



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SALINAN

PUTUSAN

Nomor 30/Pdt/2020/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**NI WAYAN SANTIANI**, bertempat tinggal di Jalan Uluwatu II Pesraman Begawan, Lingkungan Teba, Kelurahan/Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, yang diwakili oleh Kuasa Hukum : **NI NYOMAN ARMINI, S.H., PUTU YOGI PARDITA, S.H.**, Advokat pada *Law Office "PAR & Partners"* yang beralamat kantor di Jl. Raya Uluwatu, Taman Penta Blok A 19 B, Jimbaran, Bali, 80364, dan Jl. Raya Giriemas - Jagaraga, Desa Giriemas, Buleleng, Bali, 81171, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 23/SK-PAR/XII/2019 tertanggal 4 Desember 2019, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat;**

Melawan :

**JOHADI AKMAN**, bertempat tinggal di Jl. KH. Wahid Hasyim No. 44, RT/RW 016/006, Kebon Sirih, menteng, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, Indonesia, yang diwakili oleh kuasa hukum **NYOMAN SAMUEL KURNIAWAN, SE.SH.MH.** Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **THE CONSULTANTS**, berkantor di Jalan Cokroaminoto 458 Denpasar Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 03 Pebruari 2019, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat;**

Pengadilan Tinggi tersebut :

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 10 Juni 2019 Nomor: 69/Pdt/T/AL-C/TC/VI/2019 yang diterima dan didaftarkan di

Halaman 1 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 10 Juni 2019 dibawah register Nomor 559/Pdt.G/2019/PN.Dps., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada awal mulanya, Tergugat mengaku sebagai pemilik atas 2 (dua) bidang tanah yang masing-masing di atasnya telah berdiri bangunan berupa Villa, yaitu:

a. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik, Nomor: 14063/Jimbaran, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur, tanggal: 13-07-2009 (tiga belas Juli dua ribu sembilan), Nomor: 8175/Jimbaran/2009 seluas 1.570 m2 (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi), yang terletak di KO Pertanian, Kelurahan/Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, semula tertera atas nama Tergugat dan saat ini sudah dibalik nama, ke atas nama Penggugat (**Bukti P-1**), tempat yang dikenal dengan nama Villa Pasraman Baghawan, dengan batas-batas disebelah:

- Utara : tanah kosong milik orang lain;
- Timur : jalan;
- Selatan : tanah kosong milik orang lain;
- Barat : tanah kosong/jurang;

(selanjutnya disebut "**Villa di Jimbaran**"), serta

b. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik, Nomor: 661/Ulakan, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur, tanggal: 09-03-2004 (sembilan Maret dua ribu empat), Nomor: 69/Ulakan/2004, seluas 1.000 m2 (seribu meter persegi) terletak di Banjar/Dusun/Lingkungan Tanah Ampo, Rukun Tetangga 000/Rukun Warga 000, Kelurahan/Desa Ulakan, Kecamatan Manggis, Kota/Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, semula tertera atas nama Tergugat dan saat ini sudah dibalik nama, ke atas nama Penggugat (**Bukti P-2**), dengan batas-batas disebelah:

- Utara : tanah kosong milik orang lain;
- Timur : jalan;
- Selatan : tanah kosong milik orang lain;
- Barat : tanah kosong milik orang lain;

(selanjutnya disebut "**Villa di Tanah Ampo**")

Halaman 2 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang mana di atas kedua bidang tanah tersebut, telah berdiri bangunan-bangunan berupa Villa (selanjutnya keduanya disebut "**Obyek Perkara**");

