



**SALINAN**

**P U T U S A N**

**NOMOR : 179/PDT/2016/PT.DPS**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Bali di Denpasar, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada Pengadilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**SITI AMINAH**, perempuan, Warga Negara Indonesia, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3508015504760001, beralamat di Dusun Ngrawan Desa Tempursari, Kecamatan Tempursari, Kabupaten Lumajang, Jawa Timur, diwakili oleh kuasanya : **AGUS SAMIJAYA**, SH.MH, Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum “ **ASA LAWFIRM** “ beralamat di JL. Kapten Cok Agung Tresna NO.49 Renon Denpasar berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 15 Agustus 2016, disebut **Pembanding semula Penggugat** ; -----

M e l a w a n ;

1. **IDA AYU GEDE MURYANI, SE.**, perempuan, Warga Negara Indonesia, beralamat Jalan Padang Gajah, Gang Padang Emas Nomor 18, Mahendradata, Denpasar – Bali, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya sdr. **RUBEN LUTHER SANG,SH**, Advokat dan Konsultan Hukum berkantor di Jalan Raya Pemogan, Gang Taruna Nomor 11, Pemogan, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 September 2016, disebut **Terbanding I semula Tergugat I** ; -----

**Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :1**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **NI LUH KADE MURNI**, perempuan, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 517103711252 0151, beralamat di Jalan Teuku Umar Nomor 70 Desa Dauh Puri Kauh, Kecamatan Denpasar Barat, Denpasar, Bali, disebut **Terbanding II semula Tergugat II** ; -----
3. **I PUTU HAMIRTHA, SH.**, Notaris yang berkantor/berkedudukan di Jalan Tukad Melangit Nomor 5, Panjer, Denpasar, disebut **Terbanding III semula Tergugat III** ; -----

PENGADILAN TINGGI BALI TERSEBUT ;

Setelah membaca berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor : 909 / Pdt.G / 2015 / PN.Dps tanggal 2 Agustus 2016 dan surat – surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 03 Desember 2015 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 03 Desember 2015, Nomor : 909/ Pdt.G / 2015 / PN.Dps. dengan mengemukakan alasan – alasan sebagai berikut :

1. Bahwa, sekitar bulan Agustus tahun 2014 Penggugat datang ke Bank Perkreditan Rakyat Mambal (BPR Mambal) untuk meminjam uang/mengajukan permohonan kredit sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) akan tetapi permohonan tersebut di tolak karena Penggugat masih memiliki hutang sebesar Rp. 900.000.000,- ( Sembilan ratus juta rupiah) di BPR Mambal; -----
2. Bahwa, adapun yang menyampaikan perihal penolakan permohonan kredit tersebut kepada Penggugat adalah pekerja/staff di BPR Mambal yang bernama Trisna, yang kemudian mengenalkan Penggugat dengan Tergugat I;- -----

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :2



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa, menurut keterangan Trisna kepada Penggugat, Tergugat I akan memberi pinjaman uang sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat dengan syarat Penggugat harus memberikan jaminan yang sesuai kepada Tergugat I; -----
4. Bahwa, kemudian Penggugat menjaminkan 5 (lima) buah sertifikat tanah hak miliknya kepada Tergugat I untuk mendapat pinjaman, yang terdiri dari:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 13331/Jimbaran, terdaftar atas nama Siti Aminah (Penggugat) yang untuk selanjutnya disebut sebagai "SHM 13331/ Jimbaran,"-----
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 12952/Desa Jimbaran, terdaftar atas nama Siti Aminah (Penggugat) yang untuk selanjutnya disebut sebagai "SHM 12952/Jimbaran,"-----
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 11936/ Jimbaran, Surat Ukur Nomor 3892/2003 tanggal 19 Agustus 2003, luas 105 m2 (seratus lima meter persegi), terdaftar atas nama Siti Aminah (Penggugat) yang untuk selanjutnya disebut sebagai "SHM 11936/Jimbaran,"-----
  - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 11937/Jimbaran, Surat Ukur Nomor 3893/2003 tanggal 19 Agustus 2003, luas 105 m2 (seratus lima meter persegi), terdaftar atas nama Siti Aminah (Penggugat) ,yang untuk selanjutnya disebut sebagai "SHM 11937/Jimbaran," dan ; -----
  - e. Sertifikat Hak Milik 12552/Jimbaran, Surat Ukur Nomor 6926/Jimbaran/2007 tanggal 07 Juni 2007, luas 600 m2 (enam ratus meter persegi), terdaftar atas nama Siti Aminah (Penggugat), yang untuk selanjutnya disebut sebagai "SHM 12552/Jimbaran."-----
5. Bahwa, tanggal 04 Agustus 2014 Tergugat I mengajak Penggugat datang dan menghadap ke kantor Tergugat III selaku notaris untuk membuat dan menandatangani perjanjian pinjam-meminjam antara Penggugat dan Tergugat I, akan tetapi Penggugat tidak pernah diberikan salinan minuta perjanjian yang ditandatangani baik oleh Tergugat III selaku notaris maupun oleh Tergugat I selaku pihak pemberi pinjaman; -----

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :3



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa, Penggugat hanya menerima uang sebesar Rp. 1. 100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) dari Tergugat I yang mana pemberian uang tersebut dilakukan dengan 2 cara yaitu:
- a. Tergugat I memberikan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat melalui Cek Nomor FY 869539 tertanggal 04 Agustus 2015, dan ; -----
  - b. uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) diberikan secara cash/tunai oleh Tergugat I kepada Penggugat; -----
  - c. adapun sisa pinjaman sebesar Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) sudah langsung dipotong oleh Tergugat I untuk biaya administrasi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) untuk melunasi hutang Penggugat di BPR Mambal; -----
7. Bahwa, tidak berapa lama dari waktu penandatanganan perjanjian di kantor Tergugat III atau sekitar bulan September 2014 Tergugat I menghubungi Penggugat dan meminta Penggugat untuk segera melunasi hutangnya, akan tetapi pada saat itu Penggugat tidak memiliki uang untuk membayar hutangnya kepada Tergugat I sehingga Tergugat I memerintahkan/ memaksa Penggugat untuk menjual 2 (dua) bidang tanah hak milik Penggugat yaitu SHM 13331/Jimbaran dan SHM 12592/Jimbaran kepada pihak ketiga dan menandatangani perjanjian jual beli di kantor Notaris I Nyoman Udiana, SH., beralamat di Jalan Cokroaminoto No. 174, Ubung, Denpasar-Bali;
8. Bahwa, pada saat penandatanganan perjanjian jual beli dilakukan di kantor Notaris I Nyoman Udiana, SH., yaitu tanggal 02 September 2014, Penggugat tidak diberikan salinan minuta perjanjian jual beli ataupun diberitahu perihal harga jual tanah yang disepakati. Penggugat hanya diberikan kwitansi/tanda terima titipan pajak penjual senilai Rp. 56.875.000,- (lima puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) sehingga Penggugat tidak tahu berapa nilai/harga jual 2 (dua) bidang tanah miliknya,

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :4

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan kata lain Penggugat tidak mengetahui berapa uang yang sudah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat untuk membayar cicilan hutangnya; -----

9. Bahwa, sekitar bulan Oktober tahun 2014 Tergugat I kembali menghubungi Penggugat dan memerintahkan Penggugat untuk meminjam uang atau mengajukan permohonan kredit sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) ke Bank Perkreditan Rakyat Picu Manunggal Sejahtera (BPR PICU) dengan menggunakan SHM 11936/Jimbaran dan SHM 11937/Jimbaran sebagai jaminan; -----
10. Bahwa, Penggugat langsung memberikan uang pinjaman yang diterima dari BPR PICU (setelah dikurangi biaya provisi, biaya notariel, biaya meterai dan biaya administrassi) sebesar Rp. 862.220.000,- (delapan ratus enam puluh dua juta dua ratus dua puluh ribu rupiah) kepada Tergugat I secara tunai;
11. Bahwa, sekitar bulan Juli tahun 2015 akhirnya Penggugat berhasil melunasi utangnya di BPR PICU dan memperoleh kembali SHM 11936/Jimbaran dan SHM 11937/Jimbaran yang digunakan sebagai jaminan di BPR PICU. Penggugat ingin segera melunasi utangnya kepada Tergugat I sehingga Penggugat dapat memperoleh kembali asli SHM 12552/Jimbaran dari Tergugat I karena Tergugat I sering kali menggunakan preman untuk mengusir dan mengancam baik Penggugat maupun anggota keluarga Penggugat yang tinggal di bangunan kost-kostan yang didirikan di atas SHM 12552/Jimbaran jika Penggugat tidak segera melunasi hutangnya kepada Tergugat I; -----
12. Bahwa, oleh karena Penggugat tidak mengetahui berapa sisa hutang yang harus dilunasi kepada Tergugat I, maka Penggugat melalui kuasa hukumnya menghubungi Tergugat III dan meminta Tergugat III untuk memberikan dokumen perjanjian yang pernah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, akan tetapi Tergugat malah memberikan dokumen:

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :5

#### 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. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 8 tanggal 04 Agustus 2014 antara Siti Aminah (Penggugat) dan Ni Luh Kade Murni (Tergugat II) untuk penjualan SHM 12552/Jimbaran seharga Rp. 1.650.000.000,- (satu milyar enam ratus ribu rupiah) dibuat dihadapan Tergugat III, yang untuk selanjutnya disebut "PPJB Nomor 8", -----
- b. Kuasa untuk Menjual diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat II atas tanah SHM 12552/Jimbaran Nomor 9 tanggal 04 Agustus 2014, dibuat dihadapan Tergugat III, yang untuk selanjutnya disebut "Kuasa Menjual Nomor 9," dan ; -----
- c. Perjanjian Pengosongan Nomor 10 tanggal 04 Agustus 2014 antara Penggugat dan Tergugat II, dibuat dihadapan Tergugat III, yang untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Pengosongan Nomor 10,"-----
- yang mana perjanjian-perjanjian tersebut sama sekali tidak pernah ditandatangani oleh Penggugat baik di kantor maupun di luar kantor Tergugat III. -----

Penggugat tidak pernah mengenal ataupun bertemu dengan Tergugat II baik di luar maupun pada saat di kantor Tergugat III, terlebih lagi Penggugat tidak pernah berniat menjual tanah hak miliknya dan Penggugat tidak pernah menerima uang hasil penjualan sebagaimana dinyatakan dalam PPJB Nomor 8 tersebut di atas; -----

- 13.Bahwa, Penggugat kemudian menghubungi (melalui pesan singkat) Tergugat I untuk menanyakan perihal perjanjian-perjanjian sebagaimana tersebut dalam dalil 12 gugatan ini sekaligus menanyakan tentang sisa hutang Penggugat yang harus dilunasi akan tetapi Tergugat I memberikan tanggapan dengan menyatakan bahwa Penggugat dapat membeli kembali SHM 12552/Jimbaran dan bangunan kost yang didirikan di atasnya paling lambat akhir bulan Juli tahun 2015; -----
- 14.Bahwa, pada bulan Oktober 2015 Penggugat **kembali menghubungi** Tergugat III untuk meminta Tergugat III memberikan salinan perjanjian

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :6





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pinjam meminjam antara Penggugat dan Tergugat I dan juga sekaligus menunjukkan/memberikan bukti-bukti apabila memang benar Penggugat pernah menandatangani perjanjian-perjanjian tersebut dalam dalam 12 gugatan ini termasuk untuk membuka minuta perjanjian tersebut bila memang ada, namun Tergugat III tidak memberikan tanggapan apapun sampai gugatan ini diajukan;- -----

15.Bahwa, Penggugat sudah pernah mengundang/mengajak Tergugat I dan Tergugat II untuk bertemu dan membicarakan permasalahan hutangnya kepada Tergugat I sekaligus membicarakan masalah perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat II secara musyawarah mufakat namun baik Tergugat I maupun Tergugat II menolak untuk bertemu dan tetap memerintahkan Penggugat untuk membeli kembali SHM 12552/Jimbaran dari Tergugat II seharga Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah); -----

16.Bahwa, SHM 12552/Jimbaran sejak akhir tahun 2014 sampai dengan gugatan ini diajukan **telah dikuasai oleh Tergugat II** dan/atau orang suruhan/preman sudah mengusir Penggugat dan penghuni kost lainnya dari SHM 12552/Jimbaran; -----

17.Bahwa, berdasarkan informasi dari situs perdagangan online **SHM 12552/Jimbaran dan juga bangunan kost yang didirikan di atasnya sudah dipasarkan untuk dijual** dengan harga kurang lebih Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah); -----

18.Bahwa, **rangkaian tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat menunjukkan adanya indikasi/dugaan konspirasi Perbuatan Melawan Hukum** yang sedang dilakukan oleh Para Tergugat dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt)** yang menyatakan:  
***“ tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”***

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :7



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan alasan sebagai berikut:

- a. Tergugat I dengan sengaja tidak memberikan informasi yang jelas terkait dengan sisa hutang Penggugat kepada Tergugat I sehingga ada kemungkinan Penggugat tidak dapat membayar hutangnya tepat waktu (wanprestasi) yang bisa saja mengakibatkan Penggugat kehilangan harta miliknya yang dijadikan sebagai jaminan atas pinjaman tersebut,--
- b. Tergugat II memanfaatkan keadaan Penggugat yang sedang kesulitan membayar hutang kepada Tergugat I, membeli dan menguasai SHM 12552/Jimbaran milik Penggugat tanpa hak dan membeli tanah dan bangunan dengan harga yang jauh di bawah harga pasar, dan-
- c. Tergugat III selaku notaris tidak mau memberikan dokumen perjanjian yang mana Penggugat merupakan salah satu pihak dalam perjanjian, Terlebih lagi Tergugat III tidak mau membuka minuta perjanjian sebagaimana diperintahkan oleh Penggugat selaku pihak perjanjian---

Adapun tindakan Tergugat III telah melanggar ketentuan Pasal 54 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan juga menimbulkan adanya dugaan tindak pidana Pemalsuan Akta Otentik sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 266 jo. Pasal 263 jo. Pasal 264 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang mana akan Penggugat tindak lanjuti dengan membuat laporan polisi.

Bahwa, tindakan Para Tergugat tersebut di atas menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat kehilangan tanah dan bangunan kost yang didirikan di atas SHM 12552/Jimbaran yang saat ini dikuasai oleh Tergugat II dan Penggugat menjadi kehilangan pendapatan regular yang diperoleh dari usaha kost yang didirikan di atas SHM 12552/Jimbaran sejak tahun 2014 sampai dengan surat gugatan ini diajukan.-----

19.Bahwa, jika memang benar Penggugat pernah menandatangani perjanjian jual beli dengan Tergugat II dan meskipun PPJB Nomor 8, Kuasa Menjual Nomor 9 dan Perjanjian Pengosongan Nomor 10 seolah-olah telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal

**Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :8**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1320 KUHPdt baik dari segi syarat subjektif maupun syarat objektif akan tetapi PPJB Nomor 8 tersebut mengandung cacat kehendak karena:

- a. Penggugat hanya memiliki kehendak untuk menjaminkan 5 (lima) buah sertifikat tanah hak milik Penggugat termasuk SHM 12552/Jimbaran kepada Tergugat I, ; -----
- b. Penggugat tidak pernah memiliki niat/kehendak untuk menjual SHM 12552/Jimbaran ataupun tanah hak milik Penggugat yang lainnya baik kepada Tergugat I, Tergugat II maupun pihak ketiga lainnya,-----
- c. Penggugat memahami kedatangannya dan pertemuannya dengan Tergugat I di kantor Tergugat III selaku Notaris adalah untuk membuat perjanjian pinjam meminjam antara Penggugat dan Tergugat I,;
- d. Penggugat di kantor Tergugat III hanya bertemu dengan seorang wanita yaitu Tergugat I saja tanpa pernah bertemu, berkenalan ataupun membuat perikatan dengan Tergugat II. ;-----

Bahwa berdasarkan Pasal 1321 KUHPdt yang menyatakan:-----

***“tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”***

Maka kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat II sebagaimana dituangkan dalam PPJB Nomor 8, Kuasa Menjual Nomor 9 dan Perjanjian Pengosongan Nomor 10 sudah sepatutnya untuk dibatalkan;

20.Bahwa, selain mengandung cacat kehendak PPJB Nomor 8, Kuasa Menjual Nomor 9 dan Perjanjian Pengosongan Nomor 10 juga merupakan suatu bentuk penyalahgunaan keadaan/*undue influence* (*misbruik van omstandigheden*) yang mana menurut Henry P. Panggabean ada 4 (empat) syarat adanya penyalahgunaan keadaan dan tindakan Para Tergugat sudah memenuhi syarat-syarat tersebut:-----

- 1) **Keadaan – keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*) seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman.**

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :9

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat hanya merupakan lulusan Sekolah Dasar yang tidak memiliki pengetahuan ataupun pengalaman dalam membuat, menandatangani dan mengikatkan diri dalam suatu perjanjian dan juga tidak mengetahui tentang konsekuensi hukum dari suatu perjanjian yang Penggugat tanda tangani, selain itu Penggugat pada saat itu sangat membutuhkan uang untuk menyelesaikan permasalahan bisnisnya secepat mungkin. ; -----

- 2) **Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*) yang mensyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak (*hatinya*) untuk menutup suatu perjanjian.** Bahwa baik Tergugat I maupun Tergugat II (sebagai salah satu pihak dalam perjanjian) mengetahui dan dengan sengaja memanfaatkan keadaan Penggugat yang tidak paham akan hukum, tidak mengetahui bentuk perjanjian dan konsekuensi hukumnya dan keadaan mendesak yang dialami Penggugat.-----
- 3) **Penyalahgunaan (*misbruik*), salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa dia seharusnya tidak melakukannya. ; -----**

Bahwa Tergugat II sejak akhir tahun 2014 sampai dengan saat gugatan ini diajukan sudah menguasai SHM 12552/Jimbaran tanpa hak dan telah mengusir Penggugat di kost-kostan yang didirikan di atas SHM 12552/Jimbaran dengan alasan bahwa Tergugat II sudah membeli SHM 12552/Jimbaran milik Penggugat.-----

- 4) **Hubungan kausal (*causal verband*) adalah penting tanpa penyalahgunaan keadaan itu maka perjanjian itu tidak tutup.**

Bahwa, keadaan Penggugat yang kurang pengalaman dan keadaan Penggugat yang terdesak oleh keadaan merupakan satu-satunya penyebab yang menyebabkan Penggugat mau menandatangani perjanjian di kantor Tergugat II tanpa mengetahui apa bentuk perjanjian yang ditandatangani oleh Penggugat dan apa akibat hukumnya.

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :10

## 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 menurut Van Dunne penyalahgunaan keadaan juga dipengaruhi oleh:

**a. Penyalahgunaan Keunggulan Ekonomis**

Bahwa yang dalam hal ini terlihat jelas baik Tergugat I maupun Tergugat II memiliki keunggulan ekonomis dari pada Penggugat dan Penggugat pada saat itu mau menandatangani perjanjian karena terpaksa untuk mendapatkan bantuan, dan-----

**b. Penyalahgunaan Keunggulan Kejiwaan**

Bahwa dalam hal ini Penggugat mempercayai Tergugat III selaku notaris yang membuat perjanjian untuk menjelaskan bentuk perjanjian dan akibat hukumnya dan juga kurangnya pengalaman/pengetahuan Penggugat yang mengakibatkan Penggugat mau menandatangani perjanjian yang disiapkan oleh Tergugat III. ; -----

Bahwa perbuatan penyalahgunaan keadaan merupakan bentuk kecacatan dalam menentukan kehendak dan dominasi kekuasaan ekonomi kreditur/Tergugat I yang disalahgunakan akan mengacaukan keseimbangan debitur dalam membuat persetujuan sebagaimana dinyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1904 K/Sip/1982 tanggal 28 Januari 1984. ; -----

21. Bahwa, PPJB Nomor 8 mengandung kausa palsu karena:

- perjanjian tersebut mengandung persyaratan boleh membeli kembali sebagaimana disampaikan oleh Tergugat I dan Tergugat II,-----
- ada rentang waktu yang cukup jauh sejak PPJB Nomor 8 ditandatangani sampai saat gugatan ini diajukan yaitu sekitar 1 (satu) tahun lamanya belum dilakukan proses balik nama dari Penggugat ke Tergugat II, dan ;
- Penggugat tidak pernah menerima uang Rp. 1.650.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) dari Tergugat II sebagaimana dinyatakan dalam PPJB Nomor 8.-

Bahwa berdasarkan Pasal 1335 KUHPdt yang menyatakan bahwa:

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :11

**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)



***“suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan”***

maka sudah sepatutnya PPJB Nomor 8 dan perjanjian turunannya yaitu Kuasa Menjual Nomor 9 dan Perjanjian Pengosongan Nomor 10 **dianggap tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dibatalkan** sebagaimana dinyatakan dalam **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3804 K/Sip/1981 tanggal 10 Februari 1983 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 381 PK/Pdt/1986 tanggal 20 Maret 1989**; -----

22. Bahwa, **berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah berkonspirasi menimbulkan kerugian bagi Penggugat** dan Penggugat juga mohon agar PPJB Nomor 8 berikut dengan perjanjian turunannya yaitu Kuasa Menjual Nomor 9 dan Perjanjian Pengosongan Nomor 10 untuk dibatalkan serta menyatakan Penggugat sudah melunasi hutangnya kepada Tergugat I mengingat bahwa Penggugat sudah kehilangan 2 (dua) bidang tanah hak miliknya dan juga sudah membayar utang di BPR Picu sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) berikut dengan bunga pinjamannya sebagaimana diperintahkan oleh Tergugat I yang mana seharusnya sudah cukup untuk melunasi utang Penggugat kepada Tergugat I; -----
23. Bahwa, **mengingat sudah ada tindakan yang nyata dari Tergugat II yang sedang mencoba untuk menjual SHM 12552/Jimbaran** berikut bangunan kost milik Penggugat yang berdiri di atasnya secara online **maka dengan ini Penggugat mengajukan permohonan sita jaminan (Revindicatoir Beslag) atas SHM 12552/Jimbaran milik Penggugat yang saat ini dikuasai oleh Tergugat II.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian alasan/dalil-dalil gugatan tersebut di atas, Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk memutus dengan putusan yang amarnya menyatakan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum; -----
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 8 tanggal 04 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Hamirtha, SH., (Tergugat III) adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan Kuasa untuk Menjual Nomor 9 tanggal 04 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Hamirtha, SH., (Tergugat III) adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan Perjanjian Pengosongan Nomor 10 tanggal 04 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Hamirtha, SH., (Tergugat III) adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan lunas hutang Penggugat kepada Tergugat I;
7. Menyatakan oleh karena segala perbuatan hukum maupun surat-surat yang lahir dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat ataupun pihak lain tanpa seizin atau persetujuan Penggugat atas tanah sengketa (Sertifikat Hak Milik 12552/Jimbaran, Surat Ukur Nomor 6926/Jimbaran/2007 tanggal 07 Juni 2007, luas 600 m2 (enam ratus meter persegi), terdaftar atas nama Siti Aminah (Penggugat)) adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
8. Menyatakan Penggugat merupakan pemilik yang sah dari tanah sengketa (Sertifikat Hak Milik 12552/Jimbaran, Surat Ukur Nomor 6926/Jimbaran/2007 tanggal 07 Juni 2007, luas 600 m2 (enam ratus meter persegi), terdaftar atas nama Siti Aminah (Penggugat));
9. Menyatakan sah dan berharga permohonan sita jaminan (*Revindicatoir Beslag*) yang diajukan oleh Penggugat;

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :13

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding, kasasi maupun peninjauan kembali;

11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam gugatannya telah mengadakan perbaikan amar gugatan yang bunyinya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum; -----
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 8 tanggal 04 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Hamirtha, SH., (Tergugat III) adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan Kuasa untuk Menjual Nomor 9 tanggal 04 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Hamirtha, SH., (Tergugat III) adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan Perjanjian Pengosongan Nomor 10 tanggal 04 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Hamirtha, SH., (Tergugat III) adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan lunas utang Penggugat kepada Tergugat I;
7. Menyatakan oleh karena segala perbuatan hukum maupun surat-surat yang lahir dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat ataupun pihak lain tanpa seizin atau persetujuan Penggugat atas tanah sengketa (Sertifikat Hak Milik 12552/Jimbaran, Surat Ukur Nomor 6926/Jimbaran/2007 tanggal 07 Juni 2007, luas 600 m2 (enam ratus meter persegi), terdaftar atas nama Siti Aminah (Penggugat)) adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
8. Menyatakan Penggugat merupakan pemilik yang sah dari tanah sengketa (Sertifikat Hak Milik 12552/Jimbaran, Surat Ukur Nomor

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS. Halaman : 14





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6926/Jimbaran/2007 tanggal 07 Juni 2007, luas 600 m2 (enam ratus meter persegi), terdaftar atas nama Siti Aminah (Penggugat));

9. Menyatakan sah dan berharga permohonan sita jaminan (*Revindicatoir Beslag*) yang diajukan oleh Penggugat;
10. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan asli sertifikat tanah sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik 12552/Jimbaran, Surat Ukur Nomor 6926/Jimbaran/2007 tanggal 07 Juni 2007, luas 600 m2 (enam ratus meter persegi), terdaftar atas nama Siti Aminah (Penggugat)) kepada Penggugat selaku pemilik sah dari tanah sengketa;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding, kasasi maupun peninjauan kembali; -----
12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat, Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I tidak pernah memberikan Pinjaman uang kepada Penggugat dengan Jaminan 5 (lima) bidang tanah milik Penggugat tetapi Tergugat I membeli ke 5 bidang tanah tersebut dari Penggugat sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 1 tanggal 4 Agustus 2014 dan Kuasa Menjual No 2 tanggal 4 dan perjanjian-perjanjian Pengikatan Jual Beli lain dan kuasa yang dibuat oleh I Putu Hamirtha, SH Notaris dan PPAT Denpasar ( Tergugat III) oleh karena itu dalil Penggugat yang mendalilkan mengenai Peminjaman Uang itu adalah tidak benar harus ditolak.

2. Bahwa dari Perjanjian-Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah-tanah Penggugat dimana ada kesepakatan secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat I bahwa tanah-tanah Penggugat yang sudah dijual kepada Tergugat I dapat Penggugat membeli kembali, maka oleh Penggugat dapat membeli kembali tanah-tanahnya dengan Jalan menjual kepada Pihak ketiga dimana ada tiga bidang tanah yaitu tanah seluas 175 M2 dengan sertifikat hak milik no

**Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman : 15**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13331/Kel.Jimbaran, tanah seluas 150 M2 dengan sertifikat hak milik no 12952/Kel.Jimbaran dan tanah seluas 600 M2 sertifikat hak milik no 12552/Jimbaran telah dijual oleh Penggugat kepada pihak ketiga dengan harga yang lebih tinggi dan uang Tergugat I telah dikembalikan dan dua bidang tanah lagi yaitu tanah seluas 105 M2 dengan sertifikat hak milik no 11936/Kel.Jimbaran dan tanah seluas 105 M2 dengan sertifikat hak milik no 11937/Kel.Jimbaran yang oleh Penggugat dipakai sebagai Jaminan Kredit Uang di Bank Perkreditan Rakyat Picu Manunggal Sejahtera dan uang pinjaman tersebut dipakai Penggugat mengembalikan uang Tergugat I dan Penggugat sendiri telah mengakui dan membenarkan dalam dalil-dalil Gugatan bahwa Penggugat yang menjual tanah-tanahnya kepada pihak ketiga dan pinjaman uang pada Bank Perkreditan Rakyat Picu Manunggal Sejahtera dan uang Tergugat I sudah dikembalikan oleh Penggugat kepada Tergugat I. Dan dengan adanya Pengakuan Penggugat tersebut ini sudah merupakan bukti yang sempurna ( vide pasal 1925 KUH Perdata ).

3. Bahwa dengan adanya Penggugat telah mengembalikan uang Tergugat I, maka secara Hukum antara Penggugat dengan Tergugat I sudah tidak ada hubungan/ikatan hukum lagi atau hubungan/ikatan hukum Penggugat dengan Tergugat I sudah putus. Oleh karena itu Penggugat telah salah menggugat Tergugat I yang sudah tidak ada lagi hubungan hukum dengan Penggugat.
4. Bahwa Tergugat I tidak pernah memaksa Penggugat untuk menjual tanah kepada pihak ketiga tapi kehendak dan pada penggugat sendiri menjual tanahnya kepada pihak ketiga dengan harga yang lebih tinggi yang ditentukan penggugat dan uang Tergugat I sudah dikembalikan oleh Penggugat dan selain itu Tergugat I tidak pernah menggunakan preman untuk mengusir dan mengancam Penggugat maupun keluarga Penggugat di bangunan kos-kosan diatas SHM no 12552/Jimbaran dan benar ada terjadi pemaksaan, pengusiran dan pengancaman pada diri Penggugat dan keluarga, maka pada saat itu juga Penggugat harus melaporkan ke Kepolisian adanya kejadian Pemaksaan,

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :16

#### 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

Pengusiran dan pengancaman tersebut tapi pada kenyataannya Penggugat tidak melapor polisi, oleh karena itu dalil Penggugat yang mendalilkan adanya pemaksaan, pengusiran dan pengancaman adalah tidak benar agar ditolak Majelis Hakim.

5. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang selain dan selebihnya tidak perlu dijawab Tergugat I karena pada dasarnya tidak benar.

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara liii agar memutuskan:

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Tergugat II dan III mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 24 Maret 2016 yang isinya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa PENGGUGAT tidak berhak dan tidak berwenang mengajukan gugatan dalam perkara a quo (Disqualificatoire Exceptief Exceptio Non Persona Stand In Judicio), mengingat kedudukan PENGGUGAT bukan lagi sebagai pemilik tanah dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan obyek sengketa (error in objepto); -----
2. Bahwa gugatan PENGGUGAT salah pihak, karena TERGUGAT II dan TERGUGAT III bukanlah pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum (Exceptio Error In Persona), oleh karena itu gugatan PENGGUGAT haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan a quo karena gugatan PENGGUGAT ERROR IN PERSONA; -----
3. Bahwa gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas, karena tidak adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I maupun dengan

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman : 17



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa yang dapat dijadikan alasan 0- alasan daripada tuntutan (middellan van den eis) serta uraian-uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis daripada tuntutan, serta tidak memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (rechtelijke grond) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta tau peristiwa (feitelijke grond) yang terjadi disekitar hukum dimaksud, sehingga gugatan menjadi kabur atau obscur libel; -----

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III menolak semua dalil-dalil yang disampaikan PENGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa apa yang diuraikan oleh PENGUGAT dalam gugatannya tanggal 03 Desember 2015, dan Perbaikan Gugatan Perbuatan Melawan hukum Tanggal 24 Pebruari 2016 adalah sama sekali tidak benar dan didalam Perbaikan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tidak disebutkan sebagai Perbaikan Gugatan, isinya hanya penambahan petitumnya dihalaman 12, yakni petitum angka no.10, dan gugatan semula petitumnya 11 point, diganti menjadi atau ditambah menjadi 12 point; -----
3. Bahwa dalil gugatan PENGUGAT, tidaklah secara jelas menyebutkan tentang hak PENGUGAT yang dilanggar oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, namun dalam posita PENGUGAT pada halaman 6 ponit. 15 bahwa PENGUGAT sudah pernah mengundang / mengajak TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk bertemu dan membicarakan permasalahan utangnya kepada TERGUGAT I sekaligus membicarakan masalah perjanjian pengikatan jual beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT II secara musyawarah dan halaman 6 point. 18 Perbaikan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Tanggal 24 Pebruari 2016 disebutkan bahwa rangkain tindakan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT menunjukkan adanya indikasi/dugaan konspirasi Perbuatan Melawan Hukum yang sedang dilakukan oleh PARA TERGUGAT dan

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :18



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUH Pdt), dari uraian posita tersebut apakah yang dimaksudkan oleh PENGGUGAT yang dijadikan dasar gugatan atas alasan wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum atau digabungkan sekaligus tentang dua hal tersebut, namun sesuai ketentuan, pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum ditinjau dari sumber bentuk maupun wujudnya. Oleh karena itu, dalam hal merumuskan posita atau dalil gugatan tidak dibenarkan mencampur-adukkan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum dalam suatu gugatan; -----

4. Bahwa didalam uraian dalil-dalil gugatan PENGGUGAT tersebut tidak ada kesinkronan antara dalil yang satu dengan yang lain atau tidak jelas merumuskan dasar hukum dan kejadian yang mendasari gugatan PENGGUGAT dan tidak jelas dasar faktanya yang merumuskan perbuatan melawan hukum, sehingga petitumnya tidak didukung dengan uraian yang jelas dan rinci dalam positanya sehingga tidak jelas yang menjadi dasar gugatan PENGGUGAT; -----
5. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 8 Tanggal 04 Agustus 2014, Kuasa Menjual Nomor 9 Tanggal 04 Agustus 2014 dan Perjanjian Pengosongan Nomor 10 Tanggal 04 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan TERGUGAT III adalah merupakan akta notarial yang mempunyai nilai pembuktian sempurna; -----
6. Bahwa didalam halaman 10 point 21 Perbaikan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Tanggal 24 Pebruari 2016 disebutkan bahwa PPJB Nomor 8 mengandung kausa palsu, oleh karenanya termasuk dalam perkara pidana, dengan demikian gugatan dalam perkara ini adalah premature, karena harus dibuktikan terlebih dahulu bahwa PPJB Nomor 8 mengandung kausa yang palsu dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht); -----

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman : 19

### 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

7. Bahwa gugatan PENGUGAT didalam posita atau fundamentum petendinya, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts ground) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, atau bisa juga dasar hukum jelas tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fitilijke ground) sehingga dalil - dalil gugatan yang demikian tidak memenuhi syarat formil dan patut ditolak, atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima ; -----

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, TERGUGAT II dan TERGUGAT III mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut ;

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT II dan TERGUGAT III ;
2. Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (niet onvanlijke verklaard);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat, Pengadilan Negeri Denpasar telah menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan tidak dapat diterima eksepsi dari Tergugat II dan Tergugat III;

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir berjumlah Rp. 2.316.000,-( dua juta tiga ratus enam belas ribu rupiah,-);

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :20

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang isinya sebagai berikut :

**DALAM PERTIMBANGAN PUTUSANYA MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA TELAH MENGABAIKAN, TIDAK MENILAI DENGAN CERMAT DAN TELITI SERTA TIDAK MEMPERTIMBANGKAN BUKTI – BUKTI YANG DIAJUKAN PEMBANDING / PENGUGAT.**

**1. Bahwa Pemohon Banding sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana tertuang dalam putusannya, karena tidak mencerminkan rasa keadilan bagi Pembanding dimana Majelis Pengadilan Negeri Denpasar tidak memberikan penilaian secara seksama, teliti, mendalam dan menyeluruh serta tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Pembanding / dahulu Penggugat terutama terhadap bukti antara lain :**

**a. Terhadap bukti P – 4 :** berupa ( asli ) kuitansi titipan pajak jual beli atas 2 ( dua ) bidang tanah SHM No. 13331 / Jimbaran dan SHM No. 12952 / Jimbaran atas nama Pembanding tertanggal 2 September 2014. Senilai Rp. 56.875.000,- ( lima puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah ). Yang merupakan pajak jual beli atas 2 bidang tanah milik Pembanding yang dijual kepada pihak ketiga, dimana kedua Sertifikat tanah yang dijual kepada pihak ketiga tersebut selama ini merupakan sebagian dari jaminan atas pinjaman uang Pembanding kepada Terbanding I. Dan hasil penjualan kedua bidang tanah tersebut dananya telah diserahkan kepada Terbanding I untuk melunasi hutang Pembanding kepada Terbanding I .

Bukti tersebut menjelaskan bahwa jika benar sejak awal hubungan hukum yang dibuat pada tanggal 4 Agustus 2014 antara Pembanding dengan Terbanding I dikantor Terbanding III adalah hubungan jual beli dan bukan pinjam meminjam uang dengan jaminan sertifikat, serta jika

**Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :21**

#### 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

antara Pembanding dan Terbanding I telah menandatangani akta Perjanjian Jual Beli ( PPJB ) No. 8, Akta Kuasa Menjual No. 9 dan Perjanjian Pengosongan No. 10 yang kesemuanya tertanggal 04 Agustus 2016, pertanyaannya mengapa Terbanding I memaksa meminta Pembanding untuk menjual kan tanah Pembanding tersebut kepada pihak Ketiga lainnya. Dan mengapa pada tanggal 2 September 2014 Terbanding I memaksa meminta Pembanding datang ke Notaris I Nyoman Udiana, SH untuk menandatangani kembali Akta jual beli anantara Pembanding dengan pihak ketiga tersebut. Padahal menurut dalih Terbanding I pada tanggal 4 Agustus 2014 melalui akta No..8 tentang Perjanjian jual Beli Pembanding telah mengalihkan atau menjual tanah tersebut kepada Terbanding I.

Jika benar pada saat itu Pembanding telah melepaskan hak atas tanah Pembanding dan bukan hubungan pinjam meminjam uang dengan jaminan Sertifikat tanah, maka semestinya para Terbanding tidak akan memerlukan Pembanding lagi untuk melakukan proses pengalihan dalam bentuk apapun termasuk jual beli dengan pihak ketiga lainnya tersebut. Karena jika benar tanah milik Pembanding tersebut telah Pembanding jual kepada Terbanding I maka semestinya Pembanding sudah tidak memiliki hak apapun lagi atas tanah tersebut. Dan Terbanding I tidak akan memerlukan Pembanding lagi untuk menandatangani jual beli dengan pihak ketiga dimaksud. Terlebih menurut dalih Para Terbanding para Terbanding telah memiliki Akta kuasa menjual No. 10 tanggal 4 Agustus 2016 atas tanah tersebut. Namun faktanya tidak demikian, karena sampai dengan tanggal 2 September 2014 Pembanding masih diminta oleh Terbanding I untuk menjual sebagian tanah Pembanding yang sertifikatnya dijadikan Jaminan hutang kepada Terbanding I. **Sehingga dalih – dalih para Terbanding tersebut bertolak belakang dengan fakta sebenarnya.**

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :22

#### 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

Bukti tersebut mengungkap fakta yang sebenarnya bahwa **hubungan hukum antara Pembanding dengan Terbanding I yang dilakukan dihadapan Terbanding III yang sebenarnya adalah hanya hubungan hutang piutang dengan jaminan sertifikat dan bukan jual beli sebagaimana yang telah disepakati sejak awal.**

**b. Terhadap bukti P – 5 : berupa ( ASLI ) Perjanjian Kredit Nomor :**

**133343 / BPMS / DPS / 2014 tertanggal 28 Oktober 2014.** Antara BPR Picu Manunggal Sejantera dengan Pembanding Dimana Pembanding telah meminjam uang kepada Bank Perkreditan Rakyat ( BPR ) Picu Manunggal Sejahtera senilai Rp. 900.000.000 ( Sembilan ratus juta rupiah ). Dan uang tersebut digunakan untuk membayar pinjaman / hutang Pembanding kepada Terbanding I dengan menggunakan jaminan 2 buah Sertifikat tanah milik Pembanding yang sebelumnya dijadikan jaminan hutang kepada Terbanding I. yakni Sertifikat Hak Milik ( SHM ) No. 11936 / Jimbaran dan SHM No. 11937 / Jimbaran. Dan jaminan tersebut kemudian diambil alih / di take over oleh Bank Picu Manunggal Sejahtera untuk pinjaman Pembanding tersebut dan hasil pinjaman dari Bank BPR Picu tersebut uangnya digunakan untuk melunasi hutang kepada Terbanding I.

Bukti tersebut menjelaskan bahwa jika hubungan hukum antara Pembanding dengan Terbanding I yang dibuat di kantor Terbanding III pada tanggal 4 Agustus 2014 adalah Jual Beli sebagaimana didalihkan oleh para Terbanding, **maka sangat mustahil pada tanggal 28 Oktober 2014** Pembanding masih bisa melakukan akad kredit pinjam meminjam uang dengan BPR Picu Manunggal Sejahtera dengan menggunakan jaminan Sertifikat Hak Milik ( SHM ) milik Pembanding yang telah dijual kepada Terbanding I dan atau Terbanding II. Padahal Para Terbanding mendalihkan bahwa Pembanding telah

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :23

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual tanah-tanah milik Pemanding kepada Terbanding I pada tanggal 4 Agustus 2016 .

Bukti itu menunjukkan bahwa **sampai dengan tanggal 28 Oktober 2014** Pemanding masih tetap sebagai pemilik sah atas tanah-tanah milik Pemanding tersebut dan hubungan hukum yang dilakukan pemanding dengan Terbanding I dihadapan Terbanding III **pada tanggal 4 Agustus 2014** adalah hanya hubungan pinjam meminjam uang dengan jaminan tanah dan bukan jual beli sebagaimana didalihkan para Terbanding.

c. **Terhadap bukti P – 6** : Rekening Koran Bank Mandiri atas nama Siti Aminah ( pemanding ) dengan nomor rekening 145-00-0658696-6 yang menerangkan bahwa **pada periode 01 Desember 2014 hingga tanggal 29 Juni 2015** Pemanding telah melakukan sejumlah transfer ke BPR Picu Manunggal Sejahtera untuk melakukan angsuran pembayaran atas pinjaman Pemanding dengan menggunakan jaminan 2 buah Sertifikat Tanah milik Pemanding yang sebelumnya dijadikan Jaminan hutang kepada Terbanding I yang kemudian di take over ( diambil alih ) oleh BPR Picu Manunggal Sejahtera. Fakta tersebut membuktikan bahwa **sampai dengan tanggal 29 Juni 2015** tanah – tanah yang didalihkan para Terbanding telah dijual oleh Pemanding kepada Terbanding I dan atau Terbanding II pada tanggal 4 Agustus 2014 dihadapan Terbanding III **adalah tidak benar** dan hasil rekayasa serta konspirasi jahat diantara Para Terbanding karena sampai dengan tanggal 29 Juni 2015 pemanding masih bisa mengalihkan jaminan hutang tersebut dari Terbanding ke Bank Picu Manunggal Sejahtera untuk mendapatkan pinjaman guna melakukan pelunasan hutang kepada Terbanding I.

d. **Terhadap bukti P – 7** : berupa buku tabungan Pemanding pada BPR Picu Manunggal Sejahtera No. 01 2014 0421 atas nama **Siti**

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :24



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Aminah** ( pembeding ) menerangkan memang benar Pembeding memiliki hutang kepada BPR Picu Manunggal Sejahtera sebesar Rp. 900.000.000,- ( Sembilan ratus juta rupiah ) dengan menggunakan jaminan 2 buah Sertifikat tanah milik Pembeding yang sebelumnya dijadikan jaminan hutang kepada Terbanding I. yakni SHM No. 11936 / Jimbaran dan SHM No. 11937 / Jimbaran. Dan pinjaman kepada Bank Picu Manunggal Sejahtera tersebut baru selesai dilunasi oleh Pembeding **pada tanggal 8 Juli 2015.**

- e. **Terhadap bukti P – 8 :** Surat Keterangan Pelunasan Hutang **tertanggal 8 Juli 2015** yang menerangkan bahwa Pembeding telah melunasi hutangnya kepada BPR Picu Manunggal Sejahtera.
- f. **Terhadap bukti P - 9 :** berupa **Surat Bukti Pengembalian Jaminan tertanggal 8 Juli 2015** yang isinya menerangkan bahwa BPR Picu Manunggal telah mengembalikan **Sertifikat Hak Milik nomor : 11936 / Jimbaran dan SHM nomor : 11937 / Jimbaran.** Bukti tersebut menerangkan bahwa Pembeding telah melunasi hutangnya di BPR Picu Manunggal Sejahtera. Sehingga tidak benar bahwa seluruh tanah-tanah milik Pembeding yang dijadikan jaminan hutang kepada Terbanding I tersebut pada tanggal 4 Agustus 2014 telah dijual kepada Terbanding I maupun kepada Terbanding II dihadapan Terbanding III.
- g. Keterangan **saksi SUYANTI** pada putusan perkara a quo pada point ke 8 halaman 27, pada poin 17, 18, 19 pada halaman 28, point 29, 30 pada halaman 29 dan pada poin 44, 45 pada halaman 30 putusan yang inti nya menerangkan bahwa sepengetahuan saksi hubungan hukum antara Pembeding dengan Terbanding I adalah **hubungan pinjam meminjam uang dengan jaminan sertifikat tanah bukan jual beli.** Dan saksi maupun Pembeding tidak pernah kenal dan tidak pernah bertemu dengan Terbanding II. Apalagi melakukan jual beli tanah.

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :25



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti- bukti tersebut secara jelas telah mengungkapkan fakta yang saling berkaitan dan saling memiliki relevansi mengenai peristiwa yang terjadi sebenarnya, serta mengungkap fakta bahwa hubungan hukum yang terjadi diantara Pembanding dengan Terbanding I adalah peristiwa “ **pinjam meminjam uang dengan jaminan sertifikat tanah** “ dan bukan jual beli “.

Fakta tersebut sekaligus membantah dalih-dalih Para Terbanding yang mendalihkan adanya peristiwa jual beli antara Pembanding dengan Terbanding I dan atau Terbanding II dihadapan Terbanding III.

Sehingga dengan demikian maka akta – akta Perjanjian Jual Beli nomor 8, akta Kuasa Menjual nomor 9 dan Perjanjian Pengosongan nomor 10 kesemuanya tertanggal 4 Agustus 2014 adalah tidak benar karena pada saat Pembanding datang ke Terbanding III bersama Terbanding I adalah bermaksud / berkehendak membuat akta Perjanjian Pinjam Meminjam Uang dengan jaminan dan bukan jual beli. Sehingga akta-akta tersebut dibuat dengan penuh tipu muslihat dan rekayasa sehingga cacat hukum dan seharusnya batal demi hukum atau dibatalkan.

Namun hal tersebut sama sekali tidak dicermati secara seksama dan mendalam, tidak dinilai, diabaikan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama. Untuk itu Pembanding memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding untuk mengoreksi dan mempertimbangkan fakta- fakta tersebut secara obyektif.

## **2. PERTIMBANGAN HUKUM PENGADILAN TINGKAT PERTAMA TIDAK DIDASARKAN KEPADA PERTIMBANGAN DAN ALASAN YANG CUKUP / KURANG LENGKAP ( ONVOLDOENDE GEMOTIVEERD )**

Bahwa **Pembanding sangat keberatan** terhadap pertimbangan hukum maupun putusan Majelis tingkat Pertama Pengadilan Negeri Denpasar karena tidak didasarkan pada pertimbangan dan alasan yang cukup khususnya terhadap pertimbangan putusan pada **alinea ke 5 pada halaman ke- 39** Putusan yang menguraikan sebagai berikut :

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :26

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Menimbang bahwa setelah Majelis meneliti bukti surat yang diajukan Penggugat dari bukti P – 1 sampai dengan bukti P – 22, dapat diungkap fakta bahwa benar tidak ada satupun bukti yang diajukan Penggugat yang dapat membuktikan dalil tentang adanya pinjam meminjam.....dst.**

Pertimbangan majelis Pengadilan tingkat pertama tersebut bersifat tendensius dan tidak didasarkan kepada suatu analisa yang cermat, seksama, teliti dan penilaian yang mendalam. Pertimbangan Majelis Pengadilan Tingkat Pertama telah mengabaikan bukti-bukti dari Pembanding tersebut **tanpa disertai dengan dasar dan alasan penilaian yang cukup dari hasil analisa yang cermat, teliti dan mendalam.** Majelis Pengadilan tingkat pertama telah mengabaikan, tidak melakukan penilaian dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Penggugat sekarang Pembanding **tanpa disertai dengan alasan-alasanya yang cukup,** khususnya terhadap bukti P – 4, bukti P – 5, bukti P – 6, Bukti P – 7, bukti P - 8 dan bukti P – 9 serta keterangan dari **saksi SUYANTI** pada point ke 8 halaman 27, pada poin 17, 18, 19 pada halaman 28, point 29, 30 pada halaman 29 dan pada poin 44, poin 45 pada halaman 30 putusan yang intinya menerangkan bahwa **sepengetahuan saksi hubungan hukum antara Pembanding dengan Terbanding I adalah hubungan pinjam meminjam uang dengan jaminan sertifikat tanah bukan jual beli.** Padahal bukti- bukti dan keterangan saksi – saksi tersebut diatas memiliki saling keterkaitan dan relevansi hukum dengan dalil dalil posita Penggugat / Pembanding dan dapat mengungkap adanya fakta bahwa hubungan hukum yang terjadi diantara Pembanding dahulu Penggugat dengan Terbanding I dahulu Tergugat I **hanyalah hubungan hukum “ Pinjam meminjam uang “ dengan jaminan dan bukan “ jual beli tanah “.** Terlebih ditambah adanya fakta bahwa ketika Pembanding melalui kuasa hukumnya meminta minuta asli dari akta - kata yang dibuat Pembanding dengan Terbanding I dihadapan Terbanding III tersebut tidak pernah diberikan oleh Terbanding III (**vide : bukti P – 15 Somasi Surat Permintaan Salinan Minuta-minuta Asli dari**

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :27

#### 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

**Pembanding / Penggugat kepada Terbanding III / Tergugat III atas diterbitnya Akta-akta Perjanjian oleh Terbanding III Nomor : 71 / V / LO / X / 2015 tanggal 5 Oktober 2015 ).** Padahal Pembanding adalah pihak dalam perjanjian tersebut yang secara hukum memiliki hak untuk mengetahui kebenaran yang tertuang didalam minuta asli dari akta-akta yang dibuat sebagai turunannya. Diabaikan, tidak dinilainya serta tidak dipertimbangkannya bukti-bukti dan keterangan saksi yang diajukan Pembanding tersebut telah mengakibatkan “ **pertimbangan hukum dan putusan majelis Pengadilan tingkat Pertama tidak disertai dasar dan alasan yang cukup** “ ( **ONVOLDOENDE GEMOTIVEERD** ), sehingga sudah sepatutnya dibatalkan oleh Majelis Tingkat Banding. Hal tersebut sesuai dengan isi **Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 1974 yang menyebutkan :**

**Dalam angka ke – 3 :** Dengan tidak / kurang memberikan pertimbangan / alasan hukum apabila alasan – alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam hukum acara ( *vormverzuim* ) yang dapat mengakibatkan batalnya suatu putusan Pengadilan yang bersangkutan.

Selain itu sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 638 K / Sip / 1969 tanggal 22 Juli 1970 ditegaskan :

**“ Pentingnya meninjau kembali keputusan Pengadilan yang kurang cukup dipertimbangkan ( ONVOLDOENDE GEMOTIVEERD ) “.**

### **3. MAJELIS PENGADILAN TINGKAT PERTAMA TELAH SALAH DAN KELIRU DALAM MENERAPKAN HUKUM PEMBUKTIAN.**

Pembanding sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis pada halaman 40 alinea ke – 3 yang menyebutkan :

**“ Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis berkesimpulan bahwa perjanjian pinjam meminjam antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut menurut Majelis tidak pernah ada. “**

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :28



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertimbangan Majelis Tingkat Pertama sampai kepada kesimpulan yang menyatakan bahwa menurut Majelis “ Perjanjian Pinjam Meminjam antara Pemanding dengan Terbanding I tersebut tidak ada .tersebut selain tanpa didasarkan atas adanya penilaian yang cukup terhadap bukti-bukti yang diajukan Pemanding ( dahulu Penggugat ) juga sama sekali tanpa disertai dasar, alasan serta penjelasan atas pertimbangan hukum Majelis Tingkat Pertama tersebut. Diabaikanya bukti-bukti yang diajukan Pemanding adalah bentuk dari kekeliruan Majelis Pengadilan Tingkat Pertama didalam menerapkan “ Hukum Pembuktian “. Sebagaimana diatur didalam ketentuan pasal 163 HIR, pasal 283 RBg dan pasal 1865 KUHPdata. Kesimpulan Majelis Pengadilan Tingkat Pertama tersebut sangat premature, dangkal dan tidak adil dan tidak obyektif karena hanya melakukan penilaian terhadap bukti – bukti yang diajukan para Terbanding saja.

#### 4. MAJELIS PENGADILAN TINGKAT PERTAMA TELAH SALAH DAN KELIRU DALAM MENERAPKAN HUKUM.

Pemanding sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 40 s/d 41 pada alinea ke – 4, alinea ke – 5 dan alinea ke – 6 yang menyebutkan :

***Menimbang bahwa tentang dalil Penggugat yang menyatakan bahwa penerbitan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 8 tanggal 4 Agustus 2014 ( bukti surat P – 12 ) , Akta Kuasa Menjual Nomor 9, tanggal 4 Agustus 2014 ( bukti – P- 13 ) , dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 10, tanggal 4 Agustus 2014 ( bukti P – 14 ), mengandung cacat kehendak dan penyalahgunaan keadaan serta mengandung causa palsu sehingga menyebabkan peralihan objek sengketa ....dst.***

Pemanding sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Pengadilan Tingkat Pertama yang tidak mempertimbangkan dan menilai bukti-bukti surat P – 1 s/d P – 21 maupun keterangan saksi-saksi yang diajukan Pemanding khususnya mengenai adanya perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :29

#### 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

Terbanding. Majelis tidak mempertimbangkan motif awal terjadinya hubungan hukum dari peristiwa awal bertemunya Pembanding dengan Terbanding I. Dimana pada awalnya Pembanding berkehadak meminjam uang kepada Bank Perkreditan Rakyat ( BPR ) Mambal untuk mengajukan permohonan pinjaman kredit sebesar Rp. 2.500.000.000,- ( dua milyar lima ratus juta rupiah ). Namun ditolak karena Pembanding masih memiliki hutang kepada BPR Mambal sebesar Rp. 900.000.000,- ( Sembilan ratus juta rupiah ). Dan kemudian oleh staf BPR Mambal dipertemukan dengan Tergugat I / Terbanding I. Kemudian pada saat pertemuan itu disepakati rencana pinjam meminjam uang dengan syarat Pembanding **menyerahkan 5 ( lima ) buah sertifikat tanah milik Pembanding sebagai jaminan.** Dan kemudian ditindak lanjuti untuk dibuat kedalam perjanjian dihadapan Tergugat III. Dari kronologis peristiwa tersebut sangat nyata, jelas dan terang benderang **bahwa motif dan kehendak** Pembanding sejak awal adalah **meminjam uang dengan jaminan sertifikat tanah bukan jual beli tanah.** Namun kemudian situasi dan kondisi Pembanding yang sedang membutuhkan uang tersebut tanpa sepengetahuan Pembanding dimanipulasi dan direayasa oleh Para Terbanding dengan menerbitkan Akta turunan berupa Akta Perjanjian Jual Beli dan bukan Akta pinjam meminjam uang dengan jaminan. Sementara “ minuta asli “ perjanjian yang ditandatangani dan di cap jempol oleh Pembanding dan Terbanding sebagai dasar dari terbitnya Akta perjanjian Jual Beli dan akta lainnya tersebut meski telah diminta berulang-ulang oleh Pembanding namun sama sekali tidak pernah mau diberikan oleh Terbanding III sebagai pejabat yang membuat akta tersebut ( vide : **bukti P – 15 Somasi Surat Permintaan Salinan Minuta-minuta Asli dari Pembanding / Penggugat kepada Terbanding III / Tergugat III atas diterbitnya Akta- akta Perjanjian oleh Terbanding III Nomor : 71 / V /LO / X /2015 tanggal 5 Oktober 2015** ) .

Pertanyaanya ada apa dibalik semua itu ?

Berpedoman kepada fakta kronologis peristiwa tersebut dan diperkuat oleh bukti-bukti surat dan keterangan dari saksi yang diajukan Pembanding, serta berpedoman pada ketentuan tentang syarat – syarat sahnya suatu kontrak atau

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :30

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan **pasal 1320 KUH Perdata** yang mensyaratkan :

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan diri
- b) Kecakapan untuk melakukan Perjanjian
- c) Suatu hal tertentu
- d) Suatu sebab yang diperbolehkan

Dua syarat pertama disebut syarat **subyektif** dan dua syarat terakhir merupakan syarat **obyektif**. Jika syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan sedangkan jika syarat obyektif tidak dipenuhi maka Perjanjian dapat batal demi hukum.

Kata sepakat atau kehendak, menurut **George W. Paton** dalam buku *Dr. Yahman., SH., MH berjudul “ Karakteristik Wan Prestasi & Tindak Pidana Penipuan, Prenadamedia Group, Edisi Pertama, halaman 33 menjelaskan :*

*“ kehendak yang senyatanya “ dan bukan kehendak yang dipernyatakan sebagaimana dalam pernyataannya. Kehendak dapat berupa kehendak yang disampaikan secara lisan ataupun tertulis. Kata sepakat harus dibangun berdasarkan “ kesesuaian dan persesuaian kehendak “ . tidak ada kata sepakat tanpa adanya kesesuaian dan persesuaian kehendak “.*

Maka apabila kita kaitkan dengan adanya Perjanjian antara Pembanding dengan Terbanding I yang dibuat dihadapan Terbanding II yakni Akta Perjanjian Jual Beli No. 8, Akta Kuasa Menjual No. 9 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 10, semuanya bertanggal 4 Agustus 2014 sebagaimana didalihkan oleh Para Terbanding, maka :

**Pertama,** jelas syarat adanya kata sepakat yang dibangun dan didasari oleh adanya “ kesesuaian dan persesuaian kehendak sebagai dasar dari diterbitkannya Perjanjian-perjanjian tersebut tidak terpenuhi karena berdasarkan fakta-fakta yang terungkap baik berdasarkan bukti – bukti surat maupun keterangan saksi yang diajukan Pembanding / Penggugat, sejak awal **kehendak Pembanding / semula Penggugat adalah “ pinjam meminjam uang dengan memberi jaminan sertifikat tanah “ bukan jual beli tanah.** Sehingga syarat

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :31





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya kesesuaian dan persesuaian kehendak tersebut tidak terpenuhi sehingga seharusnya Akta Perjanjian Jual Beli No. 8, Akta Kuasa Menjual No. 9 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 10, semuanya bertanggal 4 Agustus 2014 yakni Akta Perjanjian Jual Beli No. 8, Akta Kuasa Menjual No. 9 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 10, semuanya bertanggal 4 Agustus 2014 **sudah sepatutnya dibatalkan karena didasarkan pada causa kehendak yang palsu.** .

**Kedua,** Akta Perjanjian Jual Beli No. 8, Akta Kuasa Menjual No. 9 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 10, semuanya bertanggal 4 Agustus 2014 yakni Akta Perjanjian Jual Beli No. 8, Akta Kuasa Menjual No. 9 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 10, semuanya bertanggal 4 Agustus 2014 yang dibuat Para Terbanding tersebut tidak memenuhi syarat objektif perjanjian karena “ tidak didasarkan pada sebab yang dibolehkan “ atau telah melanggar /atau melawan undang-undang karena :

- Perjanjian-perjanjian tersebut melawan ketentuan **Undang-undang Nomor 4 tahun 1996** tentang **Hak Tanggungan** yang menentukan mengenai “ Larangan bagi kreditur untuk memiliki sendiri objek jaminan Hutang “ .
- Perjanjian perjanjian tersebut bertentangan dengan ketentuan pasal 1335 KUHPerdata jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3804 / K/ Sip / 1981 tanggal 10 Pebruari 1983 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 381 / PK/ Pdt/1986 tanggal 20 Maret 1989 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 726 K / Sip / 1973 tanggal 12 Desember 1974 yang menjelaskan :

***“ Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat oleh karena sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan “.***

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sangat jelas akibat Majelis pada Tingkat pertama tidak melakukan penilaian secara teliti, cermat dan seksama dan obyektif terhadap bukti-bukti maupun keterangan saksi yang diajukan oleh Pembanding / semula Penggugat, telah mengakibatkan Majelis Pengadilan Tingkat Pertama “ dalam pertimbangan putusnya telah salah atau keliru dalam menerpakan ketentuan hukum “ . Dengan demikian putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara aquo sudah sepatutnya dibatalkan.

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :32





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian Pembanding / semula Penggugat tersebut diatas, maka Pembanding memohon kepada Majelis hakim pada Tingkat banding untuk memeriksa dan mengadili kembali perkara a quo serta memutus nya dengan amar putusan sebagai berikut :

- Menerima Permohonan Banding dan Memori Banding dari Pemohon Banding.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 909 / Pdt. G / 2015 / PN. Dps tanggal 2 Agustus 2016

## MENGADILI SENDIRI :

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat II dan Tergugat III

### DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- Menghukum Para Tergugat / para Terbanding untuk membayar semua biaya yang timbul akibat adanya perkara ini.

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding yang isinya sebagai berikut :

1. Bahwa Pertimbangan Hukum dan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak Gugatan Pembanding/Penggugat seluruhnya sudah sangat tepat dan benar sesuai dengan fakta-fakta dan bukti-bukti yang terungkap dipersidangan dan sesuai dengan hukum yang berlaku.
2. Bahwa Dasar Gugatan Pembanding/Penggugat adalah mengenai Pinjaman Uang dengan Jaminan tanah-tanah milik Pembanding tapi dalam pembuktiannya Pembanding tidak dapat membuktikan sama sekali mengenai pinjaman uang dengan jaminan tanah tersebut dan dari Surat Bukti P.1 sampai dengan P.22 tidak ada satu buktipun yang membuktikan mengenai pinjaman uang tersebut dan dua orang saksi juga tidak dapat membuktikan gugatan Penggugat/Pembanding karena keterangan saksi tersebut hanya saksi Testimonium de Auditu. Tapi yang terbukti adalah Perjanjian Pengikatan Jual

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :33

#### 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

Beli dan Kuitansi-kuitansi Jual Beli sesuai dengan Surat Bukti T.I.1 sampai dengan T.I.5 dan dikuatkan lagi dengan Surat-surat bukti dari Tergugat II, Tergugat III dari T.II, III. 1 sampai 3 oleh karena itu Putusan Majelis Hakim Tingkat pertama yang Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya sudah sangat tepat dan benar sesuai hukum yang berlaku.

3. Bahwa keberatan-keberatan Pembanding/Penggugat dalam memori banding pada point 1 mengenai surat-surat bukti huruf a sampai dengan huruf f dan huruf g saksi tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah tidak benar karena surat-surat bukti ini tidak ada relevansi untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan keterangan saksi sudah dipertimbangkan dan bukti-bukti tersebut tidak dapat membuktikan gugatan Penggugat/Pembanding sehingga tidak perlu dipertimbangkan oleh karena itu keberatan Pembanding pada point 1 tidak benar dan tidak beralasan hukum harus ditolak.
4. Bahwa keberatan Pembanding pada point 2 sampai dengan point 4 adalah keberatan-keberatan yang tidak benar dan tidak berdasar karena Majelis Hakim Tingkat pertama sudah mempertimbangkan secara sempurna semua bukti baik Penggugat maupun Para Tergugat sesuai hukum pembuktian yang berlaku dan pertimbangan hukum dan putusan yang sudah sempurna tidak ada salah dalam penerapan hukum pembuktian maupun tidak ada salah dan keliru dalam penerapan hukum oleh karena itu keberatan pembanding pada point 2 sampai point 4 harus ditolak.

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, maka Terbanding/Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim pada Tingkat Banding yang memeriksa perkara ini agar memutuskan :

-Menolak Memori Pembanding/ Penggugat dan Memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No 909/Pdt.G/2015/PN.Dps Tanggal 2 Agustus 2016.

-Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :34**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Akte permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, yang menyatakan bahwa pada tanggal 15 Agustus 2016 Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding atas putusan Pengadilan Negeri Denpasar NO.909 / Pdt.G / 2015 / PN.Dps tanggal 2 Agustus 2016, untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding ;

Membaca pernyataan jurusita Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 31 Agustus 2016, kepada Terbanding II, III semula Tergugat II,III masing – masing tertanggal 24 Agustus 2016 ;

Membaca memori banding dari Pembanding semula Penggugat tertanggal 20 September 2016, memori banding mana oleh jurusita Pengadilan Negeri Denpasar telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 27 September 2016, kepada Terbanding II,III semula Tergugat II,III masing – masing tertanggal 22 Agustus 2016 ;

Membaca kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 13 oktober 2016, kontra memori banding mana oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat tertanggal 19 Oktober 2016, kepada Terbanding II semula Tergugat II tertanggal 28 Oktober 2016, kepada Terbanding III semula Tergugat III tertanggal 19 Oktober 2016 ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Bali, Pembanding semula Penggugat , Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II,III semula Tergugat II,III, untuk memeriksa berkas perkara ( inzage ) masing - masing tertanggal 26 September 2016, tanggal 27 September 2016, tanggal 22 September 2016 ;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat telah dilakukan dalam tenggang waktu, menurut cara serta

**Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :35**

### **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

persyaratan yang ditentukan oleh Undang Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya menyatakan :

- Bahwa Pengadilan Negeri Denpasar tidak memberikan penilaian secara seksama, teliti, mendalam dan menyeluruh serta tidak mempertimbangkan bukti – bukti Pembanding semula Penggugat ; -----
- Bahwa Pengadilan Negeri Denpasar tidak mempertimbangkan bukti P – 4 tentang kwitansi titipan pajak jual – beli atas 2 bidang tanah SHM NO.13331 / Jimbaran dan SHM NO. 12952 / Jimbaran atas nama Pembanding semula Penggugat tanggal 2 September 2014 senilai RP.56.875.000 ,- ( lima puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah ) yang merupakan pajak jual beli atas dua bidang tanah tersebut kepada pihak ketiga, dimana kedua bidang SHM yang dijual kepada pihak ketiga tersebut selama ini merupakan sebagian dari jaminan atas pinjaman uang Pembanding semula Penggugat kepada Terbanding I semula Tergugat I dan hasil penjualan kedua bidang tanah tersebut dananya telah diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I untuk melunasi hutang Pembanding semula penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I, jelas ini menunjukkan antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I ada hubungan hukum hutang piutang dengan jaminan sertifikat bukan jual beli, yang dibuat dihadapan Terbanding III semula Tergugat III ; -----
- Bahwa Pengadilan Negeri Denpasar tidak mempertimbangkan bukti P – 5 tentang perjanjian kredit tanggal 28 Oktober 2014 antara Pembanding semula Penggugat dengan BPR Picu Manunggal Sejahtera , bukti P – 6 tentang rekening Koran atas nama Penbanding semula Penggugat yaitu telah melakukan transfer kepada BPR Picu Manunggal Sejahtera , bukti P – 7 tentang buku tabungan Pembanding semula Penggugat pada BPR Picu Manunggal Sejahtera, benar Pembanding semula Penggugat

**Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :36**

### 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

berhutang sebesar Rp.900.000.000,- ( Sembilan ratus juta rupiah ) dengan jaminan 2 SHM tersebut diatas, bukti P – 8 tentang surat keterangan pelunasan hutang tanggal 8 Juli 2016 dari Pembanding semula Penggugat kepada BPR Picu Manunggal Sejahtera , bukti P – 9 tentang surat bukti pengembalian jaminan tanggal 18 Juli 2014 dari BPR Picu Manunggal Sejahtera atas SHM NO. 11936 / Jimbaran dan SHM NO. 11937 / Jimbaran ; -----

- Bahwa Pengadilan Negeri Denpasar kurang memberikan pertimbangan hukumnya tanpa disertai dasar dan alasan yang cukup dan keliru menerapkan hukum pembuktian yaitu yang menyatakan Majelis Hakim berkesimpulan bahwa perjanjian pinjam meminjam antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I menurut majelis hakim tidak pernah ada ;-----
- Bahwa Pengadilan Negeri Denpasar salah menerapkan hukum karena dengan terbitnya akta pengikatan jual beli NO.8 tanggal 4 Agustus 2014 ( P – 12 ) , akta kuasa menjual NO.9 tanggal 4 Agustus 2014 ( P 13 ) , akta perjanjian pengosongan NO.10 tanggal 4 Agustus 2014 ( P – 14 ) mengandung cacat hukum dan penyalahgunaan keadaan serta mengandung kausa palsu ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut diatas maka Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa isi keberatan dalam memori banding mengenai penilaian fakta – fakta hukum dihubungkan dengan bukti – bukti yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat adalah sudah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar dimana Pembanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya disamping itu menurut Pengadilan Tinggi berdasarkan bukti surat dari Terbanding I semula Tergugat I yaitu TI – I sampai dengan TI – 5 adalah merupakan bukti autentik yang diakui isi kebenaran yang tercantum dalam akte tersebut

**Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :37**

#### 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

dan mengikat secara sempurna, oleh karena itu memori banding dari

Pembanding semula Penggugat harus dikesampingkan ; -----

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi Bali memeriksa dan meneliti secara cermat berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 909/ Pdt.G/ 2015 /PN.Dps, tanggal 2 Agustus 2016, memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I menurut Pengadilan Tinggi sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Denpasar karena pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar sehingga pertimbangan hukumnya diambil alih dan digunakan dalam pertimbangan hukum ditingkat banding dan dianggap termuat dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 909 / Pdt.G/ 2015 / PN.Dps tanggal 2 Agustus 2016 harus dipertahankan dan dikuatkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap berada dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat Pengadilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebagai amar dibawah ini ;

## Mengingat :

1. Undang – Undang N0.48 th 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman ;
2. Undang – Undang N0.2 th 1986 yg beberapa kali diubah terakhir dengan Undang – Undang N0.49 th 2009 Tentang Peradilan Umum ;
3. Undang – Undang N0.20 th 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura ; -----
4. Reglement Tot Regeling Van Het Recht Wesen In De Gewesten Buiten Java en Madura Stb 1947 / 227 R.Bg / Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura ( khususnya pasal 199 – 205 ) ; -----
5. Peraturan – Peraturan lain yang bersangkutan ; -----

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :38





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat ; -----
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 909 / Pdt.G / 2015 / PN.Dps, tanggal 2 Agustus 2016, yang dimohonkan banding ; -----
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat Pengadilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah ) ; -----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali pada hari : **Selasa, tanggal 7 Pebruari 2017**, oleh Kami : **H.MULYANI.SH.MH** sebagai Hakim Ketua, **TJOKORDA RAI SUAMBA.SH.MH** dan **MADE NGURAH ATMADJA,SH** masing – masing sebagai Hakim Anggota , untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar No.179/ Pen.Pdt / 2016 / PT.DPS tanggal 28 Nopember 2016, putusan mana diucapkan dalam suatu sidang yang terbuka untuk umum pada hari : **Selasa, tanggal 14 Pebruari 2017** oleh Hakim Ketua Majelis, dengan didampingi oleh Hakim – Hakim Anggota, serta dibantu oleh : **MADE JARDA, SH.** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara ;

HAKIM KETUA,

ttd

**H.MULYANI.SH.MH**

HAKIM ANGGOTA.

ttd

1. **TJOKORDA RAI SUAMBA.SH.MH.**

ttd

2. **MADE NGURAH ATMADJA.SH.**

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :39

### 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

PANITERA PENGANTI,

ttd

**I MADE JARDA, SH.**

Perincian biaya perkara :

1. Materai	Rp	6.000,-
2. Redaksi	Rp	5.000,-
3. Biaya Pemberkasan	Rp	<u>139.000,-</u>
Jumlah	Rp	150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk Salinan Resmi  
Denpasar, Pebruari 2017  
Panitera

**H.BAMBANG HERMANTO WAHID,SH.M.Hum,-**

NIP : 19570827 198603 1006

Putusan Nomor : 179/PDT/2016/PT.DPS.Halaman :40