2011 menjadi Sertifikat Hak milik N0. 681 dan telah dipecah menjadi SHM N0. 986 dan 988 atas nama Turut Tergugat , dengan batas –batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : jalan Sri Rama ;
- Sebelah Timur : tanah milik Dwi Arti Wardani ;
- Sebelah Selatan : tanah milik Wayan Agus Pratama (Wayan Sopleg – Alm) ;
- Sebelah Barat : Jalan Krisna ;

5. Menolak gugatan para penggugat untuk selaian dan selebihnya ;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum tergugat I, II Konvensi / para penggugat rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang ditaksir sebesar Rp. 3 .961.000 ,- (tiga Juta sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari : Kamis , tanggal 11 Juni 2015, oleh kami : **Daniel Pratu ,SH** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Cening Budiana ,SH .MH** dan **I Gede Ketut Wanugraha ,SH** masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk Umum pada hari ini: **Selasa , Tanggal 16 Juni 2015** , oleh Hakim Ketua tersebut, dihadiri hakim-hakim Anggota, dengan dibantu **A. A.**

Hal 85 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60 /Pdt G/2015/PNDps

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

Ayu Anom Puspadi, SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, yang dihadiri oleh Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Turut Tergugat ;-----

Hakim-hakim Anggota,

T.t.d

Cening Budiana, SH, MH.

T.t.d

I Gede Ketut Wanugraha .SH.

Hakim Ketua ;

T.t.d

Daniel Pratu, SH.

Panitera Pengganti ;

T.t.d

A.A.Ayu Anom Puspadi, SH.

Perincian biaya :

- | | | |
|----------------------------|------|-------------|
| 1. Biaya Proses | Rp. | 50.000,- |
| 2. Biaya pendaftaran | Rp. | 30.000,- |
| 3. Biaya PNBP | Rp . | 20.000,- |
| 4. Biaya panggilan | Rp. | 850.000,- |
| 5. Biaya Sita | Rp. | 3.000.000,- |
| 6. Redaksi Putusan | Rp. | 5.000,- |
| 7. Meterai Putusan | Rp. | 6.000,- |

J u m l a h Rp. 3.961.000,-

(Tiga juta sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah),-

Hal 86 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60 /Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Catatan I :

Dicatat disini bahwa pada hari : Selasa , tanggal 30 Juni 2015 Kuasa Para Tergugat yang bernama : (Wayan Sudiarta ,SH) telah menyatakan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 16 Juni 2015 , Nomor 60/Pdt G/ 2015/ PN Dps. tersebut ;-----

Panitera Pengganti,

T.t.d

A.A.Ayu Anom Puspadi, SH.

Catatan II :

Dicatat disini bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 16 Juni 2015, Nomor 60 /Pdt.G/2015/PN.Dps. telah diberitahukan kepada Kuasa Penggugat (Takaria Marcus ,SH) pada tanggal 30 Juni 2015 ;-----

Panitera Pengganti,

T.t.d

A.A.Ayu Anom Puspadi, SH.

Catatan III :

Dicatat disini bahwa pada hari : Kamis , tanggal 9 Juli 2015 Kuasa Para Pembanding yang bernama : (Johansyah ,SH) telah menyatakan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 16 Juni 2015 , Nomor 60/ Pdt G/ 2015/ PN Dps. tersebut ; -----

Panitera Pengganti,

T.t.d

A.A.Ayu Anom Puspadi, SH.

Catatan IV:

Dicatat disini bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 16 Juni 2015, Nomor 60 /Pdt.G/2015/PN.Dps. telah diberitahukan kepada Turut Tergugat (Satya Laksana) pada tanggal 22 Juli 2015 ;-----

Panitera Pengganti,

T.t.d

A.A.Ayu Anom Puspadi, SH.

Hal 87 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60/Pdt G/2015/PNDps

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)



Untuk salinan Resmi
Panitera Pengadilan Negeri Denpasar,

I KETUT SULENDRA, SH.

NIP. 19571231 197603 1 002 ,-

Hal 88 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60 /Pdt G/2015/PNDps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Catatan :

Dicatat disini bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 16 Juni 2015 Nomor : 60/ Pdt.G /2015/ PN. Dps. diberikan dan atas permintaan Penggugat (Juwir)pada hari : Kamis , tanggal 9 Juli 2015, dengan perincian biaya sebagai berikut : -----

Biaya Legalisasi	Rp.	10.000,-
Meterai	Rp.	6.000,-
Upah tulis	<u>Rp.</u>	<u>26.100,-</u>
Jumlah	Rp.	42.100,-

Catatan III :

Dicatat disini bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 16 Juni 2015, Nomor 60 /Pdt.G/2015/PN.Dps. telah memberitahukan Putusan melalui Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal Juli 2015 ;-

Panitera Pengganti,

A.A.Ayom Puspad, SH.

Hal 89 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60 /Pdt G/2015/PNDps



Untuk salinan Resmi
Panitera Pengadilan Negeri Denpasar,

I KETUT SULENDRA, SH.
NIP. 19571231 197603 1 002 ,-

Catatan :

Dicatat disini bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 16 Juni 2015 Nomor : 60/ Pdt.G /2015/ PN. Dps. diberikan dan atas permintaan Penggugat (Juwir)pada hari : Kamis , tanggal 9 Juli 2015, dengan perincian biaya sebagai berikut : -----

Biaya Legalisasi	Rp.	10.000,-
Meterai	Rp.	6.000,-
Upah tulis	Rp.	<u>26.100,-</u>
J u m l a h	Rp.	42.100,-

Hal 90 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60 /Pdt G/2015/PNDps



Catatan II :

Dicatat disini bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 16 Juni 2015, Nomor 60 /Pdt.G/2015/PN.Dps. telah diberitahukan kepada Kuasa Penggugat pada tanggal Juni 2015 ;-----

Panitera Pengganti,

A.A.Ayu Anom Puspadi, SH.



Untuk Salinan Resmi
Wakil Panitera
Pengadilan Negeri Denpasar,

I MADE SUARDANA ADNYANA , SH.
NIP. 19560422 198003 1 002 ,-

Catatan II :

Dicatat disini bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 12 Mei 2015 Nomor : 177/ Pdt G /2015/ PN Dps. diberikan dan atas permintaan Kuasa Tergugat : (**Togi P. O Silalahi ,SH**) pada hari :Kamis , tanggal 27 Mei 2015, dengan perincian biaya sebagai berikut : -----

Biaya Legalisasi	Rp.	10.000,-
Meterai	Rp.	6.000,-
Upah tulis	Rp.	<u>5.000,-</u>
J u m l a h	Rp.	21.000,-



Catatan I :

Dicatat disini bahwa tenggang waktu untuk mengajukan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 12 Mei 2015 Nomor : 177/Pdt.G/2015/PN.Dps. tersebut telah lampau, sehingga Putusan tersebut sejak tanggal 27 Mei 2015 telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;-----

Panitera Pengganti ,
T.t.d

A.A.Ayu Anom Puspadi, SH

**Untuk salinan Resmi
Wakil Panitera
Pengadilan Negeri Denpasar,**

I KETUT SULENDRA, SH.

NIP. 19571231 197603 1 002 ,-

Catatan I :

Dicatat disini bahwa tenggang waktu untuk mengajukan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 12 Mei 2015 Nomor : 177/Pdt.G/2015/PN.Dps. tersebut telah lampau, sehingga Putusan tersebut sejak tanggal 27 Mei 2015 telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;-----

Hal 93 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60 /Pdt G/2015/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti ,

A.A.Ayu Anom Puspadi, SH

Untuk salinan Resmi

Panitera Pengadilan Negeri Denpasar,

I KETUT SULENDRA, SH.

NIP. 19571231 197603 1 002 ,-

Catatan :

Dicatat disini bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 26 Nopember 2014 Nomor : 540/ Pdt.G /2014/ PN. Dps. salinannya belum mempunyai kekuatan hukum tetap diberikan dan atas permintaan Kuasa Penggugat : (**I Gusti Putu Putra Yudhi Sanjaya,SH.**) pada hari : Kamis, tanggal 27 Nopember 2014, dengan perincian biaya sebagai berikut : -----

Biaya Legalisasi	Rp. 10.000,-
Meterai	Rp. 6.000,-
Upah tulis	<u>Rp. 4.000.-</u>
Jumlah	Rp. 20.000,-

Hal 94 dari 87 Putusan Perdana Nomor 60 /Pdt G/2015/PNDps

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)



Catatan I :

Dicatat disini bahwa putusan verstek Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 22 Oktober 2014, Nomor : **540 /Pdt.G/2014/PN.Dps.** telah diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 2014 ;-----

Panitera Pengganti ,

A.A.AYU ANOM PUSPADI, SH

Catatan I :

Dicatat disini bahwa tenggang waktu untuk mengajukan verzet terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 26 Nopember 2014, Nomor : 540/Pdt.G/2014/PN.Dps. tersebut telah lampau, sehingga Putusan tersebut sejak tanggal 10 Desember 2014 telah mempunyai kekuatan hukum tetap.-

Catatan I :

Dicatat disini bahwa tenggang waktu untuk mengajukan verzet terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 26 Nopember 2014, Nomor : 540/Pdt.G/2014/PN.Dps. tersebut telah lampau, sehingga Putusan tersebut sejak tanggal 10 Desember 2014 telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;-----

Hal 95 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60 /Pdt G/2015/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti ,

A.AYU ANOM PUSPADI, SH

Untuk salinan Resmi

Panitera Pengadilan Negeri Denpasar,

I KETUT SULENDRA, SH.

NIP. 19571231 197603 1 002 ,-

Catatan :

Dicatat disini bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 26 Nopember 2014 Nomor : 540/ Pdt.G /2014/ PN. Dps. salinannya belum mempunyai kekuatan hukum tetap diberikan dan atas permintaan Kuasa Penggugat : **(I Gusti Putu Putra Yudhi Sanjaya,SH.)** pada hari : Kamis, tanggal 27 Nopember 2014, dengan perincian biaya sebagai berikut : -----

Biaya Legalisasi	Rp.	10.000,-
Meterai	Rp.	6.000,-
Upah tulis	Rp.	<u>4.000,-</u>
J u m l a h	Rp.	20.000,-

Hal 96 dari 87 Putusan Perdata Nomor 60 /Pdt G/2015/PNDps