2. Bahwa sekitar pertengahan bulan Januari 2018, Tergugat melalui beberapa orang (selanjutnya disebut "**Pihak Perantara**"), sempat berusaha meminta pinjaman uang dari Penggugat untuk melunasi hutangnya dengan menjaminkan kedua sertifikat tanah dari Obyek Perkara (vide **Bukti P-1** dan **P-2**);
3. Bahwa terhadap permintaan pinjaman tersebut, Penggugat pada intinya menegaskan tidak mau terlibat dengan urusan pinjam-meminjam uang karena mengetahui besarnya resiko pinjaman tak tertagih akibat peminjam tidak mau atau tidak mampu mengembalikan pinjaman, namun karena Penggugat adalah pengusaha hotel, maka jika ada yang mau menjual hotel atau Villa ataupun tanah kosong yang cocok untuk hotel ataupun Villa, Penggugat bersedia mempertimbangkan untuk membelinya dengan harga yang wajar, yaitu harga sebelum terjadinya lonjakan harga, karena sepengetahuan Penggugat (berdasarkan sejumlah masukan/informasi termasuk dari pihak Bank Indonesia), pada tahun 2013 di Bali telah terjadi fenomena yang disebut sebagai "*bubble property*" atau penggelembungan harga yang tidak wajar akibat permainan spekulasi sehingga harga properti di Bali dinilai sudah tidak wajar karena harganya terlalu tinggi bila dihitung dari nilai kewajaran menurut studi kelayakan investasi (**Bukti P-3**, **Bukti P-3a**, dan **Bukti P-3b**);
4. Bahwa terhadap rasio harga tanah di Bali, Penggugat berpegang pada prinsip bahwa nilai intrinsik pada harga properti di Bali tidak bisa diperhitungkan seperti halnya harga properti di Jakarta, Surabaya dan kota besar lainnya di Indonesia, karena khusus untuk wilayah Bali, investor tidak bisa membangun bangunan bertingkat setinggi seperti kota besar lainnya di Indonesia, sehingga nilai pengembalian investasi untuk per meter persegi tanah di Bali sangat terbatas bila dibandingkan dengan Jakarta, Surabaya dan kota besar lainnya di Indonesia;
5. Bahwa karena Penggugat kemudian menerima informasi dari Pihak Perantara, bahwa Tergugat bersedia menjual Obyek Perkara, maka pada saat Penggugat datang mengunjungi hotelnya yang terletak di kawasan Legian, Kuta, Badung, tanggal 20 Januari 2018, karena berulang kali dihubungi (dibujuk) oleh Pihak Perantara, Penggugat berusaha

Halaman 3 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyempatkan diri untuk mengunjungi Villa di Jimbaran sekitar pukul 7 malam WITA, hanya sesaat saja;

6. Berdasarkan kunjungan singkat tersebut, sebenarnya Penggugat kurang tertarik dengan lokasi dari Villa tersebut dan berdasarkan hal tersebut Penggugat mengajukan penawaran seadanya, termasuk juga dengan berpegang pada prinsip penilaian yang Penggugat anggap sebagai harga yang wajar untuk di kawasan tersebut, termasuk juga memperhitungkan adanya faktor penggelembungan harga yang tidak wajar tersebut;
7. Pada saat negosiasi, Tergugat menambahkan propertinya yang di Karangasem, yaitu Villa di Tanah Ampo untuk sekalian dijual ke Penggugat, sehingga pada akhirnya terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat (keduanya selanjutnya disebut "**Para Pihak**"), dan oleh karenanya, dengan diatur oleh Pihak Perantara, Para Pihak sepakat untuk melakukan transaksi jual beli atas Obyek Perkara dengan harga yang telah disepakati di kantor Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut "**Notaris/PPAT**");
8. Bahwa dengan diatur oleh Pihak Perantara, transaksi tersebut dinyatakan siap untuk dilaksanakan di kantor Notaris/PPAT Badung, yakni Notaris Hartono, S.H., dan kemudian penandatanganan Akta Perjanjian Jual-Beli beserta Akta-Akta pelengkap telah berlangsung secara sempurna, dalam kewajiban sebagaimana umumnya transaksi jual-beli tanah dilakukan di kantor Notaris/PPAT Hartono, S.H., yaitu:
  - a. pada tanggal 10 Pebruari 2018, dilakukan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli lunas nomor 36 yang juga dilengkapi dengan Akta Kuasa Menjual Nomor 37 dan Akta Perjanjian Pengosongan nomor 38, untuk transaksi jual-beli Villa di Jimbaran (**Bukti P-4, Bukti P-4a dan Bukti P-4b**), yang mana berkenaan dengan harga dan pembayarannya, dalam Pasal 2 Akta PPJB lunas tersebut secara jelas disebutkan bahwa: "Harga dari Obyek Jual-Beli tersebut telah disetujui sebesar Rp.7000.000.000,- (tujuh milyar Rupiah), dari jumlah tersebut menurut keterangan kedua pihak, seluruhnya telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama yang menerangkan dengan ini telah menerima jumlah tersebut dari Pihak Kedua pada saat Akta ini ditandatangani dan untuk penerimaan mana Akta ini diterima oleh kedua pihak sebagai tanda terimanya yang sah." (vide **Bukti P-4**)

Halaman 4 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mana dalam Akta tersebut Tergugat berkedudukan sebagai Pihak Pertama sedangkan Penggugat berkedudukan sebagai Pihak Kedua;

- b. pada tanggal 15 Pebruari 2018 dilakukan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli lunas nomor 59 yang juga dilengkapi dengan Akta Kuasa Menjual Nomor 60 dan Akta Perjanjian Pengosongan nomor 61, untuk transaksi jual-beli Villa di Tanah Ampo (**Bukti P-5, Bukti P-5a, Bukti P-5b**), yang mana berkenaan dengan harga dan pembayarannya, dalam Pasal 2 Akta PPJB lunas tersebut secara jelas disebutkan bahwa: "Harga dari Obyek Jual-Beli tersebut telah disetujui sebesar Rp.4000.000.000,- (empat milyar Rupiah), dari jumlah tersebut menurut keterangan kedua pihak, seluruhnya telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama yang menerangkan dengan ini telah menerima jumlah tersebut dari Pihak Kedua pada saat Akta ini ditandatangani dan untuk penerimaan mana Akta ini diterima oleh kedua pihak sebagai tanda terimanya yang sah." (vide **Bukti P-5**) yang mana dalam Akta tersebut Tergugat berkedudukan sebagai Pihak Pertama sedangkan Penggugat berkedudukan sebagai Pihak Kedua;

(selanjutnya disebut "**Akta PPJB Lunas beserta Akta Pelengkapnya**");

9. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli lunas nomor 36 tanggal 10 Pebruari 2018 serta Akta Kuasa Menjual Nomor 37 tanggal 10 Pebruari 2018, pada tanggal 09 Oktober 2018 telah dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 343 (selanjutnya disebut "**Akta PJB Jimbaran**") oleh Notaris/PPAT Hartono, S.H., (**Bukti P-6**), yang mana sebelumnya, terlebih dahulu pada tanggal 03 Oktober 2018 telah dilakukan pembayaran lunas atas Bea Perolehan atas Hak Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut "**BPTHB**") yang merupakan kewajiban bagi Pembeli (**Bukti P-6a**) dan Pajak Penghasilan (selanjutnya disebut "**PPH**") yang merupakan kewajiban bagi Penjual (**Bukti P-6b**), sehingga dengan demikian telah dicatatkan oleh Kantor Pertanahan Badung dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 14063/Jimbaran, kepemilikannya telah balik nama secara sah, menjadi atas nama Penggugat (vide **Bukti P-1**);
10. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli lunas nomor 59 tanggal 15 Pebruari 2018 serta Akta Kuasa Menjual Nomor 60 tanggal 15 Pebruari 2018, pada tanggal 13 Mei 2019 telah dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 30 (selanjutnya disebut "**Akta PJB Tanah Ampo**") oleh Notaris/PPAT Karangasem, Nyoman Carina Pariska Pribadi, S.H., M.Kn., (**Bukti P-7**),

Halaman 5 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mana sebelumnya, terlebih dahulu pada tanggal 08 Mei 2018 telah dilakukan pembayaran lunas atas BPTHB yang merupakan kewajiban bagi Pembeli (**Bukti P-7a**), dan pada tanggal 09 Mei 2018 telah dilakukan pembayaran lunas atas PPh yang merupakan kewajiban bagi Penjual (**Bukti P-7b**), sehingga dengan demikian telah dicatatkan oleh Kantor Pertanahan Karangasem dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: Nomor: 661/Ulakan, kepemilikannya telah balik nama secara sah, menjadi atas nama Penggugat (vide **Bukti P-2**);

Bahwa hingga berbulan-bulan setelah penandatanganan Akta PPJB Lunas beserta Akta Pelengkapya tersebut (vide **Bukti P-4** dan **Bukti P-5**), bahkan hingga proses balik nama sertipikat (vide **Bukti P-1** dan **Bukti P-2**) telah selesai dilaksanakan menurut ketentuan hukum yang berlaku (vide **Bukti P-6, P-6a, P-6b, P-7, P-7a** dan **P-7b**), Tergugat tidak juga menyerahkan Obyek Perkara kepada Penggugat dengan berdalih bahwa Akta PPJB Lunas beserta Akta Pelengkapya yang telah ditandatanganinya pada tanggal 10 Pebruari 2018 dan 15 Pebruari 2018 tersebut adalah Perjanjian pinjam-meminjam, padahal saat itu Para Pihak sangat jelas dengan terang benderang menandatangani Perjanjian Jual Beli secara notariil dihadapan para saksi dan Penggugat pun tidak pernah menyetujui apalagi menandatangani suatu dokumen apapun yang berkenaan dengan pinjam-meminjam, baik secara notariil maupun dibawah tangan;

12. Bahwa Tergugat menggunakan jasa bodyguard untuk menghalangi pengosongan Villa di Jimbaran sekaligus menyimpan kunci Villa tersebut, sedangkan mengenai Villa di Tanah Ampo, juga tidak dapat dikosongkan, karena masih dihuni oleh sepasang Warga Negara Asing yang mengaku sebagai pemilik Villa tersebut dan bersikukuh tidak mau keluar meninggalkan Villa tersebut, sebelum bertemu dengan Tergugat guna mempertanggung jawabkan masalah mengenai keuangan yang telah mereka berikan kepada Tergugat untuk membeli tanah dan membangun villa di Tanah Ampo tersebut;
13. Bahwa melihat ulah Tergugat, maka Penggugat kemudian memberikan toleransi kepada Tergugat, yaitu apabila Tergugat tidak bersedia melepaskan/mengosongkan Obyek Perkara tersebut, maka Tergugat diberikan kesempatan dalam kurun waktu 2 (dua) bulan untuk membeli kembali Obyek Perkara yang telah dijualnya tersebut pada harga yang disepakati oleh Para Pihak;

Halaman 6 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa selanjutnya pada tanggal 30 Nopember 2018, bertempat di kantor Notaris/PPAT Hartono, S.H., **Tergugat telah membuat SURAT PERNYATAAN**, yang telah ditandatangani oleh Tergugat dihadapan sejumlah saksi-saksi yang juga turut menandatangani surat tersebut dalam kapasitas sebagai saksi, termasuk diantaranya koordinator dari bodyguard yang disewa oleh Tergugat untuk menjaga Villa di Jimbaran, maupun Pihak Perantara, yang pada intinya menyatakan sekaligus mengakui bahwa kedua Villa tersebut (Obyek Perkara) telah berada dalam penguasaan secara sah oleh Penggugat dan akan menggunakan kesempatan untuk membeli kembali Obyek Perkara tersebut dalam kurun waktu 2 (dua) bulan sejak surat ditandatangani yaitu pada tanggal 31-01-2019 (tiga puluh satu Januari dua ribu sembilan belas) dan bahwa manakala dalam jangka waktu tersebut tidak juga mampu membeli kembali senilai yang telah dinyatakan tersebut, maka **Tergugat berjanji secara sukarela menyerahkan kedua bidang tanah tersebut** (Obyek Perkara) kepada Penggugat dan bila tidak dilakukan penyerahan, maka Tergugat menyatakan siap untuk dituntut secara pidana (**Bukti P-8**);
15. Bahwa dikarenakan hingga batas waktu yang ditentukan dalam Surat Pernyataan tersebut, Tergugat tidak juga melakukan pembelian kembali, maka pada tanggal 31-01-2019 (tiga puluh satu Januari dua ribu sembilan belas) oleh bodyguard yang tadinya memegang kunci Villa di Jimbaran, **atas nama Tergugat menyerahkan 2 (dua) buah kunci** yang terdiri dari kunci gerbang dan kunci pintu utama Villa kepada Notaris/PPAT Hartono, S.H. diterima oleh Adelia selaku staff Notaris (**Bukti P-9**) dan pada hari yang sama diserahkan kepada Penggugat melalui Pihak Perantara, atas nama Ibu Ketut Wartini alias Bu Krisna (**Bukti P-10**);
16. Bahwa beberapa hari kemudian, ternyata diketahui **Tergugat secara diam-diam tanpa hak**, telah kembali memasuki areal Villa di Jimbaran tersebut, **membuka pintu gerbang dan pintu utama Villa secara paksa dengan merusak semua kuncinya** dan menggantinya dengan kunci baru;
17. Bahwa tindakan Tergugat sungguh jelas-jelas keterlaluan, karena selain **secara sengaja telah melakukan ingkar janji (Wanprestasi) terhadap perjanjian** yang telah disepakatinya, dan juga **secara sengaja telah melakukan penyerobotan tanah** (Pasal 385 Ayat (1) KUHP) serta **menghancurkan atau merusak barang milik orang lain** (Pasal 406

Halaman 7 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUHP), ternyata **Tergugat juga sempat menggugat Penggugat**, walaupun gugatan tersebut kemudian segera dicabut oleh Kuasa Hukumnya;

18. Bahwa tidak mungkin terjadi penandatanganan Akta PPJB Lunas beserta Akta Pelengkapinya apabila tidak ada kesepakatan dari Para Pihak itu sendiri, yaitu antara Penggugat dengan Tergugat, yang dalam hal ini tidak hanya dinyatakan dalam lisan, tapi ditegaskan dalam Akta notariil yang telah dibacakan oleh Notaris/PPAT dan selanjutnya ditandatangani dengan sempurna oleh kedua belah pihak disertai dengan cap sidik jari dan dihadapan para saksi-saksi, sesuai ketentuan mengenai Pemindahan Hak yang diatur dalam Pasal 37, 38 dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (**Bukti P-11, Bukti P-11a s/d Bukti P-11f**).
19. Bahwa Akta PPJB Lunas beserta Akta Pelengkapinya **telah memenuhi unsur-unsur keabsahan baik secara subjektif maupun obyektif** sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPPerdata, yaitu:
  - a. **Syarat Subyektif : ada kesepakatan**, tanpa ada penipuan dan ataupun paksaan (vide **Bukti P-11, Bukti P-11a s/d Bukti P-11f**).
  - b. **Syarat Subyektif: Kecakapan Para pihak**, baik Penggugat maupun Tergugat adalah pihak yang dinyatakan cakap untuk bertindak dalam perjanjian, dimana Tergugat menyertakan SURAT KETERANGAN BELUM PERNAH KAWIN, tertanggal 29-01-2018 (dua puluh sembilan Januari dua ribu delapan belas), Nomor: 03/KL/I/2017, yang dikeluarkan oleh Kepala Lingkungan Teba, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dan mengetahui Lurah Jimbaran, dengan Register, Nomor: 470/65/Pem. (**Bukti P-12**);
  - c. **Syarat Obyektif: Terdapat objek tertentu yang sah**, dalam hal ini Obyek Perkara yang merupakan Obyek Jual-Beli tersebut secara sah merupakan milik atas nama Tergugat, yang mana saat menjelang dilakukan transaksi jual-beli, Kedua sertipikat tanah dari Obyek Perkara sedang dipergunakan sebagai jaminan di Bank BUKOPIN yang tentunya sebelum diterima sebagai jaminan, tentu telah dilakukan pengecekan dan pemeriksaan yang ketat oleh Pihak Bank;
  - d. **Syarat Obyektif: Sebab yang halal**, yaitu **karena Tergugat membutuhkan uang** sedangkan Penggugat hanya mau memberi uang kepada Tergugat hanya apabila Tergugat sepakat menjual Villanya

Halaman 8 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat, karena Penggugat tidak mau terlibat dengan persoalan pinjam meminjam yang diketahuinya sering bermasalah,

maka manakala Tergugat bersedia untuk menjual tanahnya kepada Penggugat dengan harga yang telah disepakati adalah sebab yang halal atau causa yang halal;

Keseluruhan unsur-unsur perjanjian yang sah itu telah termuat dan termanifestasikan ke dalam Akta PPJB Lunas beserta Akta Pendukungnya yang dibuat secara notariil di kantor Notaris/PPAT serta **ditandatangani dengan sempurna disertai cap sidik jari Para Pihak**, yang mana berkenaan dengan pembayaran yang dilakukan Penggugat sebagai Pihak Pembeli (Pihak Kedua), dalam Pasal 2 pada masing-masing Akta PPJB lunas tersebut secara jelas disebutkan bahwa: "dari jumlah tersebut menurut keterangan kedua pihak, seluruhnya telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama yang menerangkan dengan ini telah menerima jumlah tersebut dari Pihak Kedua pada saat Akta ini ditandatangani dan untuk penerimaan mana Akta ini diterima oleh kedua pihak sebagai tanda terimanya yang sah." (vide **Bukti P-4 dan Bukti P-5**);

20. Bahwa mengingat Akta PPJB Lunas beserta Akta Pelengkapya tersebut telah dibuat secara Notariil, maka dengan demikian **semua Akta tersebut merupakan alat bukti yang sempurna untuk membuktikan** sekaligus memberi landasan secara hukum kedudukan Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik sehingga hak-haknya berhak mendapatkan perlindungan hukum;
21. Bahwa suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini berupa kesepakatan untuk melakukan transaksi jual beli yang dinyatakan dalam sebuah peristiwa hukum yaitu penandatanganan Akta PPJB Lunas beserta Akta Pelengkapya secara notariil disertai cap sidik jari oleh Para Pihak tidak dapat diganggu keabsahannya dengan alasan-alasan sepihak yang bertentangan dengan perbuatan hukum yang telah dilakukan tersebut;
22. Bahwa Penggugat **tidak mungkin** bersedia untuk **memberikan uang** yang nilainya mencapai **belasan milyaran** rupiah **tanpa dasar perjanjian yang kuat, pasti dan jelas**, terlebih lagi pada kenyataannya Penggugat tidak mengenal Tergugat;
23. Bahwa Penggugat mengirimkan uang senilai belasan milyar rupiah kepada Tergugat, termasuk untuk melunasi pinjaman Tergugat di Bank BUKOPIN

Halaman 9 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah semata-mata atas dasar telah terdapat kesepakatan antara Tergugat dengan Penggugat untuk melakukan transaksi jual-beli yang diwujudkan dalam sebuah peristiwa hukum, yaitu Penandatanganan Akta PPJB Lunas beserta Akta Pelengkapanya yang dilakukan dengan sempurna, secara Notariil, sah dan prosedural sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

24. Bahwa semenjak diberlakukannya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (yang kemudian telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997), maka setiap perbuatan hukum jual beli tanah wajib dilakukan oleh para pihak di hadapan Notaris/PPAT yang bertugas membuat Akta jual belinya, untuk memenuhi syarat terang (sehingga tidak menjadi perbuatan hukum yang gelap, karena dilakukan secara tersembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari Penjual kepada Pembeli dengan disertai pembayaran harganya, hal ini menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah terlaksana dengan memenuhi syarat tunai. Sehingga dengan demikian, keberadaan Akta PPJB Lunas beserta Akta Pelengkapanya tersebut secara nyata dan terang benderang telah membuktikan:

- a. bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya, sehingga membuktikan pula bahwa pembeli sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang baru.
- b. bahwa mengingat Akta PPJB Lunas beserta Akta Pelengkapanya tersebut merupakan Akta Otentik, maka Akta-Akta tersebut sekaligus merupakan alat bukti yang kuat atas peralihan hak atas Obyek Perkara. Meskipun administrasi PPAT sifatnya tertutup, namun Notaris/PPAT berkewajiban untuk menyampaikan Akta yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan. Hal ini bertujuan agar diketahui oleh umum, sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya. Setiap pembuatan Akta di hadapan Notaris/PPAT, harus disampaikan kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya Akta oleh Notaris/PPAT yang bersangkutan untuk didaftarkan.

Halaman 10 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa dengan telah selesainya proses balik nama kedua Sertipikat Obyek Perkara baik di kantor Pertanahan Badung maupun di Kantor Pertanahan Karangasem ke atas nama Penggugat, maka berdasarkan ketentuan mengenai Pemindahan Hak yang diatur dalam Pasal 37, 38 dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, hal tersebut **telah menegaskan pembuktian yang nyata dan terang benderang** bahwa **Peralihan hak atas Obyek Perkara**, dalam hal ini melalui jual-beli, **telah terbukti dilakukan dengan Akta sah yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku**, yaitu diantaranya:

- a. Para Pihak yang melakukan perbuatan hukum hadir dan menandatangani Akta dihadapan Pejabat Pembuat Akta tanah;
- b. Pihak Penjual, telah memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak atas tanah yang dijualnya (menunjukkan sertipikat asli hak yang bersangkutan yang diserahkan sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dan tidak sedang dalam sengketa);
- c. disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu;
- d. format (bentuk dan isi) serta cara pembuatan Akta PPAT tersebut telah memenuhi syarat sesuai aturan Menteri;

26. Bahwa berkenaan dengan **telah terbitnya kedua Sertipikat Hak Milik dari Obyek Perkara yang telah dibalik nama ke atas nama Penggugat sebagai PRODUK HUKUM ADMINISTRASI NEGARA**, maka menurut Bachsan Mustafa dalam bukunya yang berjudul Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia, terbitan Cipta Aditya Bakti, Bandung, tahun 2001, halaman 53 (**Bukti P-13**), disampaikan bahwa **Kepastian Hukum dalam Hukum Administrasi Negara positif harus dapat memberikan Jaminan Kepastian Hukum kepada penduduk**, yaitu:

- a. Pasti mengenai peraturan hukumnya yang mengatur masalah pemerintah tertentu yang abstrak;
- b. Pasti mengenai kedudukan hukum dari subjek dan objek hukumnya dalam pelaksanaan peraturan-peraturan Hukum Administrasi Negara;

Halaman 11 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Mencegah kemungkinan timbulnya perbuatan sewenang-wenang (*eigenrechting*) dari pihak manapun, juga tidak dari pemerintah;

27. Bahwa menurut pendapat hukum Achmad Ali pada halaman 292-293 dalam bukunya yang berjudul Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan yang diterbitkan oleh Kencana Prenadamedia Group Jakarta pada tahun 2009 (**Bukti P-14**), menyampaikan bahwa **Kepastian Hukum atau Rechtssicherheit, Security, Rechtszekerheid, adalah suatu yang mutlak, sejak hukum itu dituliskan, dpositifkan dan diberlakukan secara umum** (dalam ruang lingkup publik). Kepastian hukum menyangkut masalah "*Law Sicherheit Durch Das Recht*" seperti memastikan bahwa pencurian, pembunuhan menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri, yang menegaskan tentang 3 (tiga) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

- a. Suatu hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*),
- b. Suatu hukum itu didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti "kemauan baik", "kesopanan",
- c. Suatu fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan disamping juga mudah dijalankan, suatu hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah".

28. Bahwa dengan demikian, sudah **sangat jelas bahwa kepastian hukum hanya berhubungan dengan keberadaan hukum perundang-undangan**, sehingga kepastian hukumnya dijamin dengan dituangkannya secara tertulis aturan-aturan dan asas-asas hukum, termasuk juga yurisprudensi;

29. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 Ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dinyatakan bahwa untuk **menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah** diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

Halaman 12 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

30. Bahwa dengan demikian,  demi tegaknya dan atas nama kepastian hukum itu sendiri, maka Perlindungan Hukum wajib dipastikan untuk ditegakkan terhadap peristiwa hukum jual beli yang telