



PUTUSAN

Nomor 89/Pdt.G/2021/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. **I Gst Ngr Suardana Suryawan**, berkedudukan di Banjar Pendem, Desa Dalung, Kuta Utara, Kab. Badung, Bali, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**;

2. **I Gusti A.Suryandari, S.E.**, berkedudukan di Jalan Pulau Indah Gang IV/2, Banjar Buagan, Desa Pemecutan Klod, Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**;

Dalam hal ini PARA PENGGUGAT memberikan kuasa khusus kepada TRI UTOMO WIRYANTONO, S.H., M.H., dkk, semuanya Advokat pada Kantor Hukum *Tri Utomo Wiryantono & Partners*, beralamat di Jalan Raya Dalung No. 54, Kuta Utara (80361), Kabupaten Badung, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Januari 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Reg. No. 101/Daf/2021 Tanggal 14 Januari 2021. Untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

Lawan:

1. **Aine Atalia Nego**, bertempat tinggal di Jalan Panglima Sudirman No. 247, RT 003/RW 005, Kel. Mangundikaran,

Halaman 1 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



Nganjuk, Kab. Nganjuk, Jawa Timur. Dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus kepada Alvin Zain Khadaffi, S.H., dkk Para Advokat pada Kantor Hukum "Evan & Co" beralamat di Jl. Ketintang Madya I No. 16 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Maret 2021, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. Notaris Putu Karlina Oktaviani Kusuma Dewi, S.H.,S.S.,M.Kn.,

bertempat tinggal di Jalan MH Thamrin No. 73, Desa Kediri, Kediri, Kab. Tabanan, Bali. Dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus kepada PUTU NOVA CHRIST ANDIKA GRAHA PARWATA, S.H., M.H., CTL., dkk Para Advokat dan Konsultan Hukum dari "PUTU NOVA PARWATA, S.H., M.H., CTL. & PARTNERS LAW FIRM" yang berkedudukan di Jalan Petitenget, Ruko Villa Kendal N omor 1 X Br. Batu Belig, Kerobokan Kelod, Kuta Utara, Badung, Bali, Indonesia. Berdasarkan Surat Khusus tertanggal 8 Februari 2021, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

Dan:

1. Ridwan Sidharta, S.T., S.H., M.Kn., bertempat tinggal di Jalan Sunset

Road Timur No. 8, Kel. Kuta, Kuta, Kab. Badung, Bali, sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

2. Andreanto Mahardhika Saputro, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT), berkedudukan di Kabupaten Badung, beralamat di Jalan Muding Batu Sangiang, LC Batu Bidak, Kelurahan Kerobokan

Halaman 2 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



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

Kaja, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada R. Hario Kristajudo Soeparno, S.T., S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Pebruari 2021, selanjutnya disebut sebagai

TURUT TERGUGAT II;

3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG,
berkedudukan di Jalan Dewi Saraswati No. 3, Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus kepada ANDI FAHRUDDIN, S.H., M.H., dkk, Jaksa Pengacara Negara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 811/N.1.1/Gp.1/03/2021, tanggal 3 Maret 2021, yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III;**

PENGADILAN NEGERI tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan tertanggal 22 Januari 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah register Nomor: 89/Pdt.G/2021/PN Dps, tanggal 25 Januari 2021 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT I adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1032/Desa Dalung, Gambar Situasi Nomor: 6823/1988 tanggal 10 Nopember 1988,

Halaman 3 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta (saat ini Kecamatan Kuta Utara), Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (saat ini Kabupaten Badung), Provinsi Daerah Tingkat I Bali (saat ini Provinsi Bali), Luas: 1975 m², dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah milik Agus Edi Saputra
- Sebelah Timur : tanah milik Bagus Ngurah Rai
- Sebelah Selatan : jelinjangan/ Jalan Raya Dalung
- Sebelah Barat : jelinjangan/ tanah milik I Putu Gede Yudiana/
tanah milik I Nyoman Widana

Atas nama I GST. NGR. SUARDANA SURYAWAN (PENGGUGAT I), yang saat ini telah dibalik nama ke atas nama AINE ATALIA NEGRO (TERGUGAT I). Untuk selanjutnya disebut : ----- "**OBJEK SENGKETA**" -----

2. Bahwa pada bulan Maret tahun 2020, anak dari PENGGUGAT I yakni PENGGUGAT II sangat membutuhkan uang untuk menutupi modal usaha yang sebelumnya dipergunakan untuk kerjasama usaha dibidang travel yang mana dalam perjalanannya usaha tersebut tidak dapat berjalan sesuai rencana, ditambah lagi harus dihadapkan dengan situasi akibat dampak dari pandemi Covid 19 yang mengakibatkan merosotnya usaha dibidang pariwisata khususnya di pulau Bali, sehingga mengakibatkan PENGGUGAT II mengalami kesulitan keuangan, kemudian dalam situasi tersebut diperkenalkanlah PENGGUGAT II oleh temannya kepada TERGUGAT I yang dikatakan adalah seorang penyedia dana yang dapat membantu kesulitan PENGGUGAT II untuk memberikan pinjaman sejumlah uang, karena sangat memerlukan uang serta situasi yang mendesak mengakibatkan PENGGUGAT II terpaksa mau meminjam uang di luar bank.
3. Bahwa adapun pinjaman dimaksud akan menggunakan sertifikat OBJEK SENGKETA sebagai jaminan pinjaman, dan untuk membantu keperluan PENGGUGAT II tersebut PENGGUGAT I menyetujui sertifikat OBJEK

Halaman 4 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

SENGKETA miliknya untuk dijadikan jaminan pelunasan pinjaman, sehingga nantinya yang akan bertindak dalam pembuatan akta-akta sehubungan dengan keperluan pinjam meminjam (hutang pihutang) tersebut adalah PENGUGAT I.

4. Bahwa pada tanggal 23 Maret 2020 dilangsungkan pertemuan untuk pertama kalinya antara PARA PENGUGAT dengan TERGUGAT I, dalam pertemuan tersebut TERGUGAT I menyatakan sanggup untuk memberikan pinjaman uang sejumlah Rp. 2.500.000.000,- (*dua milyar lima ratus ribu rupiah*) dan kemudian tercapailah kesepakatan antara PENGUGAT II dengan TERGUGAT I bahwa PENGUGAT II meminjam kepada TERGUGAT I sejumlah total Rp. 2.500.000.000,- (*dua milyar lima ratus juta rupiah*) dengan jangka waktu pinjaman selama 3 (tiga) bulan dan yang dipakai sebagai jaminan pelunasan hutang adalah SHM atas nama PENGUGAT I.

5. Bahwa pada saat itu PENGUGAT II diberikan perhitungan mengenai rincian uang yang akan dipinjam, namun PENGUGAT II sangat terkejut melihat rincian tersebut karena TERGUGAT I melakukan pemotongan-pemotongan secara tidak wajar dan tidak masuk akal layaknya seorang "rentenir", dimana dari total jumlah pinjaman sebesar Rp. 2.500.000.000,- (*dua milyar lima ratus juta rupiah*) yang telah disepakati, PENGUGAT II hanya menerima dana sejumlah Rp. 1.805.000.000,- (*satu milyar delapan ratus lima juta rupiah*) karena TERGUGAT I melakukan pemotongan-pemotongan sebagai berikut:

POKOK PINJAMAN : Rp. 2.500.000.000,-

PEMOTONGAN BIAYA-BIAYA

- Biaya Administrasi (15%) : Rp. 375.000.000,-
- Bunga (5%) per bulan
langsung dipotong di depan

Halaman 5 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

untuk pembayaran bunga 2 (dua)

bulan kedepan (April & Mei) : Rp. 250.000.000,-

- Biaya Notaris : Rp. 50.000.000,-

- Biaya Pemasangan Hak Tanggungan: Rp. 8.000.000,-

- Biaya Pengecekan SHM : Rp. 2.000.000,-

- Akomodasi : Rp. 10.000.000,- +

TOTAL PEMOTONGAN : Rp. 695.000.000,-

TERIMA BERSIH : Rp. 1.805.000.000,-

Bahwa meskipun dana tersebut sangat jauh dari pokok pinjaman yang telah disepakati, namun karena PENGUGAT II sangat terdesak dan memerlukan dana, maka dengan sangat terpaksa PENGUGAT II menerimanya.

6. Bahwa pada tanggal 23 Maret 2020 di hari yang sama, PARA PENGUGAT langsung diajak oleh TERGUGAT I ke kantor Notaris RIDWAN SIDARTHA, S.T., S.H., M.Kn. (TURUT TERGUGAT I) untuk dibuatkan dan menandatangani akta pengakuan hutang, pada saat itu PARA PENGUGAT diinformasikan oleh TERGUGAT I bahwa nanti dalam akta pengakuan hutang yang akan ditandatangani terkait jumlah pinjaman uang akan ditulis dalam akta adalah sejumlah Rp. 4.000.000.000,- (*empat milyar rupiah*).

Adapun isi Akta Pengakuan Hutang No. 40 Tanggal 23 Maret 2020 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I pada pokoknya:

- Pihak Pertama-Yang Menghutangkan : AINE ATALIA NEGRO (TERGUGAT I)
Pihak Kedua-Yang Berhutang : I GUSTI NGURAH SUARDANA SURYAWAN (PENGUGAT I)
- Jumlah hutang Rp. 4.000.000.000,- (*empat milyar rupiah*)

Halaman 6 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

- Penerimaan uang pinjaman dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I paling lambat tanggal 01 April 2020;
- Jaminan hutang berupa: Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1032/Desa Dalung, Gambar Situasi Nomor: 6823/1988 tanggal 10 Nopember 1988, terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta (saat ini Kecamatan Kuta Utara), Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (saat ini Kabupaten Badung), Provinsi Daerah Tingkat I Bali (saat ini Provinsi Bali), Luas: 1975 m², atas nama I GST. NGR. SUARDANA SURYAWAN (PENGUGAT I).
- Atas hutang PENGUGAT I tidak dikenakan bunga oleh TERGUGAT I (*vide Pasal 1*)
- Jangka waktu pelunasan hutang paling lambat pada tanggal 27 Juni 2020 (*vide Pasal 2*)

Bahwa PARA PENGUGAT sempat menanyakan kepada TERGUGAT I mengapa jumlah hutang dalam akta tersebut ditulis sejumlah Rp. 4.000.000.000,- (*empat milyar rupiah*) padahal berdasarkan kesepakatan PENGUGAT II hanya meminjam sebesar Rp. 2.500.000.000,- (*dua milyar lima ratus ribu rupiah*), kemudian TERGUGAT I mengatakan bahwa nominal hutang yang dicantumkan pada akta adalah penggabungan pinjaman pokok ditambah dengan bunganya dan TERGUGAT I meyakinkan PARA PENGUGAT bahwa jumlah hutang tetap sebesar Rp. 2.500.000.000,- (*dua milyar lima ratus ribu rupiah*). Nominal Rp. 4.000.000.000,- (*empat milyar rupiah*) dicantumkan dalam akta supaya dalam akta pengakuan hutang tersebut tidak memuat pengenaan bunga atas pinjaman yang diberikan TERGUGAT I kepada PARA PENGUGAT, sembari menjelaskan bahwa ini cuma di akta saja sebagai kelengkapan administrasi, dan kembali meyakinkan bahwa hutang PENGUGAT I tetapih Rp. 2.500.000.000,- (*dua milyar lima ratus ribu rupiah*) seperti yang telah disepakati. Setelah

Halaman 7 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

mendapatkan penjelasan dan diyakinkan seperti itu akhirnya PENGUGAT I mau menandatangani Akta Pengakuan Hutang No. 40, Tanggal 23 Maret 2020 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I.

7. Bahwa sebagai tindak lanjut penyerahan uang pinjaman tersebut PENGUGAT II telah menerima dari TERGUGAT I sejumlah Rp.1.805.000.000,- (*satu milyar delapan ratus lima juta rupiah*) secara bertahap masing-masing sebagai berikut :

a. Tanggal 23 Maret 2020, diterima melalui	
Transfer E-Banking Bank BCA	Rp. 97.000.000,-
b. Tanggal 24 Maret 2020, diterima melalui	
Setoran Bank BCA	Rp. 300.000.000,-
c. Tanggal 31 Maret 2020, diterima melalui	
Setoran Bank BCA	Rp. 408.000.000,-
d. Tanggal 31 Maret 2020, diterima melalui	
Setoran Bank BCA	Rp.1.000.000.000,-
	_____ +
Total	Rp. 1.805.000.000,-

8. Bahwa setelah 2 (dua) bulan berlalu, pada tanggal 23 Mei 2020 PENGUGAT II menginformasikan kepada TERGUGAT I tentang keinginan untuk melakukan perpanjangan hutang, mengingat hutang PENGUGAT I sudah mendekati jatuh tempo pada tanggal 27 Juni 2020, TERGUGAT I menyetujui untuk memberikan perpanjangan hutang kepada PENGUGAT I dan direncanakan penandatanganan **perjanjian perpanjangan hutang** akan dilakukan pada tanggal 15 Juni 2020, namun karena TERGUGAT I mengulur-ulur waktu dengan alasan sibuk sehingga rencana penandatanganan **perjanjian perpanjangan hutang** yang sedianya akan

Halaman 8 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan pada tanggal 15 Juni 2020 tersebut baru dapat terlaksana pada tanggal 29 Juni 2020.

9. Bahwa pada tanggal 29 Juni 2020 bertempat di rumah makan WARUNG MINA DALUNG, dilangsungkan pertemuan antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, sesuai dengan apa yang telah dikomunikasikan PENGGUGAT II dengan TERGUGAT I sebelumnya yang telah menyepakati rencana untuk melakukan penandatanganan *perjanjian perpanjangan hutang*, pada saat itu turut hadir seorang perempuan yang PARA PENGGUGAT tidak kenal, tidak pernah melihat dan tidak ketahui sebelumnya serta tidak diperkenalkan maupun memperkenalkan dirinya bersama-sama dengan TERGUGAT I menyodorkan surat-surat kepada PENGGUGAT I dan Istri PENGGUGAT I yang kemudian diarahkan untuk tanda tangan tanpa memberikan kesempatan untuk membaca isi dari surat-surat tersebut.

Bahwa belakangan baru PARA PENGGUGAT mengetahui bahwa perempuan yang hadir bersama TERGUGAT I pada saat itu bernama PUTU KARLINA OKTAVIANI KUSUMA DEWI, S.H., S.S., M.Kn., Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Tabanan (TERGUGAT II).

10. Pada tanggal 2 Agustus 2020, PENGGUGAT II menginformasikan kepada TERGUGAT I bahwa dirinya dan PENGGUGAT I sedang melakukan proses pengajuan permohonan kredit kepada LPD Padang Luwih yang akan dipergunakan untuk melunasi hutang kepada TERGUGAT I, untuk keperluan tersebut PENGGUGAT II meminta kepada TERGUGAT I agar dikirimkan foto sertipikat OBJEK SENGKETA yang asli sebagai syarat permohonan kredit, karena pihak LPD Padang Luwih ingin memastikan SHM OBJEK SENGKETA tersebut benar-benar ada dan benar atas nama PENGGUGAT I, namun tidak mendapat respon dari TERGUGAT I.

Halaman 9 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

Selanjutnya pada tanggal 25 Agustus 2020, PENGGUGAT II menginformasikan kepada TERGUGAT I tentang SKK (Surat Keputusan Kredit) permohonan kredit TERGUGAT I pada LPD Padang Luwih yang sudah dinyatakan lengkap, hanya tinggal menyerahkan SHM asli maka kredit segera akan cair, sehingga nantinya PENGGUGAT I dapat langsung melakukan pelunasan pembayaran hutang kepada TERGUGAT I, namun tetap tidak mendapatkan respon dari TERGUGAT I.

11. Bahwa pada tanggal 11 September 2020, PENGGUGAT II mendapat informasi dari LPD Padang Luwih setelah LPD Padang Luwih melakukan pengecekan terhadap sertifikat OBJEK SENGKETA di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (TURUT TERGUGAT III), ternyata sertifikat OBJEK SENGKETA telah dibalik nama menjadi atas nama TERGUGAT I.

Bahwa PENGGUGAT I sangat terkejut mengetahui bahwa sertifikat OBJEK SENGKETA telah dibalik nama ke atas nama TERGUGAT I, padahal selama ini PENGGUGAT I sama sekali tidak pernah menjual dan/atau tidak pernah memberikan izin kepada siapapun untuk menjual tanah miliknya tersebut, lantas mengapa tanpa sepengetahuan PENGGUGAT I sertifikat OBJEK SENGKETA atas nama PENGGUGAT I yang dijaminan tersebut tiba-tiba telah beralih kepemilikannya menjadi atas nama TERGUGAT I berdasarkan AKTA JUAL BELI No. 33/2020 Tanggal 25 Agustus 2020 yang di buat di hadapan ANDREANTO MAHARDHIKA SAPUTRO, S.H., M.Kn., PPAT di Kabupaten Badung (TURUT TERGUGAT II) tanpa PENGGUGAT I ikut menandatangani akta jual beli tersebut, belakangan barulah diketahui bahwa dasar peralihan haknya menggunakan Akta Kuasa No. 02 Tanggal 29 Juni 2020 yang dibuat dihadapan PUTU KARLINA OKTAVIANI KUSUMA DEWI, S.H., S.S., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tabanan (TERGUGAT II).

12. Bahwa untuk mengetahui apa yang sebenarnya terjadi, PENGGUGAT I telah bersurat kepada TERGUGAT II, masing-masing tertanggal 11

Halaman 10 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

November 2020 dan 25 November 2020 yang pada pokoknya meminta untuk diberikan salinan surat-surat yang ditandatangani ketika di Warung Mina Dalung pada tanggal 29 Juni 2020, karena ingin mengetahui isi surat-surat tersebut, selanjutnya pada tanggal 02 Desember 2020 PENGUGAT I menerima balasan surat dari TERGUGAT II yang pada pokoknya menyatakan telah mengeluarkan salinan (i) Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, (ii) Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 Juni 2020, dan (iii) Akta Perjanjian Pengosongan No.03 tanggal 29 Juni 2020 masing-masing sebanyak dua rangkap untuk para pihak, salah satunya milik PENGUGAT I yang dititipkan melalui TERGUGAT I, dan karena PENGUGAT I merasa belum menerima salinan akta-akta tersebut maka TERGUGAT II akan mengeluarkan satu rangkap lagi salinan akta-akta tersebut untuk diberikan kepada PENGUGAT I secara langsung.

Bahwa pada tanggal 07 Desember 2020, PENGUGAT I mengambil salinan akta-akta di kantor TERGUGAT II, dan setelah mendapatkan salinan akta-akta tersebut barulah PENGUGAT I mengetahui jika surat-surat yang ditandatangani ketika di Warung Mina Dalung pada tanggal 29 Juni 2020 bukanlah **perjanjian perpanjangan hutang** melainkan Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, Kuasa Menjual No. 02 tanggal 29 Juni 2020, dan Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020.

Bahwa setelah menerima salinan akta-akta tersebut barulah diketahui ternyata selama ini TERGUGAT I telah menjebak PENGUGAT I mengatakan bahwa akan memberikan perpanjangan hutang, namun yang dibuat adalah Perjanjian/Ikatan Jual Beli, Kuasa Menjual, dan Perjanjian Pengosongan.

13. Bahwa syarat-syarat dan ketentuan sahnya suatu perjanjian secara hukum tunduk pada syarat subjektif dan syarat objektif sahnya suatu perjanjian

Halaman 11 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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)



sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, selain itu hukum perjanjian yang bersifat terbuka, maka pada waktu terjadi suatu perjanjian yang berlaku tidak hanya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata saja, akan tetapi nilai-nilai hukum lainnya yang hidup di masyarakat sesuai dengan kepatutan, keadilan, nilai perikemanusiaan seperti larangan penyalahgunaan keadaan dan/atau larangan penyalahgunaan ekonomi yang berlaku secara berdampingan dan saling mengisi merupakan satu kesatuan yang utuh, oleh karena itu nilai-nilai hukum yang di maksud mempunyai suatu pengaruh yang dapat dipakai sebagai upaya perubahan terhadap ketentuan-ketentuan dalam perjanjian. Selain hal tersebut dalam azas kebebasan berkontrak, Hakim berwenang untuk meneliti dan menyatakan bahwa kedudukan para pihak berada dalam yang tidak seimbang, sehingga salah satu pihak dianggap tidak bebas menyatakan kehendaknya.

14. Bahwa terhadap Akta Pengakuan Hutang No. 40 Tanggal 23 Maret 2020 dibuat dihadapan RIDWAN SIDHARTA, ST., SH., M.Kn. (TURUT TERGUGAT I) mengandung cacat kehendak, perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT I jelas-jelas menunjukkan iktikad buruk tanpa rasa perikemanusiaan tega mengambil keuntungan dengan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) memanfaatkan kelemahan **PENGUGAT I** yang pada saat itu dalam kondisi keuangan yang mendesak dan tidak memiliki pilihan lain sehingga akhirnya **PENGUGAT I** mau menuruti keinginan **TERGUGAT I** untuk dituliskan dalam Akta Pengakuan Hutang No. 40, Tanggal 23 Maret 2020 terkait jumlah hutang **PENGUGAT I** kepada **TERGUGAT I** adalah sejumlah Rp. 4.000.000.000,- (*empat milyar rupiah*), padahal **PENGUGAT I** tidak ada meminjam dan menerima uang pinjaman sejumlah itu dari **TERGUGAT I**, yang ada jumlah hutang **PENGUGAT I** kepada **TERGUGAT I** adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejumlah Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah).

Bahwa sulit dipungkiri kenyataan bahwa dalam pelaksanaannya Akta Pengakuan Hutang No. 40, Tanggal 23 Maret 2020 tidak dijalankan secara sungguh-sungguh oleh **TERGUGAT I** dan sangat terlihat itikad buruknya, apabila **TERGUGAT I** menganggap **PENGGUGAT I** telah lalai melaksanakan isi perjanjian seharusnya **TERGUGAT I** mengingatkan **PENGGUGAT I** untuk memenuhi kewajibannya, bila perlu mengajukan gugatan wanprestasi kepada **PENGGUGAT I**, tapi faktanya selama ini sebelum jangka waktu pelunasan hutang jatuh tempo pada tanggal 27 Juni 2020, **PENGGUGAT I** yang berinisiatif meminta kepada **TERGUGAT I** untuk diberikan perpanjangan hutang hal mana perpanjangan hutang tersebut telah disepakati oleh **TERGUGAT I** dan telah merencanakan penandatanganan *perjanjian perpanjangan hutang*, namun alih-alih memberikan *perpanjangan hutang* ternyata **TERGUGAT I** telah menjebak **PENGGUGAT I** untuk menandatangani Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 Juni 2020, dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020 yang hanya berselang 2 (dua) hari setelah jangka waktu pelunasan hutang jatuh tempo pada tanggal 27 Juni 2020.

Bahwa dengan kenyataan yang demikian, kuat dugaan Akta Pengakuan Hutang No. 40, Tanggal 23 Maret 2020 sedari awal dibuat hanya dijadikan alasan formalitas belaka oleh **TERGUGAT I** untuk dapat memiliki tanah **OBJEK SENGKETA** milik **PENGGUGAT I** yang dijadikan sebagai jaminan pelunasan hutang.

Maka kesepakatan hutang piutang antara **PENGGUGAT I** dengan **TERGUGAT I** yang dituangkan ke dalam Akta Pengakuan Hutang No. 40, Tanggal 23 Maret 2020 adalah bertentangan dengan hukum dan haruslah

Halaman 13 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

dibatalkan karena mengandung cacat kehendak dan dibuat dalam kondisi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

15. Bahwa ihwal dibuatnya Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 Juni 2020, dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020 mengandung cacat kehendak yang lahir dari perbuatan sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

“Tiada sepakat yang sah jika sepakat itu diberikan karena kekhilafan (*dwaling*), atau diperoleh dengan paksaan (*dwang*) atau penipuan (*bedrog*).”

Kata sepakat merupakan essentialia atau unsur yang mutlak ada untuk terbentuknya suatu perjanjian dan merupakan syarat subyektif sah nya perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kata sepakat menjadi tidak sah jika mengandung cacat kehendak sebagaimana dimaksud dalam pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Bahwa selain tidak memenuhi syarat subjektif, Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 Juni 2020, dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020 juga jelas-jelas dan nyata-nyata tidak memenuhi syarat objektif sah nya perjanjian, karena adanya causa atau sebab yang terlarang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Bahwa yang menjadi objek dalam Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 Juni 2020, dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020 adalah bidang tanah

Halaman 14 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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)



dan bangunan yang sedang dijadikan sebagai jaminan hutang, jual beli bukanlah lembaga jaminan pelunasan pembayaran hutang atas perjanjian hutang yang jaminannya menggunakan alas hak atas tanah.

Bahwa Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 Juni 2020, dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020 tersebut merupakan hasil rekayasa dan permufakatan jahat secara melawan hukum antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang secara sengaja menyembunyikan fakta-fakta yang sebenarnya tentang isi akta-akta tersebut, hal ini sengaja dilakukan agar PENGGUGAT I mau menandatangani akta-akta itu, karena apabila dilakukan secara terbuka dan terang-terangan sudah barang tentu PENGGUGAT I tidak akan mau menandatangani.

16. Bahwa terhadap Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020 yang didalamnya dikatakan PENGGUGAT I menjual tanah OBJEK SENGKETA kepada TERGUGAT I dengan harga RP. 5.000,000,000,- (*lima milyar rupiah*) uang mana telah dibayarkan penuh oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I, padahal tidak ada kesepakatan penjualan dan penerimaan uang sejumlah itu, merupakan hasil rekayasa dan permufakatan jahat secara melawan hukum dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang secara sengaja menyembunyikan fakta-fakta yang sebenarnya tentang isi akta tersebut, maka Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020 harus dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
17. Bahwa terhadap Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 Juni 2020, yang merupakan turunan dari perjanjian pokoknya yakni Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020 dimana dalam perjanjian pokoknya dikatakan telah dibayarkan lunas, padahal tidak ada pembayaran sejumlah itu, dengan tidak adanya kesepakatan dan pembayaran lunas maka terhadap Akta Kuasa No.

Halaman 15 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

02 tanggal 29 Juni 2020 harus dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

18. Bahwa terhadap Akta Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020, yang didalamnya dikatakan TERGUGAT I telah membeli tanah OBJEK SENGKETA dari PENGUGAT I berdasarkan adanya Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, dan atas penjualan tersebut harus juga melakukan pengosongan tanah OBJEK SENGKETA, maka Akta Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020 harus dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
19. Bahwa terhadap Akta Jual Beli No. 33/2020 Tanggal 25 Agustus 2020 yang dibuat dihadapan ANDREANTO MAHARDHIKA SAPUTRO, S.H., M.Kn., PPAT di Kabupaten Badung yang dasar pembuatannya menggunakan Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 Juni 2020, maka Akta Jual Beli No. 33/2020 Tanggal 25 Agustus 2020 harus pula dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
20. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli No. 33/2020 Tanggal 25 Agustus 2020 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum maka tidak sah dipakai sebagai dasar hukum untuk melakukan peralihan hak atau balik nama sertifikat OBJEK SENGKETA menjadi atas nama TERGUGAT I, dengan demikian Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1032/Desa Dalung, Gambar Situasi Nomor: 6823/1988 tanggal 10 Nopember 1988, terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta (saat ini Kecamatan Kuta Utara), Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (saat ini Kabupaten Badung), Provinsi Daerah Tingkat I Bali (saat ini Provinsi Bali), Luas: 1975 m² atas nama AINE ATALIA NEGO (TERGUGAT I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (TURUT TERGUGAT III) adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Halaman 16 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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)



21. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dapat digolongkan sebagai perbuatan yang melawan hukum dan nyata-nyata telah merugikan PENGUGAT I sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang mengatur bahwa:

"tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut".

Bahwa unsur perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdata adalah:

- Adanya perbuatan (melawan hukum/*onrechtmatig*)
- Adanya kerugian (*schadel*) antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat (*causaliteitverband*)
- Kerugian disebabkan kesalahan (*schuld*).

Bahwa oleh karena itu jelas dan nyata perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dapat diuraikan sebagai berikut:

- (i) Perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II merupakan permufakatan jahat secara melawan hukum sengaja menyembunyikan fakta-fakta yang sebenarnya tentang isi Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 Juni 2020, dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020, agar PENGUGAT I mau menandatangani akta-akta tersebut, karena apabila dilakukan secara terbuka dan terang-terangan sudah barang tentu PENGUGAT I tidak akan mau menandatangani.
- (ii) Perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah menimbulkan kerugian nyata bagi PENGUGAT I sebab saat ini PENGUGAT I tidak secara bebas dan leluasa memanfaatkan tanah OBJEK



SENGKETA yang di atasnya terdapat bangunan/gedung tempat usaha yang saat ini merupakan satu-satunya harapan sumber penghasilan.

(iii) Kerugian yang diderita oleh PENGUGAT I disebabkan oleh kesalahan TERGUGAT I dan TERGUGAT II akibat dibuatnya Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 Juni 2020, dan Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020, yang diantaranya dipergunakan sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli No. 33/2020 Tanggal 25 Agustus 2020 sehingga mengakibatkan sertifikat OBJEK SENGKETA secara hukum beralih kepemilikannya dari atas nama PENGUGAT I menjadi ke atas nama TERGUGAT I.

22. Bahwa oleh karena saat ini secara hukum sertifikat OBJEK SENGKETA telah beralih kepemilikannya dari atas nama PENGUGAT I menjadi ke atas nama TERGUGAT I, yang apabila tidak dikembalikan ke atas nama PENGUGAT I, maka mengakibatkan PENGUGAT I mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil yang dapat dijabarkan sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil adalah berupa kerugian PENGUGAT I akibat beralihnya tanah OBJEK SENGKETA ke atas nama TERGUGAT I yang apabila tanah dan bangunan OBJEK SENGKETA itu dijual sesuai dengan harga wajar/nilai pasar yang sesungguhnya, dengan mempertimbangkan luas tanah, bangunan di atasnya dan letak yang strategis maka harganya adalah sebesar Rp. 12.151.875.000,- (*dua belas milyar seratus lima puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah*), dengan perhitungan:

- Nilai tanah berdasarkan NJOP : Rp. 10.151.875.000,-
- Nilai bangunan : Rp. 2.000.000.000,-

Halaman 18 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total Kerugian Materiil: Rp. 12.151.875.000,- (*dua belas milyar seratus lima puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah*).

- b. Kerugian Immateriil adalah pengganti kerugian untuk mengembalikan tekanan bathin, kerugian psikis karena kehilangan waktu dan tenaga untuk mengurus permasalahan ini dan tertekan mental menderita shock dan sakit, kalau dinilai dengan uang setara dengan Rp.500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*).

Jadi total kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT I baik secara materiil maupun immateriil adalah Rp. 12.151.875.000,- (*dua belas milyar seratus lima puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah*) + Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) = Rp. 12.651.875.000,- (*dua belas milyar enam ratus lima puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah*).

23. Bahwa untuk menjamin dan menghindari agar tanah dan bangunan OBJEK SENGKETA dalam perkara ini tidak dialihkan kepemilikannya oleh TERGUGAT I kepada pihak lain, maka untuk kepentingan tersebut dengan ini PENGGUGAT I mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan OBJEK SENGKETA sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1032/Desa Dalung, Gambar Situasi Nomor: 6823/1988 tanggal 10 Nopember 1988, terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta (saat ini Kecamatan Kuta Utara), Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (saat ini Kabupaten Badung), Provinsi Daerah Tingkat I Bali (saat ini Provinsi Bali), Luas: 1975 m², atas nama AINE ATALIA NEGRO, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah milik Agus Edi Saputra
- Sebelah Timur : tanah milik Bagus Ngurah Rai
- Sebelah Selatan: jelinjangan / Jalan Raya Dalung

Halaman 19 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

- Sebelah Barat : jelinjangan / tanah milik I Putu Gede Yudiana /
tanah milik I Nyoman Widana

24. Bahwa sejak dibuat dan diterbitkannya Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 Juni 2020, Akta Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020, dan Akta Jual Beli No. 33/2020 Tanggal 25 Agustus 2020, sampai dengan balik nama SHM OBJEK SENGKETA, tidak pernah ada penyerahan secara fisik atas tanah dan bangunan OBJEK SENGKETA dari PENGGUGAT I kepada TERGUGAT I, di atas tanah OBJEK SENGKETA terdapat bangunan tempat usaha berupa 6 (enam) unit kios yang saat itu terdapat penyewa-penyewa kios yang masih berlaku masa sewanya, yang sebelumnya menyewa dari PENGGUGAT I, namun belakangan pada tanggal 20 Januari 2021 diketahui 4 (empat) unit kios telah diambil alih penguasaannya oleh TERGUGAT I.

25. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) maka TERGUGAT I harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (*satu juta rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan.

Dengan alasan-alasan tersebut di atas, maka PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan ini dihadapan Yth. Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, agar setelah memeriksa berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima serta mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa PENGGUGAT I adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1032/Desa Dalung, Gambar Situasi Nomor: 6823/1988 tanggal 10 Nopember 1988, terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta (saat ini Kecamatan Kuta Utara), Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (saat ini

Halaman 20 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

Kabupaten Badung), Provinsi Daerah Tingkat I Bali (saat ini Provinsi Bali),

Luas: 1975 m², dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah milik Agus Edi Saputra
- Sebelah Timur : tanah milik Bagus Ngurah Rai
- Sebelah Selatan: jelinjangan / Jalan Raya Dalung
- Sebelah Barat : jelinjangan / tanah milik I Putu Gede Yudiana /
tanah milik I Nyoman Widana

3. Menyatakan hukum Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1032/Desa Dalung, Gambar Situasi Nomor: 6823/1988 tanggal 10 Nopember 1988, terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta (saat ini Kecamatan Kuta Utara), Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (saat ini Kabupaten Badung), Provinsi Daerah Tingkat I Bali (saat ini Provinsi Bali), Luas: 1975 m², atas nama AINE ATALIA NEGO (TERGUGAT I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (TURUT TERGUGAT III) adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

4. Menyatakan hukum bahwa PENGUGAT I mempunyai hutang kepada TERGUGAT I sejumlah Rp. 2.500.000.000,- (*dua milyar lima ratus juta rupiah*), dengan rincian sebagai berikut:

POKOK PINJAMAN	:	Rp. 2.500.000.000,-
PEMOTONGAN BIAYA-BIAYA		
- Biaya Administrasi (15%)	:	Rp. 375.000.000,-
- Bunga (5%) per bulan		
langsung dipotong di depan		
untuk pembayaran bunga 2 (dua)		
bulan kedepan (April & Mei)	:	Rp. 250.000.000,-
- Biaya Notaris	:	Rp. 50.000.000,-
- Biaya Pemasangan Hak Tanggungan:	Rp.	8.000.000,-
- Biaya Pengecekan SHM	:	Rp. 2.000.000,-

Halaman 21 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



- Akomodasi : Rp. 10.000.000,- +

TOTAL PEMOTONGAN :Rp. 695.000.000,-

TERIMA BERSIH :Rp. 1.805.000.000,-

5. Menyatakan hukum Akta Pengakuan Hutang No. 40, Tanggal 23 Maret 2020, yang dibuat hadapan RIDWAN SIDHARTA, S.T., SH., M.Kn., (TURUT TERGUGAT I) Notaris di Kabupaten Badung adalah batal karena mengandung cacat kehendak dan bertentangan dengan hukum, dibuat dalam kondisi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
6. Menyatakan hukum perbuatan TERGUGAT I yang sengaja menjebak dan menyembunyikan fakta-fakta yang sebenarnya tentang isi Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 Juni 2020, dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020, agar PENGUGAT I mau menandatangani akta-akta tersebut, merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
7. Menyatakan hukum perbuatan TERGUGAT II yang membuat dan menerbitkan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 Tanggal 29 Juni 2020, yang didalamnya dikatakan telah dibayar lunas merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
8. Menyatakan hukum Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01, tanggal 29 Juni 2020, yang dibuat dihadapan PUTU KARLINA OKTAVIANI KUSUMA DEWI, S.H., S.S., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tabanan yang didalamnya dikatakan telah dibayar lunas adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
9. Menyatakan hukum perbuatan TERGUGAT II yang membuat dan menerbitkan Akta Kuasa No. 02 Tanggal 29 Juni 2020, adalah Perbuatan Melawan Hukum.

Halaman 22 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan hukum Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 Juni 2020 yang dibuat dihadapan PUTU KARLINA OKTAVIANI KUSUMA DEWI, S.H., S.S., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tabanan adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
11. Menyatakan hukum perbuatan TERGUGAT II yang membuat dan menerbitkan Akta Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020, berdasarkan adanya Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
12. Menyatakan hukum Akta Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020, yang dibuat dihadapan PUTU KARLINA OKTAVIANI KUSUMA DEWI, S.H., S.S., M.Kn., adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
13. Menyatakan hukum Akta Jual Beli No. 33/2020 Tanggal 25 Agustus 2020 yang dibuat dihadapan ANDREANTO MAHARDHIKA SAPUTRO, S.H., M.Kn., PPAT di Kabupaten Badung (TURUT TERGUGAT II) yang dalam pembuatannya berdasarkan Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 Juni 2020 yang dibuat dihadapan PUTU KARLINA OKTAVIANI KUSUMA DEWI, S.H., S.S., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tabanan adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
14. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar kerugian Materiil sebesar Rp. 12.151.875.000,- (*dua belas milyar seratus lima puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah*) dan kerugian Immateriil senilai: Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) kepada PENGGUGAT I yang harus dibayarkan sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewisjde*).
15. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan OBJEK SENGKETA sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM)

Halaman 23 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

Nomor : 1032/Desa Dalung, Gambar Situasi Nomor: 6823/1988 tanggal 10
Nopember 1988, terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta (saat ini
Kecamatan Kuta Utara), Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (saat ini
Kabupaten Badung), Provinsi Daerah Tingkat I Bali (saat ini Provinsi Bali),
Luas: 1975 m², atas nama AINE ATALIA NEGRO, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah milik Agus Edi Saputra
- Sebelah Timur : tanah milik Bagus Ngurah Rai
- Sebelah Selatan: jelinjangan / Jalan Raya Dalung
- Sebelah Barat : jelinjangan / tanah milik I Putu Gede Yudiana /
tanah milik I Nyoman Widana

16. Menghukum TERGUGAT I atau siapa saja yang menguasai tanah dan
bangunan OBYEK SENGKETA tanpa hak, untuk mengembalikan dan
menyerahkan kembali tanah dan bangunan OBYEK SENGKETA secara
lasia kepada PENGGUGAT I dalam keadaan aman, kosong, tanpa beban
dan tanggungan apapun serta tanpa syarat bila perlu dengan bantuan alat
negara.

17. Menghukum TERGUGAT I membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar
Rp.1.000.000,- (*satu juta rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana
lalai untuk menjalankan putusan perkara ini.

18. Menghukum TURUT TERGUGAT III untuk mendaftarkan, menerbitkan,
mengembalikan hak atas tanah OBJEK SENGKETA menjadi hak milik atas
nama PENGGUGAT I setelah perkara ini mempunyai putusan yang
berkekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*) ;

19. Menghukum TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, dan TURUT
TERGUGAT III untuk tunduk, mematuhi, dan mentaati putusan perkara ini.

20. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar segala
biaya yang timbul dari perkara ini secara tanggung renteng.

Atau

Halaman 24 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk PARA PENGGUGAT datang menghadap Kuasa Hukumnya di persidangan, yaitu Tri Utomo Wiryantono, S.H., M.H., dkk tersebut, untuk Pihak TERGUGAT I datang menghadap Kuasa Hukumnya di persidangan yaitu Alfin Zain Khadafi, S.H., dkk tersebut, untuk TERGUGAT II datang menghadap Kuasa Hukumnya Putu Nova Christ Andika Graha Parwata, S.H., M.H., CTL., dkk tersebut, untuk Turut Tergugat II hadir Kuasa hukumnya R. Hario Kristajudo Soeparno, ST, SH tersebut, dan untuk Turut Tergugat III hadir Kuasa Hukumnya ANDI FAHRUDDIN, S.H., M.H., dkk dari Kantor Jaksa Pengacara Negara pada Kejaksaan Tinggi Bali, sedangkan TURUT TERGUGAT I tidak pernah hadir di persidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sesuai Relas Panggilan dari Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir, melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk I Gusti Ngurah Putra Atmaja, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 25 Mei 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan PARA PENGGUGAT tersebut, PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT III, masing-masing memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 25 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

Jawaban TERGUGAT I.

I. DALAM EKSEPSI

A. Tentang Kewenangan Mengadili Pengadilan Negeri Denpasar Secara Absolut

1. Bahwa gugatan Para Penggugat pada perkara *a quo* memiliki tujuan akhir sebagaimana tersebut pada posita butir 20 dan petitum gugatan butir 3 yang pada intinya mohon kepada pengadilan memberi putusan agar peralihan hak sebidang tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, dengan gambar situasi nomor : 6823/1988 tertanggal 10 November 1988, yang terletak di desa Dalung kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m² atas nama **Tergugat I** yang diterbitkan oleh **Turut Tergugat III** selaku badan yang berwenang dibidang pertanahan kabupaten Badung dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum;
2. Bahwa penerbitan sertifikat hak atas tanah berikut kegiatan pencatatan peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh kantor pertanahan merupakan suatu tindakan hukum administrasi, dan sedangkan untuk menguji adanya kecacatan didalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah maupun pencatatan peralihannya menjadi lingkup pengadilan di wilayah peradilan tata usaha negara;
3. Bahwa *in casu* adanya cacat hukum dalam penerbitan sertifikat hak milik nomor: 1032/desa Dalung, dengan gambar situasi nomor : 6823/1988 tertanggal 10 November 1988, yang terletak di desa Dalung kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m² atas nama **Tergugat I** oleh **Turut Tergugat III** sebagaimana didalilkan **Para Penggugat** bukanlah menjadi kewenangan absolut Pengadilan

Halaman 26 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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)



Negeri Denpasar untuk memeriksa, mengadili serta memutus, akan tetapi Pengadilan Tata Usaha di wilayah hukum kedudukan badan/pejabat tata usaha negara;

4. Bahwa demikian didalam petitum gugatan **Para Penggugat** butir 18 yang mohon agar Pengadilan menjatuhkan putusan untuk menghukum **Turut Tergugat III** selaku badan/pejabat tata usaha negara untuk mendaftarkan, menerbitkan dan mengembalikan hak atas tanah obyek sengketa menjadi hak milik atas nama **Penggugat I** merupakan hal diluar kewenangan absolut dari pengadilan di lingkup peradilan umum, oleh karena pendaftaran, penerbitan maupun pencatatan peralihan hak atas tanah merupakan suatu keputusan tata usaha negara;
5. Bahwa cukup alasan bagi **Tergugat I** agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara kiranya mempertimbangkan dalam putusan sela dan menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa pokok perkara gugatan ini;
6. Bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang secara absolut memeriksa perkara gugatan ini, maka kiranya sangatlah beralasan dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku apabila gugatan **Para Penggugat** dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA**;

B. Tentang Kewenangan Mengadili Pengadilan Negeri Denpasar Secara Relatif

1. Bahwa didalam gugatan **Para Penggugat** pada perkara ini diajukan kepada **Tergugat I** yang dalam hal ini tegas didalam gugatannya menyebut **Tergugat I** berdomisili atau dengan kediaman di kabupaten Nganjuk Jawa Timur tepatnya di Jl. Panglima Sudirman

Halaman 27 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



No. 247 RT/RW 03/05 Desa Mangundikaran Kec. Nganjuk kabupaten Nganjuk, pun demikian domisili atau kediaman **Tergugat II** adalah di kabupaten Tabanan tepatnya di Jl. M.H. Thamrin No. 73 desa Kediri kecamatan Kediri kabupaten Tabanan;

2. Bahwa merujuk pada pedoman hukum acara perdata yang berlaku yaitu sebagaimana *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) pada pasal 118 ayat (1) menentukan gugatan haruslah diajukan kepada pengadilan dalam wilayah hukum tempat tinggal tergugat, dan dalam hal ini tidak satupun dari tergugat bertempat tinggal di kota Denpasar, maka jelas dan nyata gugatan Para Penggugat telah melanggar asas actor sequitur forum rei;
3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh **Para Penggugat** ini pada pokoknya memperselisihkan mengenai jumlah hutang dan mempermasalahkan mengenai perjanjian jual beli atas sebidang tanah dan bangunan, yang dalam hal ini hubungan hukum pokok adalah diantara **Penggugat I** dengan **Tergugat I**, sehingga seharusnya gugatan mengenai hal tersebut diajukan kepada Pengadilan Negeri yang melingkupi wilayah hukum tempat tinggal **Tergugat I** yakni Pengadilan Negeri di Nganjuk;
4. Bahwa pengajuan gugatan perkara perdata nomor 89/Pdt.G/2021/PN.Dps yang diperiksa di Pengadilan Negeri Denpasar tidak memenuhi asas actor sequitur forum rei sebagaimana ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR, yang seharusnya gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri di kabupaten Nganjuk, untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara perdata nomor 89/Pdt.G/2021/PN.Dps menyatakan Pengadilan tidak berwenang untuk mengadili secara relatif;

Halaman 28 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



5. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka kiranya sangatlah beralasan dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku apabila gugatan **Para Penggugat** dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA**;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat yang lain, mohon kiranya dapat dipertimbangkan eksepsi sebagai berikut :

C. Tentang Kedudukan Hukum Penggugat II Dalam Gugatan

1. Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam gugatan **Para Penggugat**, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa didalam gugatan yang diajukan oleh **Para Penggugat** menguraikan dalil adanya suatu hubungan hukum utang-piutang yang dikuatkan oleh suatu akta notariil dan pula menguraikan suatu ikatan jual beli diantara **Penggugat I** dengan **Tergugat I**, serta dalam gugatan pada perkara *a quo* bertujuan agar terdapat penyelesaian dari perselisihan yang timbul akibat hubungan hukum yang terjadi diantara **Penggugat I** dengan **Tergugat I**;
3. Bahwa dalam hubungan hukum diantara **Penggugat I** dengan **Tergugat I**, kepentingan hukum **Penggugat II** manakah yang dilanggar oleh **Tergugat I**, oleh karena nyata dan tegas tidak terdapat hubungan hukum yang terjadi diantara **Penggugat II** dengan **Tergugat I**;
4. Bahwa jikapun **Penggugat II** dalam hal ini anak dari **Penggugat I**, tidak serta merta **Penggugat II** dapat sebagai pihak yang berkepentingan dalam gugatan atas adanya perselisihan dari akibat suatu hubungan hukum diantara **Penggugat I** dengan **Tergugat I**, oleh karena pada saat terjadinya hubungan hukum diantara **Penggugat I** dengan **Tergugat I**, posisi **Penggugat I** masih cakap



untuk melakukan perbuatan hukum, dan pada saat diajukannya gugatan pada perkara *a quo*, **Penggugat I** masih mampu untuk bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri;

5. Bahwa oleh karena **Penggugat II** tidak memiliki kepentingan hukum dengan **Tergugat I**, maka **Penggugat II** tidak memiliki kedudukan hukum dalam gugatan pada perkara *a quo*, maka kiranya sangatlah beralasan dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku apabila gugatan **Para Penggugat** dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA**;

D. Tentang Gugatan Kabur (*obscuur libel*)

1. Bahwa gugatan **Para Penggugat** telah keliru menunjuk obyek sengketa didalam gugatan pada perkara *a quo*, oleh karena bila dicermati pokok sengketa yang diuraikan oleh **Para Penggugat** didalam dalil gugatannya adalah mengenai sengketa utang-piutang diantara **Penggugat I** dengan **Tergugat I**, yang kemudian berlanjut pada hubungan hukum ikatan jual beli diantara **Penggugat I** dengan **Tergugat I**;
2. Bahwa tidak ada sengketa kepemilikan atas obyek yang dinyatakan oleh **Para Penggugat** dengan **Tergugat I**, karena jelas **Para Penggugat** mengetahui adanya akta-akta notariil yaitu akta ikatan jual beli dan akta kuasa menjual atas obyek yang ditunjukkan sebagaimana sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m², dan demikian **Para Penggugat** telah pula mengetahui sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m² adalah atas nama **Tergugat I**, dan peralihan hak atas



tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m², didapatkan **Tergugat I** dari kesepakatan jual beli dengan **Penggugat I**, sehingga dalam hal ini bukanlah sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m² yang menjadi pokok dan obyek sengketa dalam perkara gugatan *a quo*;

3. Bahwa **Para Penggugat** dengan dalil gugatan yang menunjuk obyek sengketa berupa hak atas tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m², sedangkan pokok dalil gugatannya menguraikan tentang kekeliruan hubungan hukum utang-piutang dan hubungan hukum jual beli, yang menjadikan gugatan **Para Penggugat** mejadi tidak jelas, kabur, sehingga gugatan perbuatan melanggar hukum yang didalilkan **Para Penggugat** terhadap kepemilikan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m² yang menjadi obyek sengketa, ataukah terhadap adanya hubungan hukum utang-piutang dan hubungan hukum jual beli;
4. Bahwa selain itu, di satu sisi gugatan **Para Penggugat** mohon agar pengadilan menyatakan **Penggugat I** adalah pemilik yang sah atas hak atas tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m², dan pada sisi yang lain **Para Penggugat** mohon agar **Tergugat I** membayar kerugian materiil sejumlah Rp. 12.151.875.000,- (dua belas milyar seratus lima puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) yang perhitungan



tersebut didasarkan pada nilai jual tanah dan nilai jual bangunan, yang artinya nilai kerugian materiil yang dimaksud oleh **Para Penggugat** adalah nilai pengganti atas kerugian hilangnya hak atas tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m²;

5. Bahwa dengan demikian gugatan pada perkara *a quo* yang diajukan **Para Penggugat** tidak jelas, kabur, mana yang harus dimohonkan, menyatakan **Penggugat I** sebagai pemilik yang sah ataukah penggantian kerugian atas kerugian hilangnya hak atas tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik nomor: 1032/desa Dalung, kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m², karena tidak mungkin pengadilan dapat menerapkan permohonan **Para Penggugat** sekaligus didalam putusan pada perkara *a quo*;
6. Bahwa oleh karena gugatan **Para Penggugat** pada perkara *a quo* tidak jelas, kabur, maka kiranya sangatlah beralasan dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku apabila gugatan **Para Penggugat** dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA**;

Dan atau Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini, berpendapat lain, mohon kiranya dapat dipertimbangkan jawaban **Tergugat I** dalam jawaban dalam pokok perkara yang terurai sebagai berikut :

II. DALAM POKOK PERKARA

Issue of Fact / Tentang Faktanya

1. Bahwa hal-hal sebagaimana terurai Dalam Eksepsi dianggap terulang kembali Dalam Pokok Perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;



2. Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam gugatan **Para Penggugat**, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa tidak benar dalil gugatan **Para Penggugat** butir 1, jelas dan terang **Para Penggugat** dalam dalil gugatannya tersebut menyebutkan saat ini sebidang tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m², adalah tertera atas nama **Tergugat I**;
4. Bahwa tidak benar pernyataan dalil gugatan **Para Penggugat** butir 2, yang menyebutkan pada bulan Maret 2020 dirinya membutuhkan uang dikarenakan dampak pandemi Covid-19 yang menyebabkan merosotnya usaha, karena yang sebenarnya pada tanggal 31 Maret 2020 Pemerintah R.I. menerbitkan Peraturan Pemerintah No. 21 tahun 2020 tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar dalam rangka Percepatan Penanganan Corona Virus Disease 2019 (Covid-19), sehingga dalam kurun waktu Maret 2020 dan sebelumnya dunia usaha masih berjalan dengan semestinya dan belum terpengaruh;
5. Bahwa tidak benar dalil gugatan **Para Penggugat** sebagaimana dimaksud dalam posita butir 3 dan butir 4, karena nyatanya hubungan hukum perikatan utang – piutang yang dituangkan dalam akta No. 40 tertanggal 23 Maret 2020 tentang pengakuan hutang yang dibuat oleh Ridwan Sidharta, S.T., S.H.,M.Kn., Notaris di kabupaten Badung adalah antara **Tergugat I** dengan **Penggugat I**, dan bukan antara **Tergugat I** dengan **Penggugat II**;
6. Bahwa tidak benar dalil gugatan **Para Penggugat** sebagaimana dimaksud dalam posita butir 5, butir 6 dan butir 7, karena tidak benar adanya jika **Para Penggugat** mendalilkan hanya menerima sejumlah uang sebagai hutangnya yaitu sejumlah Rp. 1.805.000.000,- (satu



milyar delapan ratus lima juta rupiah), hal ini jelas dan nyata **Penggugat I** menyatakan untuk menerima sejumlah uang dari **Tergugat I** melalui transfer dana melalui rekening bank milik **Penggugat II** maupun secara tunai, sehingga **Penggugat I** baik dengan penerimaan langsung tunai maupun melalui transfer dana ke rekening bank milik **Penggugat II** telah menerima sejumlah uang dari **Tergugat I** sebagai hutang dengan perincian sebagai berikut :

- a. Pada tanggal 23 Maret 2020 transfer dana antar bank dari **Tergugat I** ke rekening Bank BCA dengan nomor rekening 1461790785 milik **Penggugat II** sejumlah Rp.97.000.000,- (sembilan puluh tujuh juta rupiah), untuk itu **Tergugat I** diberikan kuitansi tanda penerimaan yang dibuat dan ditandatangani oleh **Penggugat II** pada tanggal 23 Maret 2020;
- b. Pada tanggal 24 Maret 2020 transfer dana antar bank dari **Tergugat I** ke rekening Bank BCA dengan nomor rekening 1461790785 milik **Penggugat II** sejumlah Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), untuk itu **Tergugat I** diberikan kuitansi tanda penerimaan yang dibuat dan ditandatangani oleh **Penggugat II** pada tanggal 31 Maret 2020;
- c. Sejumlah Rp. 1.408.000.000,- (satu milyar empat ratus delapan juta rupiah) yang masing – masing :
 - Pada tanggal 31 Maret 2020 transfer dana antar bank dari **Tergugat I** ke rekening Bank BCA dengan nomor rekening 1461790785 milik **Penggugat II** sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
 - Pada tanggal 31 Maret 2020 transfer dana antar bank dari **Tergugat I** ke rekening Bank BCA dengan nomor rekening



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1461790785 milik **Penggugat II** sejumlah Rp.408.000.000,-

(empat ratus delapan juta rupiah);

untuk itu **Tergugat I** diberikan kuitansi tanda penerimaan uang Sejumlah Rp. 1.408.000.000,- (satu milyar empat ratus delapan juta rupiah) yang dibuat dan ditandatangani oleh **Penggugat II** pada tanggal 23 Maret 2020

d. Pada tanggal 31 Maret 2020 penyerahan secara tunai dihadapan **Turut Tergugat I** uang sejumlah Rp.2.195.000.000,- (dua milyar seratus sembilan puluh lima juta rupiah), untuk itu **Tergugat I** diberikan kuitansi tanda penerimaan yang dibuat dan ditandatangani oleh **Penggugat II** pada tanggal 31 Maret 2020;

7. Bahwa dengan demikian total penyerahan uang oleh **Tergugat I** sebagai hutang **Penggugat I** adalah sejumlah Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah), yang mana kuitansi tanda penerimaan uang sejumlah tersebut dibuat dan ditandatangani oleh **Penggugat I** pada tanggal 31 Maret 2020;

8. Bahwa tidak benar dalil gugatan **Para Penggugat** sebagaimana dimaksud dalam posita butir 8 dan butir 9 karena nyatanya tidak ada perpanjangan jatuh tempo pelunasan hutang **Penggugat I** yang disepakati oleh **Tergugat I**, dan hal yang terjadi sebenarnya adalah antara **Tergugat I** dengan **Penggugat I** sepakat untuk melakukan suatu hubungan hukum jual beli atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, dengan gambar situasi nomor : 6823/1988 tertanggal 10 November 1988, yang terletak di desa Dalung kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m², hal ini **Penggugat I** dan **Tergugat I** telah sepakat menghadap **Tergugat II**, untuk membuat perjanjian/ikatan jual beli sebagaimana akta no. 1 tertanggal 29 Juni 2020 dan surat kuasa sebagaimana akta

Halaman 35 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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)



no. 2 tertanggal 29 Juni 2020 yang semuanya dibuat oleh **Tergugat II** selaku Notaris di Tabanan;

9. Bahwa perjanjian/ikatan jual beli sebagaimana akta no. 1 tertanggal 29 Juni 2020 yang dibuat oleh **Tergugat II** selaku Notaris di Tabanan, para pihak sepakat mengenai harga jual beli sejumlah Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), yang pembayarannya dengan memperjumpakan hutang **Penggugat I** sejumlah Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dan sisanya dibayarkan **Tergugat I** kepada **Penggugat I** secara tunai sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang mana **Tergugat I** diberikan tanda terima sejumlah uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) oleh **Penggugat II** diketahui oleh **Penggugat I**, dan oleh karenanya pula **Penggugat I** memberikan tanda terima sejumlah uang sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada **Tergugat I** sebagai bukti transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, dengan gambar situasi nomor : 6823/1988 tertanggal 10 November 1988, yang terletak di desa Dalung kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m²;
10. Bahwa tidak benar dalil gugatan **Para Penggugat** sebagaimana dimaksud dalam posita butir 10, oleh karena **Para Penggugat** dengan ilustrasi pengajuan kredit kepada LPD Padang Luwih hanya mengulur waktu jatuh tempo pelunasan hutang sebelumnya;
11. Bahwa tidak benar dalil gugatan **Para Penggugat** sebagaimana dimaksud dalam posita butir 11 dan butir 12, oleh karena **Penggugat I** dan **Tergugat I** hadir bersama menghadap **Tergugat II** untuk mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian/ikatan jual beli dan surat kuasa sebagaimana akta no. 1 tertanggal 29 Juni 2020 dan akta no. 2 tertanggal 29 Juni 2020 yang semuanya dibuat oleh **Tergugat II** selaku

Halaman 36 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris di Tabanan, dan nyata – nyata **Penggugat I** membuat suatu pernyataan penyerahan sebidang tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, dengan gambar situasi nomor : 6823/1988 tertanggal 10 November 1988, yang terletak di desa Dalung kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m², kepada **Tergugat I** untuk dijual dan/atau dibeli sendiri oleh **Tergugat I**, yang mana surat pernyataan tersebut dibuat pada tanggal 29 Juni 2020 dihadapan **Tergugat II** dan diketahui pula oleh **Penggugat II**, jadi tidak ada alasan menurut hukum jika **Penggugat I** tidak mengetahui dan tidak membaca isi dari akta no. 1 tertanggal 29 Juni 2020 dan akta no. 2 tertanggal 29 Juni 2020 yang semuanya dibuat oleh **Tergugat II** selaku Notaris di Tabanan;

12. Bahwa tidak benar dalil gugatan **Para Penggugat** sebagaimana dimaksud dalam posita butir 13, oleh karena pada saat melakukan perbuatan hukum perikatan – perikatan baik mengenai hutang piutang, jual beli dan kuasa untuk menjual, **Penggugat I** dalam kehendaknya yang bebas, tidak dalam pengampuan atau tidak cakap oleh karena kesehatannya untuk melakukan sesuatu, sehingga dalam hal ini **Penggugat I** dapat menentukan sendiri untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, jadi dalam hal ini tidak benar adanya jika **Penggugat I** tidak memiliki kehendak yang bebas dalam melakukan suatu perbuatan hukum dengan **Tergugat I**;

13. Bahwa tidak benar dalil gugatan **Para Penggugat** sebagaimana dimaksud dalam posita butir 14, butir 15 dan butir 16, dan sebagaimana dalil **Tergugat I** sebelumnya, **Penggugat I** yang dalam hal ini merupakan pensiunan pegawai negeri sipil yang berarti dalam melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu, **Penggugat I** adalah cakap, dapat menentukan hal mana yang baik dan tidak dalam ukuran

Halaman 37 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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)



kepentingannya, dapat membaca maupun menulis, sehingga terhadap sesuatu yang dinyatakan secara tegas serta untuk membuat suatu perikatan dapat dilakukannya menurut kehendaknya sendiri, jadi dalam hal ini tidak ada alasan menurut hukum bilamana **Penggugat I** tidak menyadari dan tidak mengetahui isi surat pernyataannya dan maupun perjanjian - perjanjian yang telah ditandatanganinya;

14. Bahwa demikian dalil **Para Penggugat** dalam gugatannya dengan melandaskan pasal 1321 B.W. sebagai alasan kecacatan suatu hubungan hukum diantara **Penggugat I** dengan **Tergugat I**, karena sama sekali tidak ada daya paksa baik fisik maupun psikis terhadap **Penggugat I** didalam melakukan suatu hubungan hukum antara **Penggugat I** dengan **Tergugat I**, maupun adanya kesesatan didalam perikatan diantara **Penggugat I** dengan **Tergugat I**, justru seharusnya dalil kesesatan dipergunakan oleh pihak pembeli atas ketidakjujuran dari penjual mengenai keadaan barang yang diperjualbelikan;

15. Bahwa tidak benar dalil gugatan **Para Penggugat** sebagaimana dimaksud dalam posita butir 17, butir 18, butir 19 dan butir 20, oleh karena baik hubungan hukum yang terjadi diantara **Penggugat I** dengan **Tergugat I**, yaitu mengenai hutang-piutang, jual beli dan kuasa untuk menjual telah disepakati diantara diantara **Penggugat I** dengan **Tergugat I**, dan peralihan hak atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, dengan gambar situasi nomor : 6823/1988 tertanggal 10 November 1988, yang terletak di desa Dalung kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m², telah sesuai dengan hukumnya;

16. Bahwa tidak benar dalil gugatan **Para Penggugat** sebagaimana dimaksud dalam posita butir 21 dan butir 22, dalam hal ini **Para Penggugat** tidak mampu mendasarkan dalil perbuatan melanggar



hukum mana yang dilakukan oleh **Tergugat I**, karena hubungan hukum yang terjadi diantara **Penggugat I** dengan **Tergugat I** dilandasi dengan kesepakatan para pihak, sehingga tidak terdapat kepentingan hukum **Penggugat I** yang dilanggar oleh **Tergugat I**;

17. Bahwa tidak benar dalil gugatan **Para Penggugat** sebagaimana dimaksud dalam posita butir 24, justru pihak **Penggugat I** setelah adanya peralihan hak atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, dengan gambar situasi nomor : 6823/1988 tertanggal 10 November 1988, yang terletak di desa Dalung kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m², telah mengambil keuntungan dengan mengambil biaya sewa bangunan dari pihak lain tanpa seijin **Tergugat I**, yang seharusnya hak sewa atas bangunan tersebut menjadi keuntungan dari pihak **Tergugat I**

Issue of Law / Tentang Hukumnya

Mengenai Hubungan Hukum Utang – Piutang, Jual – Beli & Perjumpaan Utang

18. Bahwa sebelumnya telah terjadi hubungan hukum utang – piutang diantara **Penggugat I** dengan **Tergugat I**, dimana **Penggugat I** adalah selaku pihak yang berhutang dan **Tergugat I** adalah selaku pihak yang memiliki piutang, dengan penyerahan sejumlah uang yaitu :

- Pada tanggal 23 Maret 2020 transfer dana antar bank dari **Tergugat I** ke rekening Bank BCA dengan nomor rekening 1461790785 milik **Penggugat II** sejumlah Rp.97.000.000,- (sembilan puluh tujuh juta rupiah), untuk itu **Tergugat I** diberikan kuitansi tanda penerimaan yang dibuat dan ditandatangani oleh **Penggugat II** pada tanggal 23 Maret 2020;
- Pada tanggal 24 Maret 2020 transfer dana antar bank dari **Tergugat I** ke rekening Bank BCA dengan nomor rekening 1461790785 milik **Penggugat II** sejumlah Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah),



untuk itu **Tergugat I** diberikan kuitansi tanda penerimaan yang dibuat dan ditandatangani oleh **Penggugat II** pada tanggal 31 Maret 2020;

c. Sejumlah Rp. 1.408.000.000,- (satu milyar empat ratus delapan juta rupiah) yang masing – masing :

- Pada tanggal 31 Maret 2020 transfer dana antar bank dari **Tergugat I** ke rekening Bank BCA dengan nomor rekening 1461790785 milik **Penggugat II** sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- Pada tanggal 31 Maret 2020 transfer dana antar bank dari **Tergugat I** ke rekening Bank BCA dengan nomor rekening 1461790785 milik **Penggugat II** sejumlah Rp.408.000.000,- (empat ratus delapan juta rupiah);

untuk itu **Tergugat I** diberikan kuitansi tanda penerimaan uang Sejumlah Rp. 1.408.000.000,- (satu milyar empat ratus delapan juta rupiah) yang dibuat dan ditandatangani oleh **Penggugat II** pada tanggal 23 Maret 2020

d. Pada tanggal 31 Maret 2020 penyerahan secara tunai dihadapan **Turut Tergugat I** uang sejumlah Rp.2.195.000.000,- (dua milyar seratus sembilan puluh lima juta rupiah), untuk itu **Tergugat I** diberikan kuitansi tanda penerimaan yang dibuat dan ditandatangani oleh **Penggugat II** pada tanggal 31 Maret 2020;

Dengan demikian penyerahan uang sejumlah Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dari **Tergugat I** menjadi hutang dari **Penggugat I**, hal ini dikuatkan dengan akta No. 40 tertanggal 23 Maret 2020 tentang pengakuan hutang yang dibuat oleh Ridwan Sidharta, S.T., S.H.,M.Kn., Notaris di kabupaten Badung, sehingga telah lengkap dan sah



hubungan hukum utang – piutang diantara **Penggugat I** dengan **Tergugat I**;

19. Bahwa hakikat dari perjanjian utang – piutang adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana ketentuan pasal 1754 B.W. yang menyebutkan *“pinjam-meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain sesuatu jumlah tentang barang-barang atau uang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan dengan jumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”*, dan pada akta No. 40 tertanggal 23 Maret 2020 tentang pengakuan hutang yang dibuat oleh Ridwan Sidharta, S.T., S.H.,M.Kn., Notaris di kabupaten Badung, menyebutkan syarat selambatnya pada tanggal 1 April 2020 pihak kedua yakni **Penggugat I** menerima dari pihak pertama yakni **Tergugat I** uang sejumlah Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah), yang nyatanya dari kurun waktu 23 Maret 2020 sampai dengan 31 Maret 2020 **Tergugat I** telah menyerahkan total uang sejumlah Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) kepada **Penggugat I** baik melalui **Penggugat II** maupun secara bersama – sama antara **Penggugat I** dan **Penggugat II**;

20. Bahwa pada akta No. 40 tertanggal 23 Maret 2020 tentang pengakuan hutang yang dibuat oleh Ridwan Sidharta, S.T., S.H.,M.Kn., Notaris di kabupaten Badung ditentukan syarat jatuh tempo pengembalian pinjaman uang tersebut dari **Penggugat I** kepada **Tergugat I** yaitu selambatnya pada tanggal 27 Juni 2020, dengan demikian syarat terjadinya utang – piutang atau perjanjian pinjam meminjam uang diantara **Penggugat I** dengan **Tergugat I** telah memenuhi ketentuan pasal 1754 B.W.;



21. Bahwa mengenai perjanjian/ikatan jual beli atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, dengan gambar situasi nomor : 6823/1988 tertanggal 10 November 1988, yang terletak di desa Dalung kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m², sebagaimana akta no. 1 tertanggal 29 Juni 2020 yang dibuat oleh Putu Karlina Oktaviani Kusuma Dewi, S.H., S.S., M.Kn., Notaris di Tabanan, yang diikuti kuasa untuk menjual sebagaimana akta no. 2 tertanggal 29 Juni 2020 yang dibuat oleh Putu Karlina Oktaviani Kusuma Dewi, S.H., S.S., M.Kn., Notaris di Tabanan, telah sesuai dengan hukumnya yang dalam hal ini merujuk pada ketentuan pasal 1457 B.W. yang menyebutkan *"Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."*, yang mana didalam akta no. 1 tertanggal 29 Juni 2020 yang dibuat oleh Putu Karlina Oktaviani Kusuma Dewi, S.H., S.S., M.Kn., Notaris di Tabanan diperjanjian **Penggugat I** berjanji untuk melepaskan hak atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, dengan gambar situasi nomor : 6823/1988 tertanggal 10 November 1988, yang terletak di desa Dalung kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m² kepada **Tergugat I**, demikian **Tergugat I** sepakat untuk membayar harga yang diperjanjikan kepada **Penggugat I** yaitu sejumlah Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) terbukti dalam hal ini **Penggugat I** telah menerbitkan kuitansi tanda penerimaan uang kepada **Tergugat I** pada tanggal 29 juni 2020, yang kuitansi tanda terima sejumlah uang tersebut juga ditandatangani oleh **Penggugat II**;
22. Bahwa dengan adanya kuitansi tanda terima uang sejumlah Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang dibuat oleh **Penggugat I** yang



juga ditandatangani oleh **Penggugat II**, dalam hal ini pembayaran harga jual beli yang dilakukan oleh **Tergugat I** telah sesuai dengan yang dipersyaratkan dalam akta no. 1 tertanggal 29 Juni 2020 yang dibuat oleh Putu Karlina Oktaviani Kusuma Dewi, S.H., S.S., M.Kn., Notaris di Tabanan, oleh karenanya jual beli atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, dengan gambar situasi nomor : 6823/1988 tertanggal 10 November 1988, yang terletak di desa Dalung kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m² telah sah menurut hukum dan telah memenuhi ketentuan pasal 1457 B.W.;

23. Bahwa selain itu, itikad **Penggugat I** untuk menjual sebidang tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, dengan gambar situasi nomor : 6823/1988 tertanggal 10 November 1988, yang terletak di desa Dalung kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m² kepada **Tergugat I** dapat terlihat dari Surat Pernyataan dibawah tangan yang dibuat oleh **Penggugat I** tertanggal 29 Juni 2020 yang mendapatkan legalisasi dengan nomor : 01/Legalisasi/2020 oleh Putu Karlina Oktaviani Kusuma Dewi, S.H., S.S., M.Kn., Notaris di Tabanan dan hal ini diketahui serta disaksikan juga oleh **Penggugat II**, yang pada intinya menyerahkan sebidang tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, dengan gambar situasi nomor : 6823/1988 tertanggal 10 November 1988, yang terletak di desa Dalung kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m² untuk dijual dan/atau dibeli sendiri oleh **Tergugat I**;
24. Bahwa jual beli atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, dengan gambar situasi nomor : 6823/1988 tertanggal 10 November 1988, yang terletak di desa Dalung kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m²



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana akta no. 1 tertanggal 29 Juni 2020 yang dibuat oleh Putu Karlina Oktaviani Kusuma Dewi, S.H., S.S., M.Kn., Notaris di Tabanan dengan harga jual beli senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang pembayarannya dilakukan dengan memperjumpakan utang (*Set Off*), yaitu hutang **Penggugat I** kepada **Tergugat I** sejumlah Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) sebagaimana akta No. 40 tertanggal 23 Maret 2020 tentang pengakuan hutang yang dibuat oleh Ridwan Sidharta, S.T., S.H., M.Kn., Notaris di kabupaten Badung yang belum terbayar semuanya diperjumpakan dengan harga jual beli senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang sisanya dibayarkan secara tunai oleh **Tergugat I** pada tanggal 29 Juni 2020 sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan hal ini telah dibuat tanda penerimaan uang oleh **Penggugat II** yang diketahui oleh **Penggugat I**;

25. Bahwa berlandaskan pada ketentuan pasal 1426 B.W. yang menyebutkan "*Perjumpaan terjadi demi hukum bahkan dengan tidak setahunya orang-orang yang berutang, dan kedua utang itu yang satu menghapuskan yang lain dan sebaliknya pada saat utang-utang itu bersama-sama ada, bertimbal balik untuk suatu jumlah yang sama.*", dalam hal ini **Penggugat I** memiliki hutang kepada **Tergugat I** sejumlah Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) sebagaimana akta No. 40 tertanggal 23 Maret 2020 tentang pengakuan hutang yang dibuat oleh Ridwan Sidharta, S.T., S.H., M.Kn., Notaris di kabupaten Badung, pada sisi yang lain jual beli sebidang tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, dengan gambar situasi nomor : 6823/1988 tertanggal 10 November 1988, yang terletak di desa Dalung kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m² sebagaimana akta no. 1 tertanggal 29 Juni 2020 yang dibuat oleh Putu Karlina Oktaviani Kusuma Dewi, S.H., S.S., M.Kn., Notaris di Tabanan

Halaman 44 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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)



dengan harga jual beli senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), dan atas jual beli tersebut **Tergugat I** menyerahkan sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan hal ini telah dibuat tanda penerimaan uang oleh **Penggugat II** yang diketahui oleh **Penggugat I**, untuk itu kewajiban **Tergugat I** atas sisa harga jual beli sejumlah Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) diperjumpakan dengan hutang **Penggugat I** kepada **Tergugat I** sejumlah Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) sebagaimana akta No. 40 tertanggal 23 Maret 2020 tentang pengakuan hutang yang dibuat oleh Ridwan Sidharta, S.T., S.H.,M.Kn., Notaris di kabupaten Badung;

26. Bahwa tanda penerimaan uang sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang dibuat oleh **Penggugat II** yang diketahui oleh **Penggugat I**, menyebutkan sebagai pelunasan harga jual beli, dan juga dengan adanya kuitansi tanda penerimaan uang sejumlah Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang dibuat oleh **Penggugat I** yang juga ditandatangani oleh **Penggugat II**, hal ini berarti **Para Penggugat** telah memahami dan sepakat mengenai adanya perjumpaan utang (Set Off) dalam transaksi jual beli yang terjadi diantara **Penggugat I** dengan **Tergugat I**;

27. Bahwa dengan diperjumpakannya utang diantara **Penggugat I** dengan **Tergugat I**, maka hubungan utang piutang diantara **Penggugat I** dengan **Tergugat I** telah hapus oleh karena perjumpaan utang sebagaimana ketentuan pasal 1436 B.W., hal ini bertimbal balik dengan telah selesainya kewajiban **Tergugat I** dengan membayarkan sisa harga jual beli sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada **Penggugat I** setelah memperjumpakan utang diantara **Penggugat I** dengan **Tergugat I**;



28. Bahwa oleh karenanya menjadi sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat jual beli sebagaimana akta no. 1 tertanggal 29 Juni 2020 yang dibuat oleh Putu Karlina Oktaviani Kusuma Dewi, S.H., S.S., M.Kn., Notaris di Tabanan;

Mengenai Kualifikasi Perbuatan Melanggar Hukum

29. Bahwa ketentuan pasal 1365 B.W. menyebutkan "*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.*", sedangkan dalam mengkualifikasikan suatu perbuatan yang melanggar hukum perlu merujuk pada perluasan makna perbuatan yang dikualifikasikan sebagai melanggar hukum. Mendasar pada putusan Hoge Raad dalam perkara Lindenbaum v.s Cohen memberikan penafsiran tentang perbuatan melawan hukum sebagai perbuatan yang dilakukan baik karena kesengajaan atau kelalaian seseorang yang dapat mengurangi hak dan kepentingan korban atau kewajiban hukum pelaku sendiri. perbuatan tersebut juga bertentangan dengan norma kesusilaan atau kesopanan tentang kehati-hatian dalam berbuat yang berpotensi merugikan hak dan kepentingan orang lain diukur dari kepantasan perbuatan tersebut menurut pandangan umum masyarakat. Putusan ini tidak lagi melihat hak subjektif dan kewajiban hukum si pembuat sebagaimana yang tertuang dalam peraturan perundangundangan, tetapi juga dapat dinilai dari aspek kesusilaan dan kebiasaan masyarakat. Pasca 1919, Hoge Raad mendefinisikan perbuatan melawan hukum sebagai perbuatan atau kelalaian yang apakah mengurangi hak orang lain atau melanggar kewajiban hukum orang yang berbuat, apakah bertentangan dengan kesusilaan atau bertentangan dengan sikap hati-hati, yang pantas di dalam lalu lintas masyarakat terhadap orang lain atau barangnya. Jadi

Halaman 46 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



dalam hal ini perbuatan yang dikualifikasikan melanggar hukum meliputi:

- Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku;
- Perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goeod zeden*); atau
- Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders person of goeod*)

30. Bahwa serangkaian hubungan hukum yang terjadi diantara **Penggugat**

I dengan **Tergugat I** dari hubungan hukum utang – piutang, jual – beli dengan memperjumpakan utang yang kemudian sisa harga jual beli dibayarkan oleh **Tergugat I** telah sesuai dengan koridor hukumnya disepakati dan dibuat melalui akta notariil menunjukkan perbuatan hukum diantara para pihak yang membuatnya bukanlah suatu perbuatan yang melanggar undang – undang yang berlaku;

31. Bahwa dalam hal ini **Para Penggugat** dalam kapasitas kecakapannya untuk melakukan suatu perbuatan hukum, tidak dalam pengampuan atau dalam kondisi kesehatan fisik dan mental yang baik dalam melakukan perbuatan hukum, hal ini terlihat dari kuitansi tanda penerimaan uang yang dibuat sendiri oleh **Para Penggugat** baik dalam hubungan hukum utang – piutang maupun dalam hubungan hukum jual beli, bahkan pada penerimaan uang sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dibuat dan dinyatakan sendiri melalui surat yang ditulis

Halaman 47 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



sendiri oleh **Para Penggugat**, hal ini menunjukkan kesadaran dari **Para Penggugat** sendiri menurut kehendaknya melakukan suatu perbuatan hukum, jadi dalam hal ini tidak ada perbuatan **Tergugat I** yang melampaui batas yang melanggar norma kepatutan didalam bermasyarakat;

32. Bahwa oleh karena tidak satupun perbuatan **Tergugat I** yang dapat dikualifikasikan sebagai suatu perbuatan melanggar hukum, untuk itu kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* mengesampingkan dan menolak seluruh dalil gugatan berikut permohonan **Para Penggugat** yang berkaitan dengan perbuatan melanggar hukum, atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan **Para Penggugat** tidak dapat diterima;

33. Bahwa dalil gugatan berikut permohonan **Para Penggugat** agar pengadilan menyatakan peralihan hak atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, dengan gambar situasi nomor : 6823/1988 tertanggal 10 November 1988, yang terletak di desa Dalung kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m² yang diterbitkan oleh **Turut Tergugat III** adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum adalah diluar kewenangan mengadili secara absolut dari lingkup peradilan umum oleh karena penerbitan sertifikat hak atas tanah merupakan suatu keputusan badan/pejabat tata usaha negara, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* mengesampingkan dan menolak dalil gugatan **Para Penggugat** tersebut, atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan **Para Penggugat** tidak dapat diterima;

34. Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana yang terurai tersebut di atas, kiranya sangatlah beralasan dan berdasar serta sesuai dengan ketentuan yang berlaku apabila **Menolak Gugatan Para**



**Penggugat Untuk Seluruhnya atau setidaknya Menyatakan
Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima.**

Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana yang terurai tersebut di atas, kami **Tergugat I** memohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi **Tergugat I** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan **Para Penggugat** tidak dapat diterima;

DALAM KOMPENSI PADA POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan **Para Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Menolak Gugatan **Para Penggugat** untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan **Para Penggugat** Tidak Dapat Diterima;
3. Menghukum **Para Penggugat** untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Jawaban TERGUGAT II.

A. DALAM EKSEPSI:

1. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA (GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT/SUBYEK GUGATAN SALAH)

- Bahwa Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan Para Penggugat, Tergugat II sebagai Notaris/PPAT hanya menjalankan tugas berdasarkan Undang-Undang yang telah dilakukan dengan benar sesuai aturan yang ada. Hal mana kedudukan Tergugat II sebagai Notaris/PPAT telah diketahui



dengan jelas oleh Para Penggugat sebagaimana uraian posita angka 10 gugatan para penggugat;

- Bahwa Penggugat II tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan (*diskualifikasi inperson*), karena Penggugat II tidak ikut sebagai pihak sebagaimana dalam :

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1032/Desa Dalung;
- Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020;
- Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 juni 2020;
- Akta Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020

namun menuntut pembatalan sebagaimana uraian Petitum angka 3, angka 8, angka 10 dan angka 12 gugatan para penggugat. Dan yang sah sebagai pihak Penggugat dan Tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian, terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut. Patokan itu sesuai dengan asas yang ditegaskan dalam pasal 1340 KUH Perdata: "persetujuan hanya mengikat dan berlaku antara pihak yang membuatnya"

- Bahwa RIDWAN SIDHARTA,S.T.,S.H.,M.Kn., ANDREANTO MAHARDHIKA SAPUTRO, S.H., M.Kn., KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG pada gugatan Para Penggugat diposisikan sebagai Pihak Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, padahal didalam HIR / RIB tidak akan dapat kita temukan istilah TURUT TERGUGAT sehingga istilah yang memposisikan RIDWAN SIDHARTA,S.T.,S.H.,M.Kn., ANDREANTO MAHARDHIKA SAPUTRO,S.H.,M.Kn., KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG sebagai Pihak Turut



Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, tidak berdasar hukum.

Maka oleh karena itu gugatan Para Penggugat salah alamat atau subyek gugatan salah (*Disqualification In Persona*) karena Tergugat II tidak memiliki pertanggungjawaban dan hubungan hukum dengan Penggugat II.

2. EXCEPTIE OBSCURI LIBELLI (GUGATAN PENGUGAT KABUR)

A. Bahwa Gugatan Para Penggugat jelas dan terang menyatakan:

- Pada perihal gugatan jelas dinyatakan “ Perihal : Gugatan Perbuatan Melawan Hukum “
- Pada Posita angka 21 jelas dinyatakan bahwa “perbuatan Tergugat I dan Tergugat II digolongkan sebagai perbuatan yang melawan hukum “,
- Pada petitum angka 6, angka 7, angka 9, angka 11, jelas Penggugat meminta kepada Pengadilan untuk menyatakan sebagai perbuatan melawan hukum

TETAPI jelas di hampir sebagian besar Dalil Penggugat baik pada Posita maupun Petitum menjelaskan mengenai peristiwa hutang piutang atau pinjaman yang merupakan ranah perbuatan inkar janji (wanprestasi), bahkan pada petitum angka 4 gugatan Penggugat jelas Penggugat meminta kepada Pengadilan untuk menyatakan Penggugat I mempunyai hutang kepada Tergugat I, sehingga jelas gugatan Penggugat kabur;

B. Bahwa gugatan tidak beralasan hukum karena gugatan Penggugat tidak jelas dan posita gugatan tidak menguraikan secara detail, tidak dijelaskan dasar, Kapasitas, hak dan kewenangan Penggugat II



melakukan Perbuatan hukum dan tindakan hukum mengajukan gugatan *aquo*;

C. Dasar-dasar dan uraian-uraian gugatan kabur, tidak jelas dan tidak sempurna, sehingga menyulitkan bagi Tergugat II atau siapa saja untuk memahami gugatan Para Penggugat. Kekaburan ini sangat jelas terlihat :

- Pada perihal gugatan jelas dinyatakan “Perihal: Gugatan Perbuatan Melawan Hukum “
- Pada Posita angka 21 jelas dinyatakan bahwa “ perbuatan Tergugat I dan Tergugat II digolongkan sebagai perbuatan yang melawan hukum “,
- Pada petitum angka 6, angka 7, angka 9, angka 11, jelas Penggugat meminta kepada Pengadilan untuk menyatakan sebagai perbuatan melawan hukum

TETAPI jelas di hampir sebagian besar Dalil Penggugat baik pada Posita maupun Petitum menjelaskan mengenai peristiwa hutang piutang atau pinjaman yang merupakan ranah perbuatan inkar janji (wanprestasi), bahkan pada petitum angka 4 gugatan Penggugat jelas Penggugat meminta kepada Pengadilan untuk menyatakan Penggugat I mempunyai hutang kepada Tergugat I, sehingga jelas gugatan Penggugat kabur;

3. *EXCEPTIE PLURIUM LITIS CONCERTIUM* (GUGATAN PENGGUGAT KEKURANGAN PIHAK)

Bahwa yang seharusnya digugat tidak hanya Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, tetapi pihak lain juga harus digugat guna lengkapnya pihak-pihak yang telah digambarkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya yaitu :

Halaman 52 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



- Bahwa dalam Posita angka 2 gugatan para penggugat yang menyebutkan: “dst.....diperkenalkanlah Penggugat II oleh TEMANNYA.....dst”, Sehingga demi lengkapnya gugatan ini maka “TEMANNYA” harus ditarik sebagai pihak dalam gugatan ini;
- Bahwa dalam Posita angka 9 gugatan para penggugat yang menyebutkan:
“ dst.....ISTRI PENGGUGAT I.....” Sehingga demi lengkapnya gugatan ini maka “ ISTRI PENGGUGAT I ” harus ditarik sebagai pihak dalam gugatan ini;
- Bahwa pada Posita angka 11 gugatan para penggugat, menyatakan “dst.....LPD Padang Luwih.....dst “ Sehingga demi lengkapnya gugatan ini maka “LPD Padang Luwih” harus ditarik sebagai pihak dalam gugatan ini;

Bahwa gugatan Para Penggugat secara yuridis formal kabur (*Obscuurlibel*), maka gugatan yang tidak jelas/kabur harus ditolak dan atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvan klijik verklaard*).

4. GUGATAN PENGGUGAT ONRECHTMATIG

Bahwa gugatan tidak ada dasar hukumnya yang pasti, ini sangat jelas terlihat pada perihal gugatan jelas dinyatakan “ Perihal : Gugatan Perbuatan Melawan Hukum “ tetapi jelas di hampir sebagian besar Dalil Penggugat baik pada Posita maupun Petitum menjelaskan mengenai peristiwa hutang piutang atau pinjaman yang merupakan ranah perbuatan inkar janji (*wanprestasi*), bahkan pada petitum angka 4 gugatan Penggugat jelas Penggugat meminta kepada Pengadilan untuk menyatakan Penggugat I mempunyai hutang kepada Tergugat I

B. DALAM KONVENSI



1. Bahwa, Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil–dalil / alasan–alasan / fakta–fakta maupun hubungan hukum yang diajukan Para Penggugat, kecuali apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat II;
2. Bahwa, apa–apa yang telah dikemukakan pada bagian Eksepsi diatas sepanjang relevan, berlaku pula pada bagian konvensi ini;
3. Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat pada Posita angka 9 gugatan para penggugat, karena yang sebenarnya terjadi dapat Tergugat II uraikan sebagai berikut:
 - a. Bahwa pada tanggal 28 Juni 2020 atau sehari sebelum pertemuan pada tanggal 29 Juni 2020, Tergugat I menghubungi Tergugat II, dan menyampaikan atas keinginan Penggugat I, ditentukan lokasi penandatanganan Akta Perjanjian, Kuasa, Pengosongan akan dilakukan di Warung Mina Dalung;
 - b. Bahwa pada tanggal 29 Juni 2020 sekira pukul 11.00 Wita, Tergugat II menuju dan datang di Warung Mina Dalung untuk penandatanganan Akta Perjanjian, Kuasa dan Pengosongan yang telah disiapkan sebelumnya berdasarkan data dan informasi dari Tergugat I. Pada saat itu di Warung Mina Dalung sudah ada beberapa orang yang setelah diperkenalkan kepada Tergugat II diketahui diantaranya adalah Penggugat I, Istri penggugat I, Tergugat I, dan datang menyusul kemudian Penggugat II;
 - c. Bahwa sebelum penandatanganan Akta-Akta tersebut, Tergugat II memperkenalkan diri sebagai Notaris yang berkantor di Jalan MH. Thamrin No.73, Tabanan. Selanjutnya Tergugat II selaku Notaris membacakan dengan jelas isi akta perjanjian, kuasa dan pengosongan dihadapan Penggugat I, istri Penggugat I dan Tergugat I. Setelah Tergugat II membacakan, Tergugat II mengkonfirmasi kembali kepada Penggugat I dengan bertanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apakah benar akan menjual objek tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat I senilai yang tertera di dalam akta yaitu Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ?, dan bertanya apakah benar akan dilunasi hari ini senilai yang tersebut di dalam akta ?, dan Penggugat I menjawab iya benar. Tergugat I juga menjawab benar akan membeli objek tanah dan bangunan tersebut, dan akan melunasi hari ini senilai yang tertera dalam Akta yaitu Rp.5.000.000.000 (lima milyar rupiah). Dan antara Penggugat I dan Tergugat I sepakat bahwa bangunan diatas objek tanah tersebut harus dalam keadaan kosong paling lambat 30 hari setelah penandatanganan Akta Pengosongan yaitu tanggal 29 Juli 2020;

- d. Bahwa setelah Tergugat II membacakan dan mengkonfirmasi kemudian Tergugat II mempersilahkan penggugat I, Istri penggugat I, tergugat I untuk menandatangani akta perjanjian, kuasa, pengosongan dan membubuhkan cap ibu jari kanan pada lembar terpisah yang dilekatkan pada akta-akta tersebut;
- e. Bahwa semua persyaratan untuk sahnya pembuatan suatu akta baik formil dan materilnya, baik subjektif dan objektifnya sudah terpenuhi sesuai aturan yang ada;
- f. Bahwa yang terjadi pada tanggal 29 Juni 2020 sekira pukul 11.00 Wita, di Warung Mina Dalung adalah penandatanganan Akta perjanjian, kuasa dan pengosongan. **Sehingga tidak pernah ada pembicaraan saat itu mengenai perjanjian perpanjangan hutang;**

Bahwa Penggugat I sebagaimana data identitas yang ada merupakan orang yang mempunyai pendidikan tinggi dan pernah sebagai PNS,

Halaman 55 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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)



sehingga mudahlah untuk memahami dan mengerti dari proses jual beli dan/atau penandatanganan suatu akta notaris;

Bahwa sebagaimana dalil-dalil gugatan *aquo*, Para Penggugat menyangkal kebenaran dari akta-akta yang telah ditandatanganinya dengan alasan-alasan karena antara lain: tidak dibacakan, tidak mengetahui, ada kekhilafan, ada paksaan, ada penipuan dan alasan lainnya. Hal ini sungguh mengada-ada karena bagaimana mungkin hal ini bisa terjadi sementara Para Penggugat adalah orang-orang yang berpendidikan tinggi dan bahkan banyak akta yang disangkal, antara lain:

- Akta Pengakuan Hutang No. 40 tanggal 23 Maret 2020, yang dibuat dihadapan **Turut Tergugat I**
- Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, yang dibuat dihadapan **Tergugat II**
- Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 juni 2020, yang dibuat dihadapan **Tergugat II**
- Akta Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020, yang dibuat dihadapan **Tergugat II**
- Akta Jual-Beli No. 33/2020 tanggal 25 Agustus 2020, yang dibuat dihadapan **Turut Tergugat II**

4. Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat pada Posita angka 15 gugatan para penggugat, karena:

- Akta Perjanjian/ Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, yang dibuat dihadapan Tergugat II;
- Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 juni 2020, yang dibuat dihadapan Tergugat II;
- Akta Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020, yang dibuat dihadapan Tergugat II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya telah dengan benar sesuai aturan yang ada, dan semua persyaratan untuk sahnya pembuatan suatu akta baik formil dan materiilnya, baik subjektif dan objektifnya sudah terpenuhi sesuai aturan yang ada, sehingga pembuatan akta-akta tersebut diatas adalah benar dan sah serta mempunyai kekuatan hukum mengikat, Inipun telah dibuktikan dan terbukti yang saat ini objek sengketa telah menjadi atas nama Tergugat I;

Bahwa Para Penggugat sebagaimana data identitas yang ada merupakan orang-orang yang mempunyai pendidikan tinggi dan pernah sebagai PNS, sehingga mudahlah untuk memahami dan mengerti dari proses jual beli dan/atau penandatanganan suatu akta notaris;

5. Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat pada Posita angka 16, angka 17 dan angka 18 gugatan para penggugat, karena pembuatan dan penandatanganan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 juni 2020 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020, yang dibuat dihadapan Tergugat II. Kesemuanya akta tersebut telah dibuat dan ditandatanganinya dengan benar sesuai aturan yang ada, dan semua persyaratan untuk sahnya pembuatan suatu akta baik formil dan materiilnya, baik subjektif dan objektifnya sudah terpenuhi sesuai aturan yang ada, sehingga pembuatan akta-akta tersebut diatas adalah benar dan sah serta mempunyai kekuatan hukum mengikat, Inipun telah dibuktikan dan terbukti yang saat ini objek sengketa telah menjadi atas nama Tergugat, dan semua ini pada saatnya akan Kami buktikan pada sidang berikutnya dengan agenda pembuktian;
6. Bahwa untuk selain dan selebihnya adalah tidak benar dan Tergugat II tidak menanggapi karena tidak ada relevansinya, serta akan Tergugat II buktikan pada sidang berikutnya pada saat agenda pembuktian:

Halaman 57 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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)



7. Bahwa, atasan dasar uraian-uraian yang Tergugat II sebutkan diatas, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang kami Muliakan untuk menolak atau setidak – tidaknya tidak menerima gugatan Para Penggugat.

Maka: Tergugat II meminta kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis hakim yang kami muliakan yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II seluruhnya;
2. Menyatakan hukum gugatan Para Penggugat tertanggal 22 Januari 2021 harus ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya perkara.

B. Dalam Konvensi

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tertanggal 22 Januari 2021 ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;
2. Menyatakan hukum Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 juni 2020 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020, yang dibuat antara Tergugat I dengan Penggugat I dihadapan Tergugat II adalah sah dan dapat dilaksanakan
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya perkara.

Atau:

Jika Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain agar menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hakim dan kepatutan, (*ex aequo et bono*)

Jawaban Turut Tergugat III.

1. Bahwa terlebih dahulu Turut Tergugat III menyatakan bahwa Turut Tergugat III menyangkal seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam gugatan tanggal 25 Januari 2021, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Bahwa gugatan Para Penggugat berdasarkan pada Akta Jual Beli No. 33/2020 Tanggal 25 Agustus 2020 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum maka tidak sah dipakai sebagai dasar hukum untuk peralihan hak atau balik nama sertifikat OBJEK SENGKETA menjadi atas nama TERGUGAT I adalah merupakan persoalan antara Para Penggugat dengan Tergugat I, dan Turut Tergugat III hanya melaksanakan tugas dan fungsi untuk Pendaftaran Tanah berdasarkan ketentuan yang berlaku, dan selanjutnya Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan Para Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat III.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat III menyatakan dengan tugas menolak seluruh dalil yang dikemukakan Para Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya secara hukum;
2. Bahwa Turut Tergugat III dengan tegas menolak dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat, oleh karena Turut Tergugat III dalam memproses pendaftaran tanah peralihan hak/ menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor :1032/Desa Dalung, Kecamatan Kuta (saat ini Kecamatan Kuta Utara) Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (saat ini Kabupaten Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali (saat ini Provinsi Bali), luas : 1975 m2 atas nama Aine Atalie Nego dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : tanah milik Agus Edi Saputra
 - Sebelah Timur : tanah milik Bagus Ngurah Rai
 - Sebelah Selatan : Jelinjangan/ Jalan Raya Dalung
 - Sebelah Barat : Jelinjangan/ tanah milik I Putu Gede Yudiana/ tanah milik I Nyoman Widana

Halaman 59 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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)



telah memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

3. Bahwa terhadap hak atas tanah dapat dilakukan peralihan hak. Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi dikarenakan : Pewarisan tanpa wasiat dan pemindahan hak.
4. Bahwa pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya dikarenakan :
 - a. **Jual-beli.**
 - b. Hibah.
 - c. Pemasukan dalam perusahaan atau "inbreng" dan
 - d. Hibah-wasiat atau "legaat".
5. Bahwa perubahan data pendaftaran tanah dan pencatatan peralihan/pemindahan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor :1032/Desa Dalung, Kecamatan Kuta (saat ini Kecamatan Kuta Utara) Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (saat ini Kabupaten Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali (saat ini Provinsi Bali), luas : 1975 m2 atas nama Aine Atalie Nego telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan berpedoman Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
6. Bahwa akta mempunyai peranan penting untuk peralihan hak milik atas tanah, sesuai dengan ketentuan Pasal 26 UUPA yaitu setiap perbuatan yang dimaksud memindahkan hak milik atas tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah. Bahwa dalam rangkaian proses Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang

Halaman 60 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendaftaran Tanah; Turut Tergugat III telah melaksanakan prosedur peralihan hak sesuai dengan ketentuan, yaitu :

Pasal 37:

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 38:

- (1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2(dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Maka setiap peralihan hak atas tanah harus dibuat akta sedangkan aktanya harus dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta tanah tersebut. Adapun pejabat yang dimaksud dalam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu antara lain : Notaris atau Pegawai Negeri lainnya.

7. Bahwa Akta Jual Beli No. 33/2020 Tanggal 25 Agustus 2020 yang dibuat dihadapan ANDREANTO MAHARDIKA SAPUTRO, S.H., M.Kn., PPAT di Kabupaten Badung sebagai dasar hukum untuk melakukan peralihan hak atau balik nama menjadi atas nama TERGUGAT I dalam Sertifikat Hak Milik Nomor :1032/Desa Dalung, Kecamatan Kuta (saat ini Kecamatan Kuta Utara) Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (saat ini Kabupaten Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali (saat ini Prvinsi Bali), luas : 1975 m2 atas nama Aine Atalie Nego yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III adalah sah

Halaman 61 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

secara hukum dan telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

8. Bahwa dalil Para Penggugat dalam petitum No. 18 : "Menghukum Turut Tergugat III untuk mendaftarkan, menerbitkan, mengembalikan hak atas tanah OBJEK SENGKETA menjadi hak milik atas nama Penggugat I setelah perkara ini mempunyai putusan yang berkekuatan hukum yang tetap (inkracht Van Gewisjde), hanya dapat dilaksanakan oleh Turut Tergugat III berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Berdasarkan Pasal 50 Permen Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan ayat (1) berbunyi : "Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar dilaksanakan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan melalui kantor pertanahan setempat". Berdasarkan ketentuan tersebut Petitum Para Penggugat dapat dilaksanakan berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat dimintakan permohonan pelaksanaan melalui Kantor Pertanahan setempat atau langsung diajukan ke Kementerian.
9. Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat selebihnya tidak ditanggapi oleh Turut Tergugat III dan menjadi kewajiban sepenuhnya Para Penggugat untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut di persidangan.

Berdasarkan uraian dan dasar hukum tersebut di atas, bersama ini perkenalkanlah kami Turut Tergugat III mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo* memberikan putusan, dengan amar sebagai berikut :

PRIMAIR.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

Halaman 62 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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)



2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

SUBSIDAIR.

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa TURUT TERGUGAT II tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dan Eksepsi dari TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III tersebut, PARA PENGGUGAT menanggapi dalam Replik tanggal 23 Juni 2021;

Menimbang, bahwa terhadap Replik PARA PENGGUGAT tersebut, TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III, mengajukan Duplik tertanggal 30 Juni 2021;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, PARA PENGGUGAT mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. **Bukti P-1** : Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1032/ Desa Dalung, Gambar Situasi Nomor : 6823/ 1988 Tanggal 10 Nopember 1988.
2. **Bukti P-2** : Fotokopi dari print out foto Catatan Mengenai Skema Perhitungan Hutang Penggugat II yang diberikan oleh Tergugat I.
3. **Bukti P-3** : Fotokopi dari Asli Salinan Akta Pengakuan Hutang No. 40 Tanggal 23 Maret 2020, yang dibuat dihadapan RIDWAN SIDHARTA, ST., SH., M.Kn.
4. **Bukti P-4** : Fotokopi dari Print out foto penandatanganan Akta Pengakuan Hutang No. 40 Tanggal 23 Maret 2020 di kantor RIDWAN SIDHARTA, ST., SH., M.Kn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **Bukti P-5** : Fotokopi Print Out Rekening Koran Bank BCA atas nama I Gusti A Suryandari (Penggugat II) No. Rekening 1461790785, Transaksi Periode Bulan Maret 2020.
6. **Bukti P-6a**: Fotokopi dari print out foto penandatanganan surat-surat di Warung Mina Dalung.
7. **Bukti P-6b**: Fotokopi dari print out foto penandatanganan surat-surat di Warung Mina Dalung.
8. **Bukti P-7a**: Fotokopi dari Fotokopi Surat tertanggal 11 November 2020 dibuat oleh Penggugat I beserta Istri yang ditujukan kepada Tergugat II.
9. **Bukti P-7b**: Fotokopi dari Fotokopi Surat tertanggal 25 November 2020 dibuat oleh Penggugat I beserta Istri yang ditujukan kepada Tergugat II.
10. **Bukti P-8** : Fotokopi dari Asli dan lampiran Fotokopi dari Fotokopi Surat tertanggal 02 Desember 2020 beserta lampirannya, dibuat oleh Tergugat II yang ditujukan kepada Penggugat I beserta Istri.
11. **Bukti P-9** : Fotokopi dari Fotokopi Tanda Terima tertanggal 07 Desember 2020.
12. **Bukti P-10**: Fotokopi dari Asli Salinan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 Tanggal 29 Juni 2020, dibuat dihadapan PUTU KARLINA OKTAVIANI KUSUMA DEWI, S.H., S.S., M.Kn.
13. **Bukti P-11**: Fotokopi dari Asli Salinan Akta Surat Kuasa No. 02 Tanggal 29 Juni 2020, dibuat dihadapan PUTU KARLINA OKTAVIANI KUSUMA DEWI, S.H., S.S., M.Kn.
14. **Bukti P-12**: Fotokopi dari Asli Salinan Akta Perjanjian Pengosongan No. 03 Tanggal 29 Juni 2020 yang dibuat dihadapan PUTU KARLINA OKTAVIANI KUSUMA DEWI, S.H., S.S., M.Kn.

Halaman 64 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

15. **Bukti P-13:** Transkripsi Dari Rekaman Suara Kedalam Bentuk Tulisan (Percakapan Melalui Telepon Antara Penggugat II Dengan Tergugat I, Tanggal 30 Mei 2020, Durasi Rekaman 05 Menit 35 Detik).
16. **Bukti P-14:** Transkripsi Dari Rekaman Suara Kedalam Bentuk Tulisan (Percakapan Melalui Telepon Antara Penggugat II Dengan Tergugat I, Tanggal 24 Juni 2020, Durasi Rekaman 01 Menit 57 Detik).
17. **Bukti P-15a:** Fotokopi dari Asli Kartu Tanda Penduduk Atas Nama I GST NGR SUARDANA SURYAWAN (PENGGUGAT I) NIK: 5103061309570002.
18. **Bukti P-15b:** Fotokopi dari Asli Surat Keterangan Nomor: 470/407/DUKCAPIL/2021, Diterbitkan oleh Kepala Dinas Kependudukan Dan Catatan Sipil Kabupaten Badung, Tertanggal 23 Maret 2021.
19. **Bukti P-16:** Fotokopi dari Asli Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Nomor : 47.056.322.2-901.000 Atas Nama Suryawan I Gst NGR (Penggugat I).
20. **Bukti P-17:** Fotokopi dari Asli Surat Keterangan: Nama Nomor 1058/I/III/2021 Diterbitkan Oleh Perbekel Dalung, Tertanggal 18 Maret 2021.
21. **Bukti P-18a:** Fotokopi dari print out tangkapan layar pada aplikasi Whatsapp percakapan melalui aplikasi Whatsapp antara Penggugat II Tergugat I, Tanggal 11 September 2020 (Pukul 16:01, 16:44, 16:57, 17:22, dan 17:13).
22. **Bukti P-18b:** Fotokopi dari print out tangkapan layar pada aplikasi Whatsapp Percakapan Melalui Aplikasi Whatsapp Antara

Halaman 65 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

Penggugat II Tergugat I, Tanggal 11 September 2020 (Pukul 17:13, dan 17:15).

23. **Bukti P-18c:** Fotokopi dari print out tangkapan layar pada aplikasi Whatsapp Percakapan Melalui Aplikasi Whatsapp Antara Penggugat II Tergugat I, Tanggal 11 September 2020 (Pukul 17:15, 17:16, 17:17, dan 17:18).

24. **Bukti P-18d:** Fotokopi dari print out tangkapan layar pada aplikasi Whatsapp Percakapan Melalui Aplikasi Whatsapp Antara Penggugat II Tergugat I, Tanggal 11 September 2020 (Pukul 17:18, 17:19, 17:20, dan 17:21)

25. **Bukti P-19:** Fotokopi dari Asli surat tertanggal 20 Agustus 2021, perihal mohon diberikan data, dibuat oleh Penggugat I, ditujukan kepada Kepala Kantor Pajak pratama Singaraja;

26. **Bukti P-20:** Fotokopi dari Asli surat tertanggal 24 Agustus 2021, nomor : S-487/WPJ.17/KP.03/2021, perihal jawaban permohonan data, diterbitkan Kepala Kantor Pajak pratama Singaraja.

27. **Bukti P-21:** Fotokopi dari Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Provinsi Bali Kabupaten Buleleng, NIK : 5103061309570002 atas nama I GST NGR Suardana Suryawan.

28. **Bukti P-22:** Fotokopi dari Asli surat tertanggal 20 Agustus 2021, perihal mohon surat keterangan, dibuat oleh Penggugat I, ditujukan kepada Bapak Perbekel Desa Anturan.

29. **Bukti P-23:** Fotokopi dari Asli Surat Keterangan No. 1748/ANT/VIII/2021 tertanggal 23 Agustus 2021, diterbitkan oleh Perbekel Anturan.

30. **Bukti P-24:** Fotokopi dari Asli surat tertanggal 23 Agustus 2021, perihal mohon surat keterangan, dibuat oleh Penggugat I, ditujukan kepada Kepala Dispenduk capil Kabupaten Buleleng

Halaman 66 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



31. **Bukti P-25:** Fotokopi dari Asli Surat tertanggal 24 Agustus 2021 No. 470/1927/DKC/2021 Perihal Balasan Permohonan Surat Keterangan, diterbitkan oleh Kepala Dispenduk Capil Kabupaten Buleleng.

Menimbang, bahwa semua bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya, oleh karena itu secara formil dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa PARA PENGGUGAT mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi I GUSTI AYU MAS RANI DEWI.

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat, Tergugat I (Aine Atalia Nego), Turut Tergugat I (Notaris Ridwan Sidharta, S.T, S.H, M.Kn), tetapi tidak kenal dengan Tergugat II (Notaris Putu Karlina Oktaviani Kusuma Dewi, S.H., S.S., M.Kn.), Turut Tergugat II (Notaris Andreanto Mahardhika Saputro, S.H., M.Kn.) dan mengetahui kantor Pertanahan Kabupaten Badung (TURUT TERGUGAT III);
- Bahwa Saksi tidak ada hubungan keluarga, dengan para pihak;
- Bahwa Saksi ada kerja sama perusahaan yang bernama PT Sams Mulia antara Saksi dengan Penggugat II di bidang usaha travel;
- Bahwa Penggugat II adalah sebagai penyettor modal untuk tambahan modal, pada PT Sams Mulia dan perolehan dana tersebut dari meminjam kepada pendana yang bernama Aine Natalia Nego yang di perkenalkan oleh Ibu Siti Nurhayati;
- Bahwa penyettor dana dilakukan oleh Penggugat II ke PT Sams Mulia secara bertahap melalui rekeningnya Penggugat II.
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut, karena setiap Penggugat II mentransfer uang selalu di share di grup WA;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pinjaman tersebut dipinjam dari pendana yang bernama Aine Atalia Nego sebesar Rp. 2.5 Milyar, yang mana pembicaraan mengenai pinjaman tersebut dilaksanakan di Warung Mina Dalung dan yang hadir pada saat itu adalah Ibunya Aine Atalia Nego, Aine Atalia Nego, saksi sendiri, Ibunya I Gusti A. Suryandari, SE., I Gusti A.Suryandari,SE., dan Siti Nurhayati;
- Bahwa pinjaman Rp. 2,5 Milyar, setelah adanya potongan – potongan seperti biaya administrasi, bunga 5 % di bayar di muka, biaya Notaris, biaya pemasangan hak tanggungan, biaya akomodasi, biaya pengecekan, sehingga yang diterima oleh Penggugat II hanya sebesar Rp.1.805.000.000. (*satu milyar delapan ratus lima juta rupiah*);
- Bahwa setelah proses pinjaman 2,5 milyar disetujui, selanjutnya bersama sama berangkat ke Notaris Ridwan Sidharta, S.T., S.H., M.Kn.;
- Bahwa tujuan ke Notaris Ridwan Sidharta, S.T., S.H., M.Kn. untuk membuat akta pinjam meminjam;
- Bahwa pada saat di Notaris Ridwan Sidharta, ada kejadian dimana Aine Atalia Nego, Notaris Ridwan Sidharta, dan I Gusti A.Suryandari, SE., meminta tolong ke saksi untuk menjelaskan kepada I Gst Ngr Suardana Suryawan (Penggugat I, Ayah dari Penggugat II) bahwa utang yang dipinjam I Gusti A. Suryandari, SE, adalah 2,5 Milyar, akan tetapi ditulis di Akta adalah 4 Milyar dan dipertegas lagi utangnya tetep 2,5 milyar;
- Bahwa alasan saksi diminta tolong untuk menjelaskan tersebut, karena sebagai penjamin dan yang tercantum nama di akta tersebut adalah I Gst Ngr Suardana Suryawan;
- Bahwa Akta tersebut tidak dibaca oleh saksi, akan tetapi di jelaskan secara singkat oleh Notaris Ridwan Sidharta, M.Kn, bahwa diketahui

Halaman 68 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

utang Rp. 2,5 Milyar namun di Akta di tulis 4 Milyar di tegaskan kembali oleh Notaris Ridwan Sidharta, M.Kn bahwa utang tetap Rp. 2,5 Milyar oleh sebab itu I Gst Ngr Suardana Suryawan mau tanda tangan;

- Bahwa sangat sulit sekali menjelaskan hal tersebut ke I Gst Ngr Suardana Suryawan supaya mau tanda tangan;
- Bahwa setelah 3 bulan berjalan, dan ternyata utang tersebut belum mampu di bayar karena usaha PT Sams Mulia tidak jalan, bersamaan juga terjadi Covid 19 sehingga usaha di bidang travel tutup, maka Penggugat II meminta kepada Tergugat I untuk diadakan perpanjangan hutang dan Aine menyetujui, serta Aine sendiri juga menyarankan seperti itu, supaya bisa di pertanggungjawabkan karena uang yang di pinjamkan tersebut bukan miliknya sendiri;
- Bahwa kemudian sekitar bulan Juni, saksi mendapatkan informasi dari Penggugat I bahwa sudah dilakukan perpanjangan hutang;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat **P - 6 a** dan **P - 6 b** yang ditunjukkan di persidangan;
- Bahwa setelah terjadi perpanjangan, saksi dan Penggugat II kemudian ke LPD Padang Luwih dengan tujuan *take over* utang tersebut ke LPD Padang Luwih, karena waktu 3 bulan tidak cukup dan mengingat bunga pinjaman pada pendana Aine Atalia Nego terlalu tinggi;
- Bahwa setelah dihitung bunga dan pokok hutang pada Aine Atalia Nego, maka disepakati untuk meminjam di LPD Padang Luwih sebesar 3 Milyar;
- Bahwa proses pinjaman sudah disepakati, tinggal menunggu kedatangan Bu Aine untuk proses pengembalian jaminan SHM untuk dijadikan jaminan ke LPD;

Halaman 69 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

- Bahwa kemudian saksi mendapatkan informasi dari Penggugat II, bahwa sertifikatnya sudah dibalik nama ke atas nama Tergugat I, berdasarkan informasi dari LPD setelah melakukan pengecekan di Kantor BPN;
- Bahwa mengetahui hal tersebut, Para Penggugat sangat marah, karena merasa dibohongi sebab dari awal kesepakatannya adalah perpanjangan hutang;
- Bahwa setahu saksi yang sebenarnya terjadi adalah perpanjangan hutang bukan jual beli;
- Bahwa saksi diberitahu oleh Penggugat II, bahwa saksi tidak pernah datang ke Notaris di Tabanan yang katanya membuat Akta Jual Beli, dan walaupun benar jual beli Penggugat II tidak pernah mendapatkan Salinan Akta termasuk saat perpanjangan hutang;

2. Saksi NAUFAL FAROH.

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat, Tergugat I, tetapi tidak kenal dengan Tergugat II, dan Para Turut Tergugat;
- Bahwa saksi tidak ada hubungan keluarga dengan para pihak;
- Bahwa Bapak mertua saksi mengontrak toko milik Penggugat I;
- Bahwa toko yang dikontrak tersebut, sekarang menjadi objek sengketa yang beralamat di Jalan Raya Dalung, Br. Untal Untal, Desa Dalung;
- Bahwa luas tanah obyek sengketa kurang lebih 19 Are;
- Bahwa batas - batas objek sengketa yaitu disebelah **Utara**: ada rumah yang kurang paham pemiliknya, di sebelah **Barat**: toko bangunan bernama Lis Jaya, sebelah **Timur**: Monumen Bangsal, di sebelah **Selatan**: Jalan Raya Dalung;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Nomor sertifikat tanah objek sengketa;
- Bahwa di atas tanah objek sengketa ada 6 (enam) ruko;

Halaman 70 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

- Bahwa Bapak mertua menyewa ruko yang di tengah, awalnya 1 (Satu) ruko, 2 (Dua) tahun kemudian nambah lagi 1 (Satu), jadi total sewa 2 (Dua) ruko;
- Bahwa nilai sewa 1 (Satu) ruko Rp. 35 Juta per tahun;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Tergugat I (Aine Atalia Nego), yaitu sekitar bulan Oktober 2020, Tergugat I dating ke lokasi toko dan memberitahu bahwa toko tersebut sudah di beli oleh Tergugat I;
- Bahwa awalnya Tergugat I datang pada malam hari;
- Bahwa Aine Atalia Nego datang ke toko sebanyak 5 (Lima) sampai 6 kali;
- Bahwa pertama kali dating, Tergugat I bersama teman laki - laki yang di panggil namanya Pram;
- Bahwa pada saat Aine Atalia Nego dating, yang ada di toko adalah saksi sendiri bersama mertua saksi;
- Bahwa pada saat Aine Atalia Nego datang menunjukan fotokopi sertifikat ke Ibu mertua saksi, dan pada saat itu Ibu mertua saksi bertanya kenapa tidak ada konfirmasi bahwa ruko ini di jual, kemudian Aine Atalia Nego menyuruh temannya untuk mengambil sertifikat yang asli kemudian di tunjukan lagi bahwa nama yang tercantum dalam sertifikat tersebut adalah Aine Atalia Nego;
- Bahwa beberapa hari kemudian setelah kedatangan Aine Atalia Nego, Bapak mertua saksi datang kerumahnya Penggugat I (pak Agung) untuk menanyakan apakah benar rukonya di jual? dan Penggugat I (Pak Agung) menjawab bahwa tidak pernah ada menjual ruko;
- Bahwa setelah kedatangan Aine Atalia Nego ke toko, beberapa hari kemudian sempat ada 5 (lima) orang yang berbadan besar datang ke toko;

Halaman 71 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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)



- Bahwa sekarang di lokasi hanya bapak mertuanya saksi saja yang mengontrak, sebelumnya toko tersebut penuh terisi pengontrak;

3. Saksi IDA BAGUS PUTU SURYA BUDI ARTHA.

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat, tetapi tidak kenal dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;
- Bahwa saksi merupakan salah satu pengontrak toko di tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi mengontrak toko di tanah objek sengketa sejak tahun 2017 sampai 2019, dan dari 2019 di perpanjang sampai 2020 kemudian dari 2020 di perpanjang lagi sampai 2021;
- Bahwa saksi mengontrak dengan pemilik toko bernama I Gst Ngr Suardana Suryawan (Penggugat I);
- Bahwa saksi mengontrak toko untuk digunakan jual beli mobil atau showroom mobil yang bernama Dwi Guna;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Tergugat I (Aine Atalia Nego) pada Bulan Desember 2020;
- Bahwa berdasarkan keterangan dari karyawan showroom pada Bulan Agustus 2020 ada datang salah satu wanita, dan wanita tersebut bilang katanya toko tersebut sudah jadi miliknya;
- Bahwa kira-kira seminggu setelah mendapat informasi tersebut, saksi sempat konfirmasi ke I Gst Ngr Suardana Suryawan, menanyakan ada masalah apa ini kenapa ada orang datang mengaku jadi pemilik toko dan I Gst Ngr Suardana Suryawan menjawab lagi ada masalah, di sarankan oleh I Gst Ngr Suardana Suryawan untuk tetap di toko;
- Bahwa saksi di laporkan ke Kapolres Badung oleh Aine Atalia Nego dengan tuduhan dari penyidik bahwa saksi menempati tempat tidak sesuai pemiliknya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah di laporkan, saksi tetap menempati toko sesuai saran I Gst Ngr Suardana Suryawan dan kemudian saksi di datangi beberapa orang yang katanya suruhan dari Aine Atalia Nego;
- Bahwa pada saat didatangi beberapa orang tersebut, saksi mengenal salah satu dari mereka yang bernama Ketut Bobi, kemudian saksi kerumahnya dan pada saat itu Ketut Bobi menceritakan dan memperlihatkan tentang kepemilikan toko di atas objek sengketa;
- Bahwa sejak itu Saksi sekarang sudah tidak di toko itu lagi. Yang menempati toko tersebut hanya toko kain saja yang menempati 2 (dua) ruko;
- Bahwa saksi menyewa 2 (dua) ruko tersebut, pertahunnya Rp. 100 Juta;
- Bahwa I Gst Ngr Suardana Suryawan sempat menceritakan bahwa sertifikat tanah objek sengketa di jadikan jaminan untuk pinjam uang kepada Aine Atalia Nego, tetapi tiba-tiba tanpa seijin Penggugat I di balik nama sertifikat tersebut oleh Aine Atalia Nego;

4. Saksi I PUTU ROMY JAYA, S.E.

- Bahwa Saksi kenal Para Penggugat, tetapi tidak kenal dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi bekerja di LPD Padang Luwih, dengan jabatan sebagai kepala LPD Desa adat Padang luwih;
- Bahwa Saksi bekerja di LPD Padang luwih berdasarkan SK tanggal 1 Oktober 2014 sampai sekarang;
- Bahwa I Gst Ngr Suardana Suryawan, merupakan salah satu nasabah dan merupakan krama Banjar Pendem, Desa Dalung;
- Bahwa pada Bulan Agustus 2020, I Gst Ngr Suardana Suryawan ada mengajukan permohonan kredit;

Halaman 73 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

- Bahwa I Gst Ngr Suardana Suryawan selaku pemohon kredit dengan nilai nominal Rp.3.210.000.000,- (*tiga milyar dua ratus sepuluh juta rupiah*);
- Bahwa tujuan I Gst Ngr Suardana Suryawan mengajukan kredit di sampaikan untuk modal usaha;
- Bahwa syarat dari pengajuan kredit adalah sebagai berikut: foto copy KTP Suami Istri, foto copy sertifikat, dan menunjukan sertifikat asli;
- Bahwa proses pengajuan kredit belum bisa dilakukan karena I Gst Ngr Suardana Suryawan tidak bisa menunjukan sertifikat asli;
- Bahwa kalau syarat pangajuan kredit sudah dilengkapi, maka akan ada yang namanya analisa kredit yang dilakukan oleh bagian analisa kredit;
- Bahwa karena I Gst Ngr Suardana Suryawan belum bisa menunjukan serifikat asli, maka belum bisa melakukan proses analisa kredit;
- Bahwa objek tanah yang di pakai oleh I Gst Ngr Suardana Suryawan dalam pengajuan kredit adalah sebidang tanah SHM No. 1030 dengan luas 1900 M2 di Desa Dalung;
- Bahwa Saksi sudah melakukan pengecekan ke lokasi, dengan batas-batas: di sebelah **Utara** tanah milik, di sebelah **Barat** tanah milik, di sebelah **Timur** tanah milik, di sebelah **selatan** Jalan Raya Dalung;
- Bahwa pada tanggal 11 September 2020, saksi mendapatkan informasi dari Notaris rekanan bahwa sertifikat I Gst Ngr Suardana Suryawan sudah di balik nama oleh Aine Atalia Nego;
- Bahwa LPD Pada Luwih memiliki modal sampai 100 milyar sehingga bisa memberikan kredit ke nasabah maksimal 4 milyar;
- Bahwa pada saat saksi menjabat sebagai kepala LPD, I Gst Ngr Suardana Suryawan sudah pernah beberapa kali mengajukan kredit dengan sertifikat yang sama dan kreditnya lancar-lancar saja;

Halaman 74 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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)



- Bahwa di Bulan September 2020, setelah saksi mengetahui bahwa sertifikat I Gst Ngr Suardana sudah di balik nama oleh Aine Atalia Nego, kemudian melalui staf LPD padang luwih yang bernama Ketut Sumantra kepala bagian kredit, memberitahukan kepada putrinya I Gst Ngr Suardana Suryawan yang bernama: I Gusti A. Suryandari bahwa serifikatnya sudah di balik nama;

5. Saksi PUTU AYU S. KUMALAWATI.

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat, dan Tergugat I, tetapi tidak kenal dengan Tergugat II dan Para Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak ada hubungan keluarga dengan para pihak;
- Bahwa saksi kenal dengan Gek Surya (Penggugat I) sejak tahun 2011;
- Bahwa saksi mengetahui penyetoran modal yang di lakukan oleh Gek Surya kepada PT Sams Mulia, untuk usaha yang penerapannya seperti: keberangkatan naik Haji, perjalanan tirta yatra ke India, dan lain-lain;
- Bahwa sumber modal yang di setor oleh Gek Surya berasal dari pinjaman dari pendana yang bernama: Aine Atalia Nego;
- Bahwa prosesnya pada bulan Maret 2020, terjadi pertemuan di Warung Mina yang di hadiri oleh Aine Atalia Nego, Gek Rani, Gek Surya, Ajik, Kumala, Ibunya Gek Surya, Ibunya Aine dan saksi sendiri;
- Bahwa pertemuan pada bulan Maret 2020 tersebut membahas tentang pinjaman uang;
- Bahwa atas pinjaman tersebut, dikenakan bunga Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta) per bulan;
- Bahwa selain biaya bunga ada juga biaya lain yang di kenakan seperti: biaya akomodasi, Biaya administrasi, biaya notaris, biaya bunga sudah dipotong untuk dua bulan yaitu di bulan April dan Mei 2020;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi membenarkan **Bukti P-2**, tentang oretan-oretan mengenai pinjaman hal mana pinjaman 2,5 Milyar, menerima bersih Rp.1.805.000.000.- (*satu milyar delapan ratus lima juta rupiah*);
- Bahwa setelah pertemuan di warung Mina *deal*, dilanjutkan ke Notaris Ridwan Sidharta, untuk membuat surat perjanjian utang;
- Bahwa yang hadir pada saat di Notaris Ridwan Sidharta, adalah Aine, Rani, Gek Surya, Ajik, Ibunya Gek Surya. Pada saat itu Aine, Ajik, Rani, Gek Surya di dalam ruangan notaris. Sedangkan saksi diam di luar, setelah itu Aine Keluar menjelaskan ke saksi bahwa utangnya 2,5 milyar akan tetapi di akta di tulis 4 milyar dan di pertegas kembali oleh Aine bahwa utangnya tetep 2,5 milyar;
- Bahwa pada saat di Notaris Ridwan Sidharta, Gek Surya (I Gusti A. Suryandari) tidak ada menerima uang;
- Bahwa jangka waktu pengakuan hutang tersebut adalah 3 (Tiga) bulan yaitu: bulan April, Mei, Juni;
- Bahwa pada akhir bulan Mei, Gek Surya melakukan komunikasi melalui telepon ke Aine untuk meminta perpanjangan hutang;
- Bahwa setelah Gek Surya, beberapa kali melakukan komunikasi melalui telepon hasilnya Aine menyetujui dan melakukan pertemuan di Warung Mina dengan agenda perpanjangan hutang;
- Bahwa yang hadir di Warung Mina tersebut, adalah: Aine, Gung Aji, Ibunya Gek Surya, saksi sendiri, dua orang laki-laki, dua orang Ibu-Ibu, Gung Lanang (cucunya Gung Aji), sedangkan Gek Surya belakangan datang;
- Bahwa Saksi membenarkan **Bukti P – 4**, berupa foto pertemuan di Warung Mina untuk perpanjangan hutang;
- Bahwa saat itu dengan alasan Aine mau cepat-cepat berangkat ke Surabaya, Gung Ajik (Penggugat I) dan Ibunya Gek Surya (Penggugat

Halaman 76 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

II) disuruh cepat-cepat tanda tangan tanpa membaca isi dari surat-surat yang ditanda tangani;

- Bahwa yang paling aktif untuk menyuruh Gung Aji dan Ibunya Gek Surya tanda tangan adalah Ibu-Ibu yang berkerudung dan Aine;
- Bahwa sebelum tanda tangan tidak di jelaskan, tidak di bacakan dan tidak di kasih membaca terlebih dahulu dan langsung aja di suruh tanda tangan cepat-cepat oleh Aine karena katanya Aine mau cepat-cepat berangkat ke Surabaya;
- Bahwa setelah tanda tangan selesai, Gek Surya baru datang selanjutnya Gek Surya di ajak pergi ke Bank oleh Aine, sedangkan saksi dan Ibunya Gek Surya menunggu di warung Mina. Karena Aine dan Gek Surya lama di bank akhirnya Ibunya Gek Surya di telfon oleh Gek Surya untuk pulang duluan dan saksi masih tetap menunggu di Warung Mina;
- Bahwa terhadap **Bukti T.1 – 13**, saksi menjelaskan, setelah datang dari Bank, Gek Surya di ajak berfoto oleh Aine dengan posisi Gek Surya bersebelahan dengan uang yang sudah di jejer, setelah di ajak berfoto kemudian uang tersebut di masukan kembali ke tas dan di bawa kembali oleh Aine;
- Bahwa ketika Gek Surya pulang, gek surya tidak membawa uang;
- Bahwa setelah terjadi perpanjangan, saksi dan Gek Surya kembali berdiskusi, kemudian ke LPD Padang Luwih dengan tujuan take over utang tersebut ke LPD Padang Luwih karena waktu 3 Bulan tidak cukup dan mengingat bunga pinjaman pada pendana Aine Atalia Nego terlalu tinggi;
- Bahwa setelah di hitung bunga dan pokok hutang pada Aine Atalia Nego, maka di sepakati untuk meminjam di LPD Dalung sebesar 3,2 Milyar;

Halaman 77 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa proses pinjaman di LPD Dalung sudah di sepakati, tinggal menunggu Aine Atalia Nego datang untuk menunjukkan sertifikat;
- Bahwa kemudian saksi mendapatkan informasi bahwa sertifikatnya sudah di balik nama setelah LPD Padang Luwih melakukan pengecekan di Kantor BPN;
- Bahwa mendengar informasi tersebut, saksi dan Penggugat II kaget;
- Bahwa selanjutnya saksi dan Gek Surya ke Notaris Tabanan, untuk minta Salinan dan mencari tahu yang sebenarnya apa yang di tanda tangan I Gst Ngr Suardana Suryawan pada saat perpanjangan, tapi waktu itu tidak dapat salinannya;
- Bahwa pada saat di Notaris Tabanan sempat dikasi tahu oleh salah satu karyawannya, bahwa semua salinan yang di tanda tangan pada saat di Warung Mina tersebut sudah diserahkan kepada Aine Atalia Nego;
- Bahwa pada bulan Desember, setelah I Gst Ngr Suardana Suryawan mengajukan surat permohonan Salinan ke Notaris Tabanan, baru di ketahui bahwa yang di tanda tangan pada saat perpanjangan itu adalah PPJB, surat kuasa menjual, dan pengosongan;
- Bahwa setahu saksi, Para Penggugat tidak pernah menjual obyek kepada Aine, yang ada adalah hutang piutang;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan para saksi tersebut, PARA PENGGUGAT membenarkan, sedangkan TERGUGAT I dan PARA TURUT TERGUGAT akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahannya TERGUGAT I mengajukan bukti surat sebagai berikut:

Bukti T I - 1. Fotokopi sesuai aslinya Salinan akta No. 40 tertanggal 23 Maret 2020 tentang pengakuan hutang yang dibuat oleh

Halaman 78 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

Ridwan Sidharta, S.T., S.H., M.Kn., Notaris di kabupaten Badung;

Bukti T I - 2. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat kuasa bawah tangan untuk menerima transfer dana dari pemberi kuasa yaitu Penggugat I kepada Penggugat II tertanggal 23 Maret 2020;

Bukti T I - 3 A. Fotokopi sesuai dengan lembar tercetak aplikasi m-BCA yaitu transfer dana tertanggal 23 Maret 2020 ke nomor rekening 1461790785 milik Penggugat II sejumlah Rp.97.000.000,- (sembilan puluh tujuh juta rupiah);

Bukti T I - 3 B. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi tanda terima uang sejumlah Rp.97.000.000,- (sembilan puluh tujuh juta rupiah) bermaterai Rp. 6.000,- dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat II pada tanggal 23 Maret 2020;

Bukti T I - 4 A. Fotokopi sesuai dengan aslinya lembar slip pemindahan dana antar rekening BCA tertanggal 24 Maret 2020 ke nomor rekening 1461790785 milik Penggugat II sejumlah Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

Bukti T I - 4 B. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi tanda terima uang sejumlah Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) bermaterai Rp. 6.000,- dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat II pada tanggal 31 Maret 2020;

Bukti T I - 5 A. Fotokopi sesuai dengan aslinya lembar Bukti Setoran Bank BCA tertanggal 31 Maret 2020 ke nomor rekening 1461790785 milik Penggugat II sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Bukti T I - 5 B. Fotokopi sesuai dengan aslinya lembar slip pemindahan dana antar rekening BCA tertanggal 31 Maret 2020 ke

Halaman 79 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor rekening 1461790785 milik Penggugat II sejumlah
Rp.408.000.000,- (empat ratus delapan juta rupiah);

Bukti T I - 5 C. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi tanda terima uang
sejumlah Rp. 1.408.000.000,- (satu milyar empat ratus
delapan juta rupiah) bermaterai Rp. 6.000,- dibuat dan
ditandatangani oleh Penggugat II pada tanggal 31 Maret
2020;

Bukti T I - 6 A. Lembar tercetak/ print out foto penyerahan uang tunai
sebesar Rp.2.195.000.000,- (dua milyar seratus sembilan
puluh lima juta rupiah) dari Tergugat I kepada Penggugat
II;

Bukti T I - 6 B. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi tanda terima uang
sejumlah Rp.2.195.000.000,- (dua milyar seratus sembilan
puluh lima juta rupiah) bermaterai Rp. 6.000,- dibuat dan
ditandatangani oleh Penggugat II pada tanggal 31 Maret
2020;

Bukti T I - 7 A. Lembar tercetak/ print out foto proses penandatanganan
akta No. 40 tertanggal 23 Maret 2020 tentang pengakuan
hutang oleh Penggugat I dan Tergugat I;

Bukti T I - 7 B. Lembar tercetak/ print out foto Penggugat II dan istri
Penggugat I yang turut juga menandatangani akta No. 40
tertanggal 23 Maret 2020 tentang pengakuan hutang;

Bukti T I - 8. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat pernyataan dibawah
tangan yang dibuat oleh Penggugat I tertanggal 31 Maret
2020 yang menerangkan telah menerima sejumlah uang
sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dari
Tergugat I melalui Penggugat II;

Halaman 80 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T I - 9.** Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi tanda terima uang sejumlah Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) bermaterai Rp. 6.000,- dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat I pada tanggal 31 Maret 2020;
- Bukti T I - 10.** Fotokopi sesuai aslinya Salinan akta no. 1 tertanggal 29 Juni 2020 tentang perjanjian/ikatan jual beli yang dibuat oleh Putu Karlina Oktaviani Kusuma Dewi, S.H., S.S., M.Kn., Notaris di Tabanan;
- Bukti T I - 11.** Fotokopi sesuai aslinya Salinan akta no. 2 tertanggal 29 Juni 2020 tentang surat kuasa yang dibuat oleh Putu Karlina Oktaviani Kusuma Dewi, S.H., S.S., M.Kn., Notaris di Tabanan;
- Bukti T I - 12.** Fotokopi sesuai aslinya Salinan akta no. 3 tertanggal 29 Juni 2020 tentang perjanjian pengosongan yang dibuat oleh Putu Karlina Oktaviani Kusuma Dewi, S.H., S.S., M.Kn., Notaris di Tabanan;
- Bukti T I - 13.** Lembar tercetak/ print out foto penyerahan uang tunai sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dari Tergugat I;
- Bukti T I - 14.** Fotokopi sesuai dengan aslinya surat pernyataan dibawah tangan tentang penerimaan uang sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) bermaterai Rp. 6.000,- dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat II pada tanggal 29 Juni 2020 yang diketahui oleh Penggugat I;
- Bukti T I - 15.** Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi tanda terima uang sejumlah Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) bermaterai Rp. 6.000,- dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat I dan Penggugat II pada tanggal 29 Juni 2020

Halaman 81 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang pembayaran harga jual beli ruko Dalung Kuta Bali
seluas 19,75 are;

Bukti T I - 16. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat pernyataan penyerahan barang jaminan yang dibuat oleh Penggugat I yang diketahui oleh Penggugat II dan istri Penggugat I tertanggal 29 Juni 2020 yang telah dilegalisasi oleh Putu Karlina Oktaviani Kusuma Dewi, S.H., S.S., M.Kn., Notaris di Tabanan dengan Nomor: 01/Legalisasi/2020;

Bukti T I - 17. Fotokopi sesuai aslinya Salinan akta jual beli no. 33/2020 tertanggal 25 Agustus 2020 yang dibuat oleh Andreanto Mahardika Saputro, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di kabupaten Badung;

Bukti T I - 18. Fotokopi sesuai aslinya sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, dengan gambar situasi nomor : 6823/1988 tertanggal 10 November 1988, yang terletak di desa Dalung kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m²;

Bukti T I - 19. Print out rekam layar aplikasi whatsapp antara Aine Atalia Nego (Tergugat I) dengan I Gusti Suryandari (Penggugat II) terlihat pada rekam layar aktivitas komunikasi tanggal 28 Juni 2020;

Bukti T I - 20. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi tanda terima uang sejumlah Rp.30.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) bermaterai Rp. 6.000,- dibuat dan ditandatangani oleh Ridwan Sidharta, S.T., S.H.,M.Kn., Notaris di kabupaten Badung pada tanggal 31 Maret 2020 untuk biaya pembuatan akta No. 40 tertanggal 23 Maret 2020 tentang pengakuan hutang;

Halaman 82 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



- Bukti T I - 21.** Lembar tercetak/ print out foto Penggugat II beserta surat pernyataan dibawah tangan tentang penerimaan uang sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) bermaterai Rp. 6.000,- dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat II pada tanggal 29 Juni 2020 yang diketahui oleh Penggugat I dan kuitansi tanda terima uang sejumlah Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) bermaterai Rp. 6.000,-;
- Bukti T I - 22.** Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan dengan nomor surat : B/228/IV/RES.1.11/2021/Reskrim, tertanggal 20 April 2021, yang diterbitkan oleh Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Bali Resor Badung;
- Bukti T I - 23.** Fotokopi sesuai dengan aslinya Kesepakatan antara HUSIN (Penyewa Ruko dan juga sebagai pemilik KIOS RAKA COLLECTION) dengan Tergugat I tentang obyek 2 unit ruko yang berdiri diatas tanah tersebut terletak di Jalan Raya Dalung, Badung, Bali, tertanggal 08 Februari 2021;
- Bukti T I - 24.** Fotokopi sesuai dengan aslinya PERJANJIAN SEWA antara HUSIN (Penyewa Ruko dan juga sebagai pemilik KIOS RAKA COLLECTION) dengan Tergugat I tentang obyek unit ruko yang berdiri diatas tanah tersebut terletak di Jalan Raya Dalung, Badung, Bali, tertanggal 02 Agustus 2021;
- Bukti T I - 25.** Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat yang dibuat oleh Tergugat I yang ditujukan kepada Kapolda Bali, tertanggal 29 Agustus 2021;



Bukti T I - 26. Fotokopi sesuai dengan aslinya Resi-resi bukti pengiriman Surat yang dibuat oleh Tergugat I yang ditujukan kepada Kapolda Bali, tertanggal 29 Agustus 2021 beserta tembusan-tembusannya sejumlah 9 (Sembilan) resi bukti pengiriman surat melalui Jasa pengiriman JNE;

Menimbang, bahwa semua bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya, oleh karena itu secara formil dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti surat, TERGUGAT I juga mengajukan 1 (satu) orang saksi dan 1 (satu) orang AHLI yang memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi TAAT ADIL WIJAKSONO.

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Para Penggugat dan Para Turut Tergugat, tetapi kenal dengan Aine Atalia Nego (**TERGUGAT I**);
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I, sebab Aine adalah teman istrinya;
- Bahwa saksi berasal dari Surabaya tetapi berdomisili di Bali, pada bulan Maret 2020, saksi pernah menumpang dengan Bu Aine yang kebetulan juga mau ke Bali dengan kendaraan mobil pribadi;
- Bahwa saksi dijemput Bu Aine pada malam hari, dan sampai di Denpasar siang hari;
- Bahwa sebelum sampai ke rumah saksi, Ibu Aine berhenti dahulu di Sanset Road terus di ajak ke rumah kayu, yang tempatnya saksi kurang paham, sekitar di daerah Kuta;
- Bahwa pada saat di mobil saksi bersebelahan dengan tas yang menurut Ibu Aine tas itu berisi uang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kenapa ada uang di mobil Ibu Aine;
- Bahwa saksi melihat Aine ketemu dengan seorang perempuan sendirian sedangkan barangnya di atas meja;

Halaman 84 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak ikut dalam pertemuan tersebut, saksi berada di luar dan melihat dari jarak sekitar 10 meter;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jumlah uang dalam tas tersebut;
- Bahwa uang tersebut dibungkus pakai tas seperti tas belanja;
- Bahwa saksi melihat perempuan tersebut tidak begitu jelas;
- Bahwa selain itu, pada tanggal 16 Oktober 2020, saksi pernah diminta tolong oleh Ibu Aine mengukur objek sengketa yang lokasinya di Dalung, dekat Bandung collection, yang batas-batasnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi di suruh ngukur-ngukur bangunan yang mau di rehab, yang menyuruh adalah bapak Pramono supirnya Aine;
- Bahwa bangunan tersebut tidak jadi di rehab;
- Bahwa saksi tidak menanyakan untuk apa bawa uang, dan saksi tidak mengetahui masalah pinjam meminjam;

Keterangan AHLI Dr. I NYOMAN ALIT PUSPADMA, S.H., M.K.n., sebagai berikut:

- Bahwa AHLI tidak kenal dengan para pihak;
- Bahwa pasangan kawin apabila salah satu telah mengalihkan suatu hak atau benda seharusnya mereka berdua yang menandatangani;
- Bahwa kalau salah satu dari mereka yang akan mengalihkan hak dari suatu benda yang mana sertifikat atas nama suami, maka istri harus memberikan persetujuan;
- Bahwa perjanjian merupakan suatu perikatan, berakhirnya suatu perikatan harus ada perjanjian baru;
- Bahwa sejak ada perjanjian utang piutang maka sejak itu salah satu pihak ada yang berutang dan ada yang memberikan piutang, akan tetapi apabila terjadi kesepakatan untuk mengakhiri perjanjian utang

Halaman 85 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

piutang tersebut maka harus ada perjanjian baru seperti jual beli misalnya;

- Bahwa arti sebuah akta: (1) akta di bawah tangan, akta ini baru jadi bukti apabila sudah di sepakati (2) akta outentik, yaitu merupakan alat bukti sempurna yang tidak ada cacatnya, bukti yang tidak dapat terbantahkan sepanjang terpenuhi ketentuan-ketentuan syarat formal;
- Bahwa arti tanda tangan adalah segala keterangan dan pernyataan yang ada di kwitansi harus di akui oleh si tanda tangan;
- Bahwa kalau memang faktanya akta yang di buat tidak di bacakan dan tidak di beri kesempatan membaca, maka akta tersebut bukan akta outentik dan akibat hukumnya akta tersebut terdegradasi menjadi akta di bawah tangan;
- Bahwa perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah, harusnya di pasang hak tanggungan karena hak tanggungan tersebut merupakan hak dari kreditur untuk keamanan kreditur supaya tidak ada pihak lain yang mencampuri;
- Bahwa hak tanggungan tidak wajib, tapi menurut AHLI, demi keamanan kreditur sebaiknya di pasang hak tanggungan;
- Bahwa apabila debitur tidak membayar atau wanprestasi maka pihak kreditur mempunyai hak menuntut dan memberi teguran terlebih dahulu dalam menagihnya;
- Bahwa untuk melakukan jual beli harus ada pembicaraan terlebih dahulu sehingga jual beli bisa di lakukan dengan kesepakatan;
- Bahwa apabila perjanjian tersebut adalah pribadi, maka harus ada pembicaraan terlebih dahulu, kemudian ditegur, dan selanjutnya berdasarkan keputusan pengadilan baru di eksekusi;

Halaman 86 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

- Bahwa dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, menyatakan apabila salah satu pihak tidak memenuhi persyaratan tertentu yang tercantum dalam pasal 1320, maka hal tersebut tidak sah;
- Bahwa pada pasal 1320 ayat 3 (tiga) dan 4 (empat) perjanjian dapat di batalkan melalui pengadilan;
- Bahwa apabila Akta yang di tandatangani tidak di bacakan, para pihak tidak di beri kesempatan membaca, dan saksi tidak ada pada saat penandatanganan, maka hal tersebut sudah tidak memenuhi persyaratan sehingga terdegradasi menjadi akta di bawah tangan;
- Bahwa dari Akta outentik menjadi akta di bawah tangan hanya sifatnya saja yang berubah kalau mereka sudah tandatangan;
- Bahwa terhadap penjualan hak atas tanah, di kenakan pajak 2,5% yang berkewajiban membayar adalah penjual, tapi apabila di bayarkan oleh orang lain, maka resikonya di tanggung oleh si pembayar tersebut kecuali NPWP penjual non aktif;
- Bahwa apabila seseorang berhutang 10 (sepuluh) juta tapi di tulis di akta 25 (dua puluh lima) juta dan di jelaskan kembali bahwa utangnya tetap 10 juta, menurut AHLI hal tersebut harus di buktikan terlebih dahulu kebenarannya apakah ada yang salah atau ada penyalahgunaan kehendak;
- Bahwa dalam ketentuan Pasal 1320 ada 4 (Empat) alasan pembatalan suatu perjanjian yaitu: (1) tidak ada kecakapan, (2) adanya suatu sebab yang di larang, (3) cacat kehendak, (4) penyalahgunaan keadaan;
- Bahwa apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian bisa di batalkan;
- Bahwa setiap penyangkalan itu bisa di buktikan atau apabila merasa tertipu harus di buktikan terlebih dahulu;

Halaman 87 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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)



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya TERGUGAT II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. **Bukti T.II.1.** : Fotokopi dari fotokopi, Sertipikat Hak Milik Nomor 1032, Luas 1975 M2 atas nama AINE ATALIA NEGO;
2. **Bukti T.II.2.** : Fotokopi sesuai Asli, Salinan Akta Nomor 01 Tanggal 29 Juni 2020 Hal Perjanjian/Ikatan Jual Beli pada Kantor Notaris PUTU KARLINA OKTAVIANI KUSUMA DEWI, S.H., S.S., M.Kn.;
3. **Bukti T.II.3.** : Fotokopi sesuai Asli, Salinan Akta Nomor 02 Tanggal 29 Juni 2020 Hal Surat Kuasa pada Kantor Notaris PUTU KARLINA OKTAVIANI KUSUMA DEWI, S.H., S.S., M.Kn.;
4. **Bukti T.II.4.** : Fotokopi sesuai Asli, Salinan Akta Nomor 03 Tanggal 29 Juni 2020 Hal Perjanjian Pengosongan pada Kantor Notaris PUTU KARLINA OKTAVIANI KUSUMA DEWI, S.H., S.S., M.Kn.;
5. **Bukti T.II.5.** : Fotokopi dari fotokopi, Surat Pernyataan Penyerahan Barang Jaminan, tanggal 29 Juni 2020;
6. **Bukti T.II.6.** : Fotokopi dari fotokopi, Kwitansi tanggal 29 Juni 2020, hal Jual Beli Ruko Dalung Kuta-Bali seluas 19,75 Are, senilai Rp 5.000.000.000,- ;
7. **Bukti T.II.7** : Fotokopi dari fotokopi, KTP atas nama I Gst Ngr Suardana Suryawan/Penggugat I;
8. **Bukti T.II.8.** : Fotokopi dari fotokopi, KTP atas nama Ni Ketut Budiastuti / istri Penggugat I;
9. **Bukti T.II.9.** : Fotokopi dari fotokopi, KK atas nama I Gst Ngr Suardana Suryawan/Penggugat I;



10. **Bukti T.II.10.** : Fotokopi dari fotokopi, KTP atas nama Aine Atalia Nego/ Tergugat I;

11. **Bukti T.II.11.** : Fotokopi dari fotokopi, KK atas nama Aine Atalia Nego/ Tergugat I;

Menimbang, bahwa semua bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya, oleh karena itu secara formil dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, TERGUGAT II tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa TURUT TERGUGAT II mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. **Bukti T.T.II – 1** : Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor 33/2020;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya, oleh karena itu secara formil dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa TURUT TERGUGAT II tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa TURUT TERGUGAT III mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. **Bukti T.T.III – 1** : Fotokopi sesuai dengan Asli, Buku Tanah Hak Milik No. 1032, Desa Dalung;

2. **Bukti T.T.III – 2** : Fotokopi sesuai Asli, berkas permohonan/warkah Pendaftaran Peralihan Hak atas dasar Jual Beli atas nama Pemohon: Aine Atalia Nego;

Menimbang, bahwa semua bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya, oleh karena itu secara formil dapat diterima sebagai alat bukti;



Menimbang, bahwa TURUT TERGUGAT III tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya masing-masing pihak mengajukan Kesimpulan tertanggal 6 oktober, kecuali TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa dalam jawaban atas gugatan PARA PENGGUGAT tersebut, PARA TERGUGAT ada menyampaikan Eksepsi. Khusus terhadap Eksepsi mengenai kewenangan mengadili baik secara Absolut dan Relatif, telah diputuskan oleh Majelis Hakim dalam Putusan Sela, hari Rabu, tanggal 21 Juli 2021, yang pada pokoknya menyatakan:

1. Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar berwenang mengadili perkara Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps;
3. Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa oleh karena masih ada Eksepsi diluar kewenangan mengadili yang diajukan oleh PARA TERGUGAT dalam jawabannya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi tersebut sebagaimana pertimbangan dibawah ini;

Bahwa untuk memudahkan dalam mempertimbangkan perihal eksepsi PARA TERGUGAT, maka seluruh eksepsi PARA TERGUGAT tersebut akan dipertimbangkan bersama-sama, dengan mengelompokkan eksepsi tersebut sebagai berikut:

Halaman 90 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



1. Eksespi Tentang Kedudukan Hukum PENGGUGAT II Dalam Gugatan.

Bahwa didalam gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT menguraikan dalil adanya suatu hubungan hukum utang-piutang yang dikuatkan oleh suatu akta notariil dan pula menguraikan suatu ikatan jual beli diantara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I, serta dalam gugatan pada perkara *a quo* bertujuan agar terdapat penyelesaian dari perselisihan yang timbul akibat hubungan hukum yang terjadi diantara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I;

Bahwa dalam hubungan hukum diantara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I, kepentingan hukum PENGGUGAT II manakah yang dilanggar oleh TERGUGAT I, oleh karena nyata dan tegas tidak terdapat hubungan hukum yang terjadi diantara PENGGUGAT II dengan TERGUGAT I;

Bahwa oleh karena PENGGUGAT II tidak memiliki kepentingan hukum dengan Tergugat I, maka PENGGUGAT II tidak memiliki kedudukan hukum dalam gugatan pada perkara *a quo*, maka kiranya sangatlah beralasan dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku apabila gugatan PARA PENGGUGAT dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA;

2. GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA* (Gugatan Penggugat Salah Alamat/Subyek Gugatan Salah).

Bahwa TERGUGAT II tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan PARA PENGGUGAT, TERGUGAT II sebagai Notaris/PPAT hanya menjalankan tugas berdasarkan Undang-Undang yang telah dilakukan dengan benar sesuai aturan yang ada. Hal mana kedudukan TERGUGAT II sebagai Notaris/PPAT telah diketahui dengan jelas oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana uraian posita angka 10 gugatan Para Penggugat;

Bahwa Ridwan Sidharta, S.T., S.H., M.Kn., Andreanto Mahardhika Saputro, S.H., M.Kn., Kantor Pertanahan Kabupaten Badung pada gugatan PARA PENGGUGAT, diposisikan sebagai PIHAK TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III, padahal didalam HIR/RIB tidak



akan dapat kita temukan istilah TURUT TERGUGAT sehingga istilah yang memposisikan Ridwan Sidharta, S.T., S.H., M.Kn., Andreanto Mahardhika Saputro, S.H., M.Kn., Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai PIHAK TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II DAN TURUT TERGUGAT III, tidak berdasar hukum.

Maka oleh karena itu gugatan PARA PENGGUGAT salah alamat atau subyek gugatan salah (*Disqualification In Persona*) karena TERGUGAT II tidak memiliki pertanggungjawaban dan hubungan hukum dengan PENGGUGAT II.

3. TENTANG GUGATAN KABUR (*obscur libel*)

Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT telah keliru menunjuk obyek sengketa didalam gugatan pada perkara *a quo*, oleh karena bila dicermati pokok sengketa yang diuraikan oleh PARA PENGGUGAT didalam dalil gugatannya adalah mengenai sengketa utang-piutang diantara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I, yang kemudian berlanjut pada hubungan hukum ikatan jual beli diantara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I;

Bahwa tidak ada sengketa kepemilikan atas obyek yang dinyatakan oleh PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, karena jelas PARA PENGGUGAT mengetahui adanya akta-akta notariil yaitu akta ikatan jual beli dan akta kuasa menjual atas obyek yang ditunjukkan sebagaimana sertifikat hak milik nomor: 1032/desa Dalung, kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m², dan demikian PARA PENGGUGAT telah pula mengetahui sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m² adalah atas nama Tergugat I, dan peralihan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m², didapatkan TERGUGAT I dari kesepakatan jual beli dengan PENGGUGAT I, sehingga dalam hal ini bukanlah sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.975 m² yang menjadi pokok dan obyek sengketa dalam perkara gugatan *a quo*;

Bahwa PARA PENGGUGAT dengan dalil gugatan yang menunjuk obyek sengketa berupa hak atas tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m², sedangkan pokok dalil gugatannya menguraikan tentang kekeliruan hubungan hukum utang-piutang dan hubungan hukum jual beli, yang menjadikan gugatan PARA PENGGUGAT menjadi tidak jelas, kabur, sehingga gugatan perbuatan melanggar hukum yang didalilkan PARA PENGGUGAT terhadap kepemilikan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m² yang menjadi obyek sengketa, ataukah terhadap adanya hubungan hukum utang-piutang dan hubungan hukum jual beli;

Bahwa selain itu, di satu sisi gugatan PARA PENGGUGAT mohon agar pengadilan menyatakan PENGGUGAT I adalah pemilik yang sah atas hak atas tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik nomor: 1032/desa Dalung, kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m², dan pada sisi yang lain PARA PENGGUGAT mohon agar TERGUGAT I membayar kerugian materiil sejumlah Rp. 12.151.875.000,- (dua belas milyar seratus lima puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) yang perhitungan tersebut didasarkan pada nilai jual tanah dan nilai jual bangunan, yang artinya nilai kerugian materiil yang dimaksud oleh PARA PENGGUGAT adalah nilai pengganti atas kerugian hilangnya hak atas tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik nomor : 1032/desa Dalung, kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m²;

Bahwa dengan demikian gugatan pada perkara *a quo* yang diajukan PARA PENGGUGAT tidak jelas, kabur, mana yang harus dimohonkan, menyatakan PENGGUGAT I sebagai pemilik yang sah atautkah penggantian

Halaman 93 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



kerugian atas kerugian hilangnya hak atas tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik nomor: 1032/desa Dalung, kecamatan Kuta kabupaten Badung seluas 1.975 m², karena tidak mungkin pengadilan dapat menerapkan permohonan PARA PENGGUGAT sekaligus didalam putusan pada perkara *a quo*;

Bahwa oleh karena gugatan PARA PENGGUGAT pada perkara *a quo* tidak jelas, kabur, maka kiranya sangatlah beralasan dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku apabila gugatan PARA PENGGUGAT dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA;

4. EXCEPTIE PLURIUM LITIS CONCORDIUM (Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak)

Bahwa yang seharusnya digugat tidak hanya TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II DAN TURUT TERGUGAT III, tetapi pihak lain juga harus digugat guna lengkapnya pihak-pihak yang telah digambarkan oleh PARA PENGGUGAT dalam gugatannya yaitu:

- Bahwa dalam Posita angka 2 gugatan Para Penggugat yang menyebutkan: “dst.....diperkenalkanlah PENGGUGAT II oleh TEMANNYA.....DST”, Sehingga demi lengkapnya gugatan ini maka “TEMANNYA” harus ditarik sebagai pihak dalam gugatan ini;
- Bahwa dalam Posita angka 9 gugatan para penggugat yang menyebutkan:
“ dst.....ISTRI PENGGUGAT I.....” Sehingga demi lengkapnya gugatan ini maka “ ISTRI PENGGUGAT I ” harus ditarik sebagai pihak dalam gugatan ini;
- Bahwa pada Posita angka 11 gugatan para penggugat, menyatakan “ dst.....LPD Padang Luwih.....dst “ Sehingga demi lengkapnya gugatan ini maka “LPD Padang Luwih” harus ditarik sebagai pihak dalam gugatan ini;



Bahwa gugatan Para Penggugat secara yuridis formal kabur (*Obscuurlibel*), maka gugatan yang tidak jelas/kabur harus ditolak dan atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet onvan klijik verklaard*).

5. GUGATAN PENGGUGAT ONRECHTMATIG

Bahwa gugatan tidak ada dasar hukumnya yang pasti, ini sangat jelas terlihat pada perihal gugatan jelas dinyatakan " Perihal : Gugatan Perbuatan Melawan Hukum " tetapi jelas di hampir sebagian besar Dalil Penggugat baik pada Posita maupun Petitum menjelaskan mengenai peristiwa hutang piutang atau pinjaman yang merupakan ranah perbuatan inkar janji (*wanprestasi*), bahkan pada petitum angka 4 gugatan Penggugat jelas Penggugat meminta kepada Pengadilan untuk menyatakan Penggugat I mempunyai hutang kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Ad.1. Tentang Kedudukan Hukum Penggugat II Dalam Gugatan.

Bahwa berdasarkan jawab menjawab dan keterangan para saksi diketahui, pada mulanya hubungan yang ada adalah antara PENGGUGAT II dan TERGUGAT I, yaitu tentang peminjaman uang sebagai modal usaha. Oleh karena memerlukan jaminan, maka PENGGUGAT I sebagai orang tua PENGGUGAT II yang namanya tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 1032, yang kemudian menjadi penjamin hutang dan namanya yang disebutkan dalam perjanjian pengakuan hutang;

Bahwa berdasarkan dasar alasan tersebut, Majelis Hakim berpendapat PENGGUGAT II mempunyai alasan yang cukup sebagai subyek hukum, dan oleh karena itu secara materi dan obyek gugatan mempunyai kaitan dengan para pihak dalam perkara ini, yang secara lengkap akan dipertimbangkan nanti dalam pembuktian pokok perkara;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka kedudukan PENGGUGAT II adalah beralasan hukum, sehingga eksepsi ini ditolak;

Ad. 2. GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA* (Gugatan Penggugat

Salah Alamat/Subyek Gugatan Salah).

Bahwa pada pokoknya eksepsi ini diajukan oleh TERGUGAT II, yang mendalilkan pada pokoknya TERGUGAT II tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan PARA PENGGUGAT, sebab TERGUGAT II sebagai Notaris/PPAT hanya menjalankan tugas berdasarkan Undang-Undang yang telah dilakukan dengan benar sesuai aturan yang ada;

Bahwa PARA PENGGUGAT dalam gugatannya telah menguraikan alasan TERGUGAT II didudukkan sebagai pihak, yaitu karena TERGUGAT II didalilkan secara melawan hukum telah membuat suatu Akta Ikatan Jual Beli, yang tidak diketahui oleh PARA PENGGUGAT, yang menyangka pertemuan itu adalah untuk perpanjangan hutang;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat, berdasarkan materi gugatan dan alasan-alasan dalam surat gugatan maka cukup beralasan untuk mendudukkan TERGUGAT II sebagai pihak dalam perkara ini, yang kemudian masing-masing pihak wajib membuktikan dalilnya sebagaimana nanti dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka eksepsi tentang *error in persona* tidak beralasan dan ditolak;

Ad. 3. TENTANG GUGATAN KABUR (*obscuur libel*)

Bahwa setelah membaca gugatan dan jawab menjawab antara para pihak, Majelis Hakim berpendapat obyek sengketa atau materi gugatan adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dimana PARA PENGGUGAT mendalilkan telah dicurangi oleh PARA TERGUGAT, yaitu dalam hal perjanjian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hutang piutang akan tetapi terhadap obyek jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1032/Desa Dalung, Gambar Situasi Nomor: 6823/1988 tanggal 10 Nopember 1988, terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta (saat ini Kecamatan Kuta Utara), Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (saat ini Kabupaten Badung), Provinsi Daerah Tingkat I Bali (saat ini Provinsi Bali), Luas: 1975 m², yang sebelumnya atas nama I GST. NGR. SUARDANA SURYAWAN (PENGGUGAT I), telah dilakukan sedemikian rupa Ikatan Jual Beli, yang kemudian saat ini telah beralih ke atas nama AINE ATALIA NEGRO (TERGUGAT I);

Bahwa peristiwa peralihan hak tersebut, yang menjadi pokok sengketa oleh PARA PENGGUGAT, sehingga segala peralihan hak atas tanah Objek Sengketa, erat kaitannya dengan keberadaan akta-akta yang didasarkan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT;

Menimbang, bahwa berdasarkan keadaan *fundamentum petendi* atau alasan gugatan tersebut, Majelis Hakim berpendapat secara formil gugatan PARA PENGGUGAT telah jelas dan bersesuaian antara Posita dan Petitum gugatan, sehingga dalil adanya gugatan kabur tidak terbukti. Dengan demikian eksepsi ini ditolak;

Ad. 4. EXCEPTIE PLURIUM LITIS CONCORTIUM (Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak)

Menimbang, bahwa terhadap dalil adanya kurang pihak, yaitu teman PENGGUGAT II seharusnya ditarik sebagai pihak, istri PENGGUGAT I juga ditarik sebagai pihak, atau LPD juga ditarik sebagai pihak. Majelis Hakim berpendapat tidak setiap orang yang disebut dalam uraian gugatan, harus didudukkan sebagai pihak dalam gugatan;

Halaman 97 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam menentukan siapa pihak yang digugat sepenuhnya menjadi hak PARA PENGGUGAT untuk menentukan, tetapi secara umum yang perlu diperhatikan dalam menentukan pihak adalah apakah pihak tersebut mempunyai hubungan hukum yang erat dengan materi gugatan dan dengan PARA PENGGUGAT dalam peristiwa hukum yang digugat;

Menimbang, bahwa terhadap mereka yang disebutkan dalam eksepsi tadi, yaitu teman PENGGUGAT, istri PENGGUGAT 1 dan LPD, Majelis Hakim berpendapat kedudukannya tidak berkaitan erat dalam materi gugatan, dan sudah cukup didengar keterangannya sebagai saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi tentang kurang pihak tidak terbukti dan ditolak;

Ad. 5. GUGATAN PENGGUGAT ONRECHTMATIG.

Menimbang, bahwa alasan eksepsi ini telah dipertimbangkan pada pokoknya diatas, yaitu Majelis Hakim berpendapat gugatan PARA PENGGUGAT sudah jelas materi gugatannya serta tidak terdapat *error in persona*, sehingga secara formil gugatan PARA PENGGUGAT dapat diterima untuk selanjutnya Majelis Hakim memeriksa pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, maka eksepsi PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT II dan III ditolak;

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan PARA PENGGUGAT adalah tentang gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dimana PARA PENGGUGAT mendalilkan telah diperdaya oleh PARA TERGUGAT, dimana awalnya antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I mempunyai hubungan hutang-piutang dengan jaminan sebidang tanah dan bangunan, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1032/Desa Dalung, Gambar Situasi Nomor:

Halaman 98 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

6823/1988 tanggal 10 Nopember 1988, terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta (saat ini Kecamatan Kuta Utara), Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (saat ini Kabupaten Badung), Provinsi Daerah Tingkat I Bali (saat ini Provinsi Bali), Luas: 1975 m², dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah milik Agus Edi Saputra
- Sebelah Timur : tanah milik Bagus Ngurah Rai
- Sebelah Selatan: jelinjangan / Jalan Raya Dalung
- Sebelah Barat : jelinjangan / tanah milik I Putu Gede Yudiana / tanah milik I Nyoman Widana

Yang awalnya tercatat atas nama Penggugat I, selanjutnya disebut **Obyek Sengketa**;

Bahwa kemudian **obyek sengketa**, beralih ke atas nama TERGUGAT I atas dasar jual beli yang dilakukan dihadapan TERGUGAT II sebagai Notaris/PPAT;

Bahwa peristiwa peralihan tersebut yang didalilkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum oleh PARA PENGGUGAT, sebab peristiwa jual beli tersebut tanpa sepengetahuan PARA PENGGUGAT, sebab yang dikehendaki oleh PARA PENGGUGAT adalah perpanjangan jangka waktu pinjaman, bukan perikatan jual beli atas **Obyek Sengketa**;

Menimbang, bahwa atas dasar tersebut, PARA PENGGUGAT menuntut agar PARA TERGUGAT dinyatakan melakukan PMH dan Jual Beli tersebut dinyatakan tidak sah serta menyatakan obyek sengketa adalah milik PARA PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan tersebut, TERGUGAT I pada pokoknya membantah dengan dalil pada pokoknya peralihan hak atas obyek sengketa adalah sah, karena dilakukan berdasarkan proses jual beli yang sah dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu TERGUGAT II sebagai Notaris/PPAT;

Halaman 99 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan PARA PENGGUGAT dibantah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR/283 RBg, PARA PENGGUGAT berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu, hal-hal yang sudah diterima sebagai fakta oleh para pihak karena tidak dipertentangkan, yaitu tentang tanah dan bangunan yang disengketakan adalah:

- sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1032/Desa Dalung, Gambar Situasi Nomor: 6823/1988 tanggal 10 Nopember 1988, terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta (saat ini Kecamatan Kuta Utara), Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (saat ini Kabupaten Badung), Provinsi Daerah Tingkat I Bali (saat ini Provinsi Bali), Luas: 1975 m², dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : tanah milik Agus Edi Saputra
 - Sebelah Timur : tanah milik Bagus Ngurah Rai
 - Sebelah Selatan : jelinjangan/ Jalan Raya Dalung
 - Sebelah Barat : jelinjangan/ tanah milik I Putu Gede Yudiana/
tanah milik I Nyoman Widana;

Atas nama I GST. NGR. SUARDANA SURYAWAN (PENGUGAT I), yang saat ini telah dibalik nama ke atas nama AINE ATALIA NEGRO (TERGUGAT I).

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Obyek Sengketa**.

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim hal yang masih harus dibuktikan sebagai pokok sengketa adalah:

1. Apakah benar hubungan hukum yang ada diantara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, hanyalah hutang piutang bukan hubungan jual beli?

Halaman 100 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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)



2. Apakah TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam hal peralihan hak atas obyek sengketa?

Menimbang, bahwa setelah mempertimbangkan kedua pokok sengketa tersebut, barulah Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum dari PARA PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya PARA PENGGUGAT, telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda **P-1** sampai dengan **P-25** dan mengajukan 5 (lima) orang saksi, yaitu I Gusti Ayu Mas Rani Dewi, Naufal Faroh, Ida Bagus Putu Surya Budi Artha, I Putu Romy Jaya, SE, dan Putu Ayu S. Kumalawati;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya TERGUGAT I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda **T.I – 1 s/d T.I – 26** dan mengajukan satu saksi yaitu Taat Adil Wijaksono dan satu orang AHLI, yaitu Dr. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn;

Menimbang, bahwa TERGUGAT II mengajukan bukti surat yang diberi tanda **T.II-1 s/d T.II-11**, tetapi tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa TURUT TERGUGAT II mengajukan bukti surat yang diberi tanda **T.T.II-1** dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa TURUT TERGUGAT III mengajukan bukti surat yang diberi tanda **T.T.III-1 dan TT.III-2**, tetapi tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa TURUT TERGUGAT I tidak pernah hadir sehingga tidak mengajukan alat bukti apapun;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian dari para pihak tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Ad. 1. Tentang hubungan hukum yang ada diantara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa PARA PENGGUGAT mengajukan bukti surat **P-3**, berupa Salinan Akta Pengakuan Hutang No.40, tanggal 23 Maret 2020, yang juga diajukan oleh TERGUGAT I, yaitu **T.I-1**;

Bahwa berdasarkan keterangan saksi I Gusti Ayu Mas Rani Dewi dan Putu Ayu Sri Kumalawati, diperoleh fakta pada pokoknya dalam proses pembuatan Akta Pengakuan Hutang tersebut, ada pembicaraan yang disampaikan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I, bahwa jumlah hutang yang ditulis dalam Akta Pengakuan Hutang tersebut adalah Rp4.000.000.000,- (empat Miliar rupiah), akan tetapi hutang sebenarnya hanyalah Rp2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) sesuai kesepakatan di Warung Mina;

Bahwa berdasarkan bukti surat **P-2**, berupa catatan skema perhitungan Hutang yang diberikan oleh TERGUGAT I, bukti tersebut bersesuaian dengan keterangan kedua saksi tersebut, pada pokoknya hutang PENGGUGAT II adalah sebesar Rp2,5 Miliar setelah dipotong dengan biaya-biaya dan pembayaran bunga untuk 2 (dua) bulan yaitu April dan Mei, maka uang yang diterima adalah sejumlah Rp1.805.000.000,- (satu miliar delapan ratus lima juta rupiah), keterangan kedua saksi tersebut bersesuaian dengan bukti **P-5**, berupa print out rekening koran Bank BCA atas nama PENGGUGAT II, yang menerangkan sebagai berikut:

- Tanggal 23 Maret 2020, diterima melalui **Transfer E-Banking** Rp. 97.000.000,-
- Tanggal 24 Maret 2020, diterima melalui **Setoran** Rp. 300.000.000,-
- Tanggal 31 Maret 2020, diterima melalui **Setoran** Rp. 408.000.000,-
- Tanggal 31 Maret 2020, diterima melalui **Setoran** Rp. 1.000.000.000,-

Sehingga total yang diterima oleh PENGGUGAT II sesuai dengan jumlah dalam perincian **Bukti P-2** tersebut;

Bahwa TERGUGAT I membantah dengan mengajukan **bukti T.I-6A** berupa foto penyerahan uang tunai sebesar Rp2.195.000.000,- (dua miliar

Halaman 102 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seratus sembilan puluh lima juta rupiah), **bukti T.I-6B** berupa Kuitansi tanda terima uang sejumlah Rp2.195.000.000,- (dua miliar seratus sembilan puluh lima juta rupiah), **Bukti T.I-8 dan T.I-9**, berupa surat pernyataan dan kuitansi telah menerima uang Rp4.000.000.000,- (empat miliar rupiah);

Bahwa terhadap pembuktian TERGUGAT I tersebut, PARA PENGGUGAT membantahnya, kecuali bukti transfer dalam Bukti **T.I-3A,3B, T.I-4A,4B, T.I-5A,5B,5C**, yang merupakan bukti transfer sehingga sesuai dengan jumlah yang diterima PENGGUGAT II, yaitu sejumlah Rp1.805.000.000,- (satu miliar delapan ratus lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para saksi tentang adanya bujukan dan kata-kata TERGUGAT I yang menyatakan hutang tetap sejumlah Rp2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah), hanya saja akan ditulis dalam Akta Pengakuan Hutang sejumlah Rp4.000.000.000,- (empat miliar rupiah), dan terbukti dari uang yang ditransfer hanya Rp1.805.000.000,- (satu miliar delapan ratus lima juta rupiah), sedangkan uang tunai yang didalilkan sejumlah Rp2.195.000.000,- (dua miliar seratus sembilan puluh lima juta rupiah) tidak pernah diterima oleh PENGGUGAT II;

Bahwa dalam perincian P-2 tersebut diketahui adanya pembayaran bunga yang langsung dicicil dua bulan (April dan Mei) sejumlah Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), hal itu berarti setiap bulannya dikenakan bunga sejumlah Rp125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), hal tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi I Gusti Ayu Mas Rani Dewi dan Putu Ayu Sri Kumalawati, sehingga sebelum hutang tersebut jatuh tempo di bulan Juni 2020, maka PENGGUGAT II berusaha menghubungi TERGUGAT I untuk meminta perpanjangan jangka waktu;

Bahwa berdasarkan **Bukti P-13 dan P-14**, berupa transkrip percakapan antara PENGGUGAT II dan TERGUGAT I, oleh karena bersesuaian dengan keterangan saksi I Gusti Ayu Mas Rani Dewi dan Putu Ayu Sri Kumalawati

Halaman 103 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang adanya rencana perpanjangan jangka waktu pinjaman, maka diperoleh petunjuk adanya kesepakatan antara PENGGUGAT II dan TERGUGAT I untuk melakukan perpanjangan jangka waktu hutang sebagaimana dimaksud dalam Akta Pengakuan Hutang No.4, yang akan jatuh tempo di bulan Juni 2020;

Bahwa menindaklanjuti rencana tersebut, para saksi menerangkan sesuai dengan bukti foto-foto, kemudian dilakukan pertemuan untuk perpanjangan jangka waktu tersebut di Warung Mina, akan tetapi PENGGUGAT II terlambat datang, dan tidak ada pembacaan isi dari kesepakatan perpanjangan, mereka semua hanya tanda tangan;

Bahwa kemudian sesuai bukti **P-7A,7B,P-8**, diperoleh fakta PARA PENGGUGAT ada meminta penjelasan dari TERGUGAT II tentang kesepakatan apa yang ditanda tangannya, sebab mereka mendengar adanya Jual Beli yang terjadi, padahal perjanjian yang dikehendaki adalah berupa perpanjangan jangka waktu;

Bahwa berdasarkan petunjuk-petunjuk dari keterangan saksi dan bukti surat berupa **P-10, P-11, P-12**, berupa Salinan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No 01 tanggal 29 Juni 2020, Salinan Akta Surat Kuasa No.02, dan Salinan Akta Perjanjian Pengosongan No.03 tersebut, Majelis Hakim berpendapat ada suatu kegagalan dimana, pertemuan dilakukan di Warung Mina, tetapi kemudian muncul Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli, yang juga dibuat Surat Kuasa, padahal para pihak sudah bertemu di Warung Mina, jika benar ada perikatan jual beli, mengapa tidak langsung dilakukan penandatanganan notariil di Kantor Notaris seperti perjanjian pengakuan hutang sebelumnya;

Menimbang, bahwa terhadap fakta pada saat pembuatan Akta Pengakuan Hutang sampai dengan terbitnya Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli, Majelis Hakim berpendapat telah terjadi suatu penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang merupakan ajaran yang banyak dipakai dalam hal pembatalan perjanjian;

Halaman 104 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



Bahwa teori tentang *penyalahgunaan keadaan* diajarkan oleh Van Dunne, yang diktatnya diterjemahkan oleh **Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH**, yang menerangkan pada pokoknya, praktek menggolongkan penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu bentuk cacat kehendak. Gugatan atas dasar penyalahgunaan keadaan terjadi dengan suatu tujuan tertentu, dimana Penggugat mendalilkan bahwa perjanjian itu sebenarnya tidak ia kehendaki atau bahwa perjanjian itu tidak ia kehendaki dalam bentuknya yang demikian;

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa penyalahgunaan keadaan dikategorikan sebagai kehendak yang cacat, karena lebih sesuai dengan isi dan hakekat penyalahgunaan itu sendiri. Ia tidak berhubungan dengan syarat-syarat obyektif perjanjian, melainkan mempengaruhi syarat-syarat subyektifnya.

Ajaran penyalahgunaan keadaan itu mengandung 2 (dua) unsur, yaitu:

1. Unsur kerugian bagi satu pihak.
2. Unsur penyalahgunaan kesempatan oleh pihak lain.

Dari unsur yang ke-2 itu timbul 2 sifat perbuatan:

1. penyalahgunaan keunggulan ekonomis;
2. penyalahgunaan keunggulan kejiwaan:

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian teori *penyalahgunaan keadaan* tersebut diatas, dihubungkan dengan fakta-fakta yang terbukti dipersidangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa substansi yang termuat dalam Akta Pengakuan Hutang No. 40 Tanggal 23 Maret 2020 tidak sesuai dengan yang fakta sebenarnya, terdapat cacat kehendak dalam pembuatannya, karena kesepakatan hutang antara PENGGUGAT II dengan TERGUGAT I faktanya adalah Rp. 2.500.000.000,- (*dua miliar lima ratus juta rupiah*) bukan sebesar Rp. 4.000.000.000,- (*empat milyar rupiah*), sehingga telah nyata adanya *penyalahgunaan keunggulan ekonomis* dalam kesepakatan hutang piutang antara **PENGGUGAT I** dengan **TERGUGAT I** yang dituangkan ke dalam Akta

Halaman 105 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengakuan Hutang No. 40, Tanggal 23 Maret 2020 tersebut, oleh karena itu Akta tersebut mengandung cacat kehendak dan dibuat dalam kondisi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), sehingga Akta Pengakuan Hutang tersebut harus dibatalkan dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil adanya **Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, Akta Kuasa No.2 tanggal 29 Juni 2020, dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020 yang dibuat di hadapan TERGUGAT II (Bukti P-10, P-11, dan P-12 yang sama dengan Bukti T.I -10, T.I-11 dan T.I-12)**, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan **bukti P-7a,7b,dan P-8** yang bersesuaian dengan keterangan saksi **I Gusti Ayu Mas Rani Dewi dan Putu Ayu S. Kumalawati**, diperoleh fakta pada pokoknya PARA PENGGUGAT tidak mengetahui perjanjian apa yang mereka tanda tangani saat pertemuan tanggal 29 Juni 2020 di Warung Mina;
- Bahwa hal tersebut, didukung adanya fakta bahwa PARA PENGGUGAT tidak memiliki Salinan Akta tersebut, PARA PENGGGUGAT baru memilikinya setelah meminta dari TERGUGAT II;
- Bahwa perihal adanya peralihan hak atas dasar jual beli baru diketahui Para Penggugat dari keterangan pihak LPD Dalung (saksi **I Putu Romy Jaya**);
- Bahwa dari keterangan saksi **Naufal Faroh dan I.B Putu Surya Budi Artha** yang merupakan para pengontrak di Toko milik PENGGUGAT I, PARA PENGGUGAT baru mengetahui adanya informasi kalau Toko tersebut di beli oleh TERGUGAT I;

Halaman 106 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

Bahwa berdasarkan rangkaian fakta tersebut, diperoleh fakta bahwa PARA PENGGUGAT tidak mengetahui peristiwa jual beli atas obyek sengketa. Yang PARA PENGGUGAT kehendaki dan pahami yaitu adanya rencana untuk perpanjangan jangka waktu pinjaman, sebagaimana keterangan saksi **I Gusti Ayu Mas Rani Dewi dan Putu Ayu S. Kumalawati**, yang bersesuaian dengan bukti **P-13 dan P-14**, berupa transkrip pembicaraan whatsapp;

Menimbang, bahwa berdasarkan teori penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) tersebut, maka Akta Perjanjian/ Ikatan Jual Beli No.01 tanggal 29 Juni 2020, Akta Kuasa No.02 tanggal 29 Juni 2020, dan Akta Perjanjian Pengosongan No.03 tanggal 29 Juni 2020, mengandung cacat kehendak yang lahir dari perbuatan sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1321 KUHPdata, sebagai berikut: *tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan*;

Bahwa kata *sepakat* merupakan *essentialia* atau unsur yang mutlak ada untuk terbentuknya suatu perjanjian dan merupakan syarat subyektif sahnya perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1320 KUHPdata, kata *sepakat* menjadi tidak sah jika mengandung cacat kehendak sebagaimana dimaksud dalam pasal 1321 KUHPdata tersebut;

Bahwa selain tidak memenuhi syarat subyektif, Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, Akta Kuasa No. 2 tanggal 29 Juni 2020, dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020 juga jelas-jelas dan nyata-nyata tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, karena adanya *causa* atau sebab yang terlarang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1337 KUHPdata, *suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum*;

Bahwa yang menjadi objek dalam Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, Akta Kuasa No. 2 tanggal 29 Juni 2020, dan Akta

Halaman 107 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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)



Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020 adalah bidang tanah dan bangunan yang sedang dijadikan sebagai jaminan hutang, jual beli bukanlah lembaga jaminan pelunasan pembayaran hutang atas perjanjian hutang yang jaminannya menggunakan alas hak atas tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, Akta Kuasa No.2 tanggal 29 Juni 2020, dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020 tersebut merupakan hasil rekayasa dan permufakatan jahat secara melawan hukum antara **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** yang secara sengaja menyembunyikan fakta-fakta yang sebenarnya tentang isi akta-akta tersebut, hal ini sengaja dilakukan agar **PENGGUGAT I** mau menandatangani akta-akta itu, oleh karena itu dalil **penyalahgunaan keadaan** dalam hal **cacat kehendak dalam suatu perjanjian** telah terbukti, sebab **perjanjian itu sebenarnya tidak ia kehendaki atau bahwa perjanjian itu tidak ia kehendaki dalam bentuknya yang demikian;**

Menimbang, bahwa dalam hal tersebut diatas, diambil suatu kaedah dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Putusan No.1904 K/Sip/1982, tanggal 3 Juli 1985, dengan kaedah hukum sebagai berikut:

- a. Walaupun perjanjian dalam suatu akta notaris, dimana seseorang memberi kuasa kepada orang lain untuk antara lain menjual rumah sengketa kepada pihak ketiga maupun kepada dirinya sendiri, dianggap sah, namun mengingat riwayat terjadinya surat kuasa tersebut yang sebelumnya bermula dari surat pengakuan hutang, dengan menjamin rumah sengketa yang karena tidak dapat dilunasi pada waktunya dirubah menjadi kuasa untuk menjual rumah tersebut, maka perjanjian demikian itu sebenarnya merupakan perjanjian semu untuk menggantikan perjanjian asli yang merupakan hutang piutang; Karena debitur terikat pula dengan hutang-hutang lainnya yang sudah memperoleh putusan Pengadilan yang berkekuatan tetap, makai a berada



dalam posisi yang lemah dan terdesak, sehingga terpaksa menandatangani perjanjian-perjanjian dalam akta notaris yang bersifat memberatkan baginya, maka perjanjian berikutnya dapat diklasifikasikan sebagai kehendak satu pihak (*eenzijdig contract*) yang *in casu* adalah tidak adil apabila dilakukan sepenuhnya terhadap dirinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian kaedah hukum tersebut, Majelis Hakim berpendapat peristiwa hukum yang terjadi dalam Yuriprudensi tersebut pada pokoknya bersesuaian dengan peristiwa hukum yang terjadi antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I, sehingga kaedah hukum tersebut dapat diterapkan dalam peristiwa hukum antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I.

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang diajukan TERGUGAT I, dihubungkan dengan adanya penyalahgunaan keadaan sebagaimana diuraikan diatas, maka semua alat bukti yang berkaitan dengan adanya pembayaran sejumlah uang, kecuali yang diakui kebenarannya sejumlah Rp1.805.000.000,- (*satu miliar delapan ratus lima juta rupiah*) harus dikesampingkan karena tidak mempunyai nilai pembuktian;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat hubungan hukum yang ada antara Penggugat I dan Tergugat I adalah hutang piutang bukan Jual Beli;

Ad. 2 Tentang dalil Perbuatan Melawan Hukum dalam hal peralihan hak atas jual beli obyek sengketa.

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, yaitu adanya *cacat kehendak* yang melatarbelakangi terbentuknya Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, Akta Kuasa No.2 tanggal 29 Juni 2020, dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020, sebagaimana keterangan Saksi **I GUSTI AYU MAS RANI DEWI** dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi **PUTU AYU S. KUMALAWATI** yang pada pokoknya menerangkan rencana pertemuan di Warung Mina Dalung adalah untuk membuat perpanjangan jangka waktu hutang, tetapi ternyata yang terjadi adalah perikatan jual beli;

Bahwa berdasarkan bukti surat **TT.III-2**, berupa Dokumen bukti pembayaran pajak, diketahui bahwa nilai NJOP obyek sengketa adalah Rp10.023.125.000,- (sepuluh miliar dua puluh tiga juta seratus dua puluh lima ribu rupiah) dan NJOP bangunan adalah Rp89.250.000,- (delapan puluh sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). Berdasarkan nilai NJOP tersebut maka terlihat adanya kejanggalan nilai jual yang terjadi, dimana menurut Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No.01 tanggal 29 Juni 2020, jual beli terjadi dengan harga Rp5.000.000.000,- (lima miliar rupiah), harga tersebut sangat jauh dibawah nilai NJOP;

Bahwa berdasarkan bukti **P-15a, 15b, P-16 dan P-17**, dikaitkan dengan bukti **TT.III-2**, berupa dokumen bukti penyetoran pajak penghasilan atas penjualan obyek sengketa, diketahui pada pokoknya pajak penjualan atas obyek sengketa dibayar oleh orang lain, bukan oleh PENGGUGAT I, terbukti nomor NPWP yang tercantum berbeda dengan yang dimiliki oleh PENGGUGAT I;

Bahwa berdasarkan bukti **P-20, P-21, P-23 dan P-25**, diperoleh fakta pada pokoknya nomor NPWP yang digunakan untuk membayar pajak penjualan obyek sengketa sebagaimana dimaksud bukti **TT.III-2**, berdomisili di Singaraja, akan tetapi anehnya menurut Kepala Desa Anturan dalam suratnya menerangkan, tidak ada orang dengan nama tersebut sebagai warga di Desa Anturan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta kejanggalan tersebut, patut diduga bahwa benar PENGGUGAT I tidak mengetahui perihal jual beli sampai dengan peralihan hak atas tanah obyek sengketa, bahkan pembayaran pajaknya pun

Halaman 110 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan dengan menggunakan NPWP lain yang bukan NPWP PENGGUGAT I;

Menimbang, bahwa terhadap kejanggalan dalam pembayaran PPh atas penghasilan dari penjualan **Objek Sengketa** yang menggunakan **NPWP: 92.539.533.7-902.000** sebagaimana diketahui dari **Bukti TT III-2**, yang ternyata dasar pembuatan NPWP tersebut menggunakan data KTP (**Bukti P - 21**) yang setelah ditelusuri ke Kantor Desa Anturan diperoleh keterangan bahwa identitas orangnya tidak diketahui, sebagaimana diterangkan oleh SURAT KETERANGAN No.1748/ANT/VIII/2021, Tertanggal 23 Agustus 2021, diterbitkan oleh Perbekel Anturan (**Bukti P - 23**), dan KTP dimaksud tidak terdata pada *database* SIAK (Sistem Informasi Aplikasi Kependudukan) Terpusat Kabupaten Buleleng (**Bukti P - 25**);

Menimbang, bahwa dengan kenyataan tersebut diatas, hal ini dapat digunakan sebagai petunjuk maupun bukti persangkaan bahwa memang benar **PENGGUGAT I** tidak pernah berniat untuk menjual apalagi menerima uang pembayaran atas penjualan **Objek Sengketa** dari **TERGUGAT I**, apabila memang ada kehendak penjualan tersebut dan memang benar menerima uang atas penjualan, **PENGGUGAT I** pasti secara sadar dan dapat dibuktikan membayarkan pembayaran PPh menggunakan NPWP-nya sendiri, atas penghasilan dari penjualan **Objek Sengketa**;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, Akta Kuasa No.2 tanggal 29 Juni 2020, dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020 tersebut merupakan hasil rekayasa dan permufakatan jahat secara melawan hukum antara **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** yang secara sengaja menyembunyikan fakta-fakta yang

Halaman 111 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebenarnya tentang isi akta-akta tersebut, hal ini sengaja dilakukan agar

PENGGUGAT I mau menandatangani akta-akta itu;

Menimbang, bahwa terhadap dalil TERGUGAT I yang menyatakan adanya perjumpaan hutang, Majelis Hakim berpendapat dalam uraian Akta Jual Beli, tidak ada diterangkan riwayat hutang dan kesepakatan jual beli sebagai perjumpaan hutang, apdahal untuk terangnya suatu peristiwa hal tersebut wajib diuraikan dalam Akta Jual Beli. Oleh karena itu dalil adanya perjumpaan hutang tidak dapat dibuktikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat dalil Perbuatan Melawan Hukum telah terbukti, dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa unsur perbuatan melawan hukum menurut **Pasal 1365 KUHP**erdata adalah:

- Adanya perbuatan (melawan hukum/*onrechtmatig*)
- Adanya kerugian (*schadel*) antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat (*causaliteitverband*)
- Kerugian disebabkan kesalahan (*schuld*).

Bahwa PARA PENGGUGAT berdasarkan uraian fakta tersebut diatas telah membuktikan perbuatan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** merupakan permufakatan jahat secara melawan hukum, yang sengaja menyembunyikan fakta-fakta yang sebenarnya tentang isi Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 Juni 2020, dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020, agar PENGGUGAT I mau menandatangani akta-akta tersebut, karena apabila dilakukan secara terbuka dan terang-terangan sudah barang tentu PENGGUGAT I tidak akan mau menandatanganinya;

Halaman 112 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

Bahwa Perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah menimbulkan kerugian nyata bagi PENGUGAT I, sebab saat ini PENGUGAT I tidak dapat memanfaatkan tanah OBJEK SENGKETA, karena SHM nya telah beralih ke atas nama TERGUGAT I, sehingga penyewaan atas toko-toko tersebut kemudian dilakukan langsung oleh TERGUGAT I;

Bahwa kerugian nyata yang diderita oleh PENGUGAT I disebabkan oleh kesalahan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, adalah akibat dibuatnya Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 Juni 2020, dan Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020, selanjutnya dipergunakan sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli No. 33/2020, tanggal 25 Agustus 2020 dihadapan TURUT TERGUGAT II, sehingga mengakibatkan sertifikat OBJEK SENGKETA secara hukum beralih kepemilikannya dari atas nama PENGUGAT I menjadi ke atas nama TERGUGAT I;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, maka dalil TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan Perbuatan Melawan Hukum telah terbukti;

Menimbang, bahwa setelah menjawab kedua pokok sengketa tersebut, selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2, tentang Menyatakan hukum bahwa PENGUGAT I adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa, dipertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan **bukti P-1**, yang didukung keterangan para saksi telah terbukti pada pokoknya obyek sengketa sebagaimana dimaksud Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1032/Desa Dalung, Gambar Situasi Nomor: 6823/1988 tanggal 10 Nopember 1988, terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta (saat ini

Halaman 113 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

Kecamatan Kuta Utara), Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (saat ini Kabupaten Badung), Provinsi Daerah Tingkat I Bali (saat ini Provinsi Bali), Luas: 1975 m², dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah milik Agus Edi Saputra
- Sebelah Timur : tanah milik Bagus Ngurah Rai
- Sebelah Selatan : jelinjangan / Jalan Raya Dalung
- Sebelah Barat : jelinjangan / tanah milik I Putu Gede Yudiana / tanah milik I Nyoman Widana

Tercatat atas nama PENGGUGAT I, yang kemudian telah beralih nama kepada TERGUGAT I;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, pada pokoknya peralihan hak kepada TERGUGAT I didasari atas Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli yang tidak sah karena adanya cacat kehendak atas dasar penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), oleh karena itu maka peralihan hak ke atas nama TERGUGAT I adalah tidak sah;

Menimbang, bahwa dengan demikian adalah beralasan hukum untuk menyatakan PENGGUGAT I sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa. Dengan demikian petitum angka 2 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 3, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan petitum tersebut diatas, maka terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1032/Desa Dalung, Gambar Situasi Nomor: 6823/1988 tanggal 10 Nopember 1988, terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta (saat ini Kecamatan Kuta Utara), Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (saat ini Kabupaten Badung), Provinsi Daerah Tingkat I Bali (saat ini

Halaman 114 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi Bali), Luas: 1975 m², yang kemudian tercatat atas nama AINE ATALIA NEGO (TERGUGAT I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (TURUT TERGUGAT III) adalah beralasan hukum untuk dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 3 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 4, dipertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, pada pokoknya hubungan hukum yang timbul antara PENGUGAT I dan TERGUGAT I adalah perikatan hutang piutang. Sesuai dengan jumlah uang yang diterima berdasarkan bukti print out penerimaan uang di rekening PENGUGAT II (**Bukti P-5**) yang bersesuaian dengan **Bukti P-2**, yaitu catatan skema penghitungan hutang yang diberikan TERGUGAT I, diperoleh fakta pada pokoknya hutang PENGUGAT I adalah sejumlah Rp2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah);

Bahwa hutang sejumlah Rp4.000.000.000,- (empat miliar rupiah) sebagaimana dimaksud dalam Akta Pengakuan Hutang No.40 tanggal 23 Maret 2020 (**Bukti P-3**) telah dibuktikan merupakan suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat subyektif, sebagai perjanjian yang cacat kehendak karena adanya penyalahgunaan keadaan sebagai penyalahgunaan keunggulan ekonomis, sehingga Akta Pengakuan Hutang tersebut cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dapat dibuktikan perjanjian hutang yang nyata antara PENGUGAT I dan TERGUGAT I, maka patut dan beralasan hukum jika hal tersebut dinyatakan secara tegas dalam putusan ini yang lengkapnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Halaman 115 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 4 (empat) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 5 dipertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa sejalan dengan pertimbangan pokok sengketa dan petitum diatas, pada pokoknya Akta Pengakuan Hutang No. 40, Tanggal 23 Maret 2020, yang dibuat hadapan RIDWAN SIDHARTA, S.T., SH., M.Kn., (TURUT TERGUGAT I) Notaris di Kabupaten Badung adalah mengandung cacat kehendak, karena dibuat dalam kondisi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), sebab perjanjian tersebut tidak dikehendaki oleh PENGGUGAT I dalam bentuknya yang demikian;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1904 K/Sip/1982, maka dengan terbuktinya dalil adanya penyalahgunaan keadaan, maka berdasarkan kekuasaan hakim untuk mencampuri isi suatu perjanjian, Hakim dapat membatalkan perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, beralasan hukum untuk menyatakan Akta Pengakuan Hutang No.40 tanggal 23 Maret 2020, yang dibuat hadapan RIDWAN SIDHARTA, S.T., SH., M.Kn., (TURUT TERGUGAT I) batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dengan demikian petitum angka 5 dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 6 dipertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, yaitu tentang proses yang terjadi hingga akhirnya terbit Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 Juni 2020, dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020, yang terbukti dilakukan

Halaman 116 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

oleh TERGUGAT I dengan penyalahgunaan keadaan secara keunggulan ekonomis, dimana PENGGUGAT I dalam keadaan terdesak membutuhkan perpanjangan jangka waktu pembayaran hutang, dibuat sedemikian rupa sehingga tidak mempunyai kehendak bebas untuk memahami kejadian yang dihadapi, sampai dengan diketahuinya kemudian, ternyata surat-surat yang ditanda tangani adalah suatu perikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual, dan Akta Perjanjian Pengosongan;

Bahwa jika dicermati rentetan peristiwa berdasarkan keterangan para saksi PARA PENGGUGAT, diperoleh fakta bahwa PENGGUGAT I ingin membuat perpanjangan jangka waktu hutang yang mau jatuh tempo, sehingga sepakat bertemu untuk maksud tersebut. Jika memang tujuannya adalah untuk jual beli, tentu bisa langsung dilakukan ke Notaris, untuk apa harus membuat perikatan dahulu, bahkan Akta Kuasa Menjual, dan pada akhirnya Akta Jual Beli dilakukan di Notaris yang berbeda. Dari rentetan peristiwa tersebut, tampak adanya petunjuk kejanggalan keadaan yang menjadi latar belakang lahirnya Akta-Akta tersebut diatas;

Bahwa pada pokoknya PARA PENGGUGAT baru mengetahui terjadinya peralihan hak atas obyek sengketa atas dasar jual beli tersebut, karena diberitahu saksi I PUTU ROMY dan saksi pengontrak toko. Hal ini membuktikan PENGGUGAT I sebagai pemilik obyek sengketa benar-benar tidak mengetahui proses jual beli tersebut, bahkan untuk Akta Kuasa menjual dan lain-lain, baru diminta kemudian dari TERGUGAT II selaku Notaris/PPAT untuk memastikan peristiwa jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta dan pertimbangan tersebut diatas, maka dalil adanya perbuatan yang berputar-putar dan tidak terbuka yang dilakukan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I hingga akhirnya menandatangani Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, Akta

Halaman 117 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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

Kuasa No. 02 tanggal 29 Juni 2020, dan Akta Perjanjian Pengosongan No.03 tanggal 29 Juni 2020 adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum telah terbukti. Dengan demikian petitum angka 6 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 7,8,9,10,11, dan 12 dipertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa pada pokoknya telah terbukti dalam pertimbangan pokok perkara diatas, yaitu Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 Juni 2020, dan Akta Perjanjian Pengosongan No.03 tanggal 29 Juni 2020, dibuat dihadapan TERGUGAT II sebagai Notaris/PPAT;

Bahwa terhadap ketiga Akta tersebut telah terbukti dibuat secara melawan hukum karena penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dengan penyalahgunaan keunggulan ekonomis, yang mengakibatkan PENGUGAT I mengalami kerugian, yaitu beralihnya ha katas obyek sengketa dari PENGUGAT I kepada TERGUGAT I tanpa kehendak dari PENGUGAT I sebagai pemiliknya;

Bahwa berdasarkan keterangan para saksi, dan **Bukti surat P-7a,7b,P-8, dan P-9**, diperoleh fakta pada pokoknya PENGUGAT I tidak pernah menerima isi dari Akta-Akta tersebut, bahkan PENGUGAT I tidak pernah dijelaskan dan membaca apa saja Akta yang ditandatangani. Melihat kepada fakta tersebut, maka TERGUGAT II sebagai pejabat Notaris tidak menjalankan tugasnya dengan baik dan bertanggungjawab, dimana PENGUGAT I tidak memahami apa yang dibuatnya, bahkan tidak pernah dating ke kantor TERGUGAT II;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas, maka beralasan hukum jika TERGUGAT II dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sebab melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum

Halaman 118 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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 II sebagai pejabat Notaris;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka secara *mutatis mutandis*, ketiga Akta tersebut, yaitu Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 Juni 2020, dan Akta Perjanjian Pengosongan No.03 tanggal 29 Juni 2020 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Dengan demikian petitum angka 7,8,9,10,11, dan 12 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 13, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pada pokoknya peralihan hak atas obyek sengketa dari PENGUGAT I kepada TERGUGAT I terjadi karena terbitnya Akta Jual Beli No. 33/2020, tanggal 25 Agustus 2020 yang dibuat dihadapan ANDREANTO MAHARDHIKA SAPUTRO, S.H., M.Kn., PPAT di Kabupaten Badung (TURUT TERGUGAT II), dengan dasar adanya Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 Juni 2020, yang dibuat dihadapan TERGUGAT II;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, pada pokoknya Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 Juni 2020 telah dinyatakan cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka beralasan hukum jika Akta Jual Beli No. 33/2020, tanggal 25 Agustus 2020 dinyatakan cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Dengan demikian petitum angka 13 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 14, yaitu tentang pembayaran kerugian materiil akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa undang-undang tidak mengatur bagaimana menentukan nilai atau besaran suatu ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum, akan tetapi semua itu diserahkan kepada penilaian Hakim, dimana untuk menentukan nilai suatu ganti rugi, tetap harus dibuktikan dengan alat bukti yang sah dan mempunyai perhitungan yang nyata, tidak bisa mengira-ngira saja;

Halaman 119 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa PARA PENGGUGAT mendalilkan adanya kerugian materiil sebesar Rp12.151.875.000,- (dua belas miliar seratus lima puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan kerugian immaterial sejumlah Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Bahwa terhadap seluruh tuntutan kerugian tersebut, Para Penggugat tidak mengajukan bukti perincian secara riil atas nilai kerugian tersebut, oleh karena itu petitum angka 14 tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 15, dipertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa terhadap petitum angka 15, yaitu tentang menyatakan sah penetapan sita jaminan, Majelis Hakim berpendapat oleh karena sepanjang persidangan tidak pernah diletakkan sita jaminan, maka petitum angka 15 tidak relevan dan karena itu ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 16, dipertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa oleh karena telah dibuktikan diatas, PENGGUGAT I adalah pemilik sah atas obyek sengketa, dan Akta Jual Beli juga telah dinyatakan cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka beralasan hukum jika TERGUGAT I atau siapa saja yang menguasai tanah dan bangunan OBYEK SENGKETA tanpa hak, dihukum untuk mengembalikan dan menyerahkan kembali tanah dan bangunan OBYEK SENGKETA tersebut secara lasia kepada PENGGUGAT I, dalam keadaan aman, kosong, tanpa beban dan tanggungan apapun serta tanpa syarat bila perlu dengan bantuan alat negara;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 16 beralasan hukum dan dikabulkan;

Halaman 120 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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)



Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 17, dipertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa Istilah *dwangsom* itu dapat dibaca dari rumusan Pasal 611a ayat (1) *Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering* (BRV), yaitu suatu hukum acara perdata yang berlaku untuk golongan Eropa ketika berperkara di muka Raad van Justitie dan Residentie Gerecht. Sedangkan hukum acara yang berlaku bagi golongan Bumiputera adalah HIR dan RBg. Meskipun Raad Van Justitie sudah tidak berlaku lagi di Indonesia, namun demikian ketentuan uang paksa atau *dwangsom* dalam RV masih dipakai dalam praktek Hukum Perdata;

Bahwa Pasal 606a RV menyebutkan: "*sepanjang suatu putusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam putusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa*". Selanjutnya Pasal 606b RV menyatakan "*Apabila keputusan (hakim) tersebut tidak dipenuhi, maka pihak lawan dari terhukum berwenang untuk melaksanakan putusan terhadap sejumlah uang paksa yang telah ditentukan tanpa terlebih dahulu memperoleh alas hak baru menurut hukum*".

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka untuk menjamin pelaksanaan putusan oleh TERGUGAT I, yaitu untuk menyerahkan Obyek Sengketa kepada PENGGUGAT I, Majelis Hakim berpendapat uang paksa dapat diterapkan kepada TERGUGAT I, namun dengan jumlah yang dikurangi dari tuntutan PENGGUGAT I, sehingga yang patut dan adil menurut Majelis Hakim adalah Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari, apabila lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, yang dihitung sejak Putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sampai dengan dilaksanakannya putusan perkara ini;

Halaman 121 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 17 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 18, dipertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, yaitu SHM No.1032/Desa Dalung atas Obyek Sengketa telah beralih dari atas nama PENGUGAT I ke atas nama TERGUGAT I, dan atas dasar telah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli No.33/2020 tanggal 25 Agustus 2020 yang menjadi dasar peralihan hak atas Obyek Sengketa tersebut, maka beralasan hukum jika TURUT TERGUGAT III dihukum untuk menerbitkan atau mengembalikan hak atas Obyek Sengketa kembali ke atas nama PENGUGAT I, setelah perkara ini mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 18 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 19, dipertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa pada pokoknya TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III, dalam kapasitasnya satu dengan yang lain mempunyai hubungan atas putusan ini, maka beralasan hukum untuk dihukum agar tunduk dan taat atas putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 19 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat PARA PENGUGAT dengan seluruh alat

Halaman 122 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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)



bukti yang diajukan telah berhasil membuktikan dalil pokoknya, sedangkan petitum PARA PENGGUGAT dikabulkan sebagian dan menolak selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dilain pihak, terhadap alat bukti dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II, pada pokoknya telah dipertimbangkan dan dinyatakan tidak dapat membantah alat bukti PARA PENGGUGAT, sehingga dalil bantahannya ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian semua alat bukti dari TURUT TERGUGAT II, dan III pada pokoknya sama dengan alat bukti yang diajukan TERGUGAT I, dan pada pokoknya juga tidak dapat membantah dalil PARA PENGGUGAT, karena itu ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan PARA PENGGUGAT dikabulkan sebagian, maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 136 HIR/162 RBg, Pasal 1320, 1321 KUHPerdara, Yurisprudensi, doktrin hukum tentang ajaran penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa PENGGUGAT I adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1032/Desa Dalung, Gambar Situasi Nomor: 6823/1988 tanggal 10 Nopember 1988, terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta (saat ini Kecamatan Kuta Utara), Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (saat ini

Halaman 123 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Badung), Provinsi Daerah Tingkat I Bali (saat ini Provinsi Bali), Luas: 1975 m², dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah milik Agus Edi Saputra.
- Sebelah Timur : tanah milik Bagus Ngurah Rai.
- Sebelah Selatan: jelinjingan/ Jalan Raya Dalung.
- Sebelah Barat : jelinjingan/ tanah milik I Putu Gede Yudiana / tanah milik I Nyoman Widana.

3. Menyatakan hukum Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1032/Desa Dalung, Gambar Situasi Nomor: 6823/1988 tanggal 10 Nopember 1988, terletak di Desa Dalung, Kecamatan Kuta (saat ini Kecamatan Kuta Utara), Kabupaten Daerah Tingkat II Badung (saat ini Kabupaten Badung), Provinsi Daerah Tingkat I Bali (saat ini Provinsi Bali), Luas: 1975 m², atas nama AINE ATALIA NEGRO (TERGUGAT I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (TURUT TERGUGAT III) adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

4. Menyatakan hukum bahwa PENGGUGAT I mempunyai hutang kepada TERGUGAT I sejumlah Rp. 2.500.000.000,- (*dua milyar lima ratus juta rupiah*), dengan rincian sebagai berikut:

POKOK PINJAMAN : Rp. 2.500.000.000,-

PEMOTONGAN BIAYA-BIAYA

- Biaya Administrasi (15%) : Rp. 375.000.000,-
- Bunga (5%) per bulan
langsung dipotong di depan
untuk pembayaran bunga 2 (dua)
bulan kedepan (April & Mei) :Rp. 250.000.000,-
- Biaya Notaris :Rp. 50.000.000,-
- Biaya Pemasangan Hak Tanggungan:Rp. 8.000.000,-

Halaman 124 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Pengecekan SHM	: Rp. 2.000.000,-
- Akomodasi	: Rp. 10.000.000,- +
TOTAL PEMOTONGAN	: Rp. 695.000.000,-
TERIMA BERSIH	: Rp. 1.805.000.000,-

5. Menyatakan hukum Akta Pengakuan Hutang No. 40, Tanggal 23 Maret 2020, yang dibuat hadapan RIDWAN SIDHARTA, S.T., SH., M.Kn., (TURUT TERGUGAT I) Notaris di Kabupaten Badung adalah batal karena mengandung cacat kehendak dan bertentangan dengan hukum, dibuat dalam kondisi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan hukum perbuatan TERGUGAT I yang sengaja menjebak dan menyembunyikan fakta-fakta yang sebenarnya tentang isi Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 Juni 2020, dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020, agar PENGUGAT I mau menandatangani akta-akta tersebut, merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
7. Menyatakan hukum perbuatan TERGUGAT II yang membuat dan menerbitkan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 Tanggal 29 Juni 2020, yang didalamnya dikatakan telah dibayar lunas merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
8. Menyatakan hukum Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01, tanggal 29 Juni 2020, yang dibuat dihadapan PUTU KARLINA OKTAVIANI KUSUMA DEWI, S.H., S.S., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tabanan yang didalamnya dikatakan telah dibayar lunas adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 125 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan hukum perbuatan TERGUGAT II yang membuat dan menerbitkan Akta Kuasa No. 02 Tanggal 29 Juni 2020, adalah Perbuatan Melawan Hukum;
10. Menyatakan hukum Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 Juni 2020 yang dibuat dihadapan PUTU KARLINA OKTAVIANI KUSUMA DEWI, S.H., S.S., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tabanan adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
11. Menyatakan hukum perbuatan TERGUGAT II yang membuat dan menerbitkan Akta Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020, berdasarkan adanya Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 01 tanggal 29 Juni 2020, merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
12. Menyatakan hukum Akta Perjanjian Pengosongan No. 03 tanggal 29 Juni 2020, yang dibuat dihadapan PUTU KARLINA OKTAVIANI KUSUMA DEWI, S.H., S.S., M.Kn., adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
13. Menyatakan hukum Akta Jual Beli No. 33/2020 Tanggal 25 Agustus 2020 yang dibuat dihadapan ANDREANTO MAHARDHIKA SAPUTRO, S.H., M.Kn., PPAT di Kabupaten Badung (TURUT TERGUGAT II) yang dalam pembuatannya berdasarkan Akta Kuasa No. 02 tanggal 29 Juni 2020 yang dibuat dihadapan PUTU KARLINA OKTAVIANI KUSUMA DEWI, S.H., S.S., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tabanan adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
14. Menghukum TERGUGAT I atau siapa saja yang menguasai tanah dan bangunan OBYEK SENGKETA tanpa hak, untuk mengembalikan dan menyerahkan kembali tanah dan bangunan OBYEK SENGKETA secara lasia kepada PENGUGAT I dalam keadaan aman, kosong, tanpa beban dan tanggungan apapun serta tanpa syarat, bila perlu dengan bantuan alat negara;

Halaman 126 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/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)



15. Menghukum TERGUGAT I membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,- (*lima ratus ribu rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan perkara ini;
16. Menghukum TURUT TERGUGAT III untuk mendaftarkan, menerbitkan, mengembalikan hak atas tanah OBJEK SENGKETA menjadi hak milik atas nama PENGGUGAT I setelah perkara ini mempunyai putusan yang berkekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);
17. Menghukum TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT III untuk tunduk, mematuhi, dan mentaati putusan perkara ini;
18. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 2.610.000,- (*dua juta enam ratus sepuluh ribu rupiah*)
19. Menolak petitum selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari **Senin, tanggal 18 Oktober 2021**, oleh kami, Gede Putra Astawa, S.H, M.H, sebagai Hakim Ketua, Hari Supriyanto, S.H., M.H., dan I Ketut Kimiarsa, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Senin, tanggal 25 Oktober 2021** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, A. A. Istri Mas Candra Dewi, S.H., M.H., Panitera Pengganti, Kuasa PARA PENGGUGAT, Kuasa TERGUGAT I, Kuasa TERGUGAT II, dan Kuasa TURUT TERGUGAT III, tanpa dihadiri TURUT TERGUGAT I dan Kuasa TURUT TERGUGAT II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hari Supriyanto, S.H., M.H.

Gede Putra Astawa, S.H, M.H.

Halaman 127 dari 128 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Dps



I Ketut Kimiarsa, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

A. A. Istri Mas Candra Dewi, S.H., M.H.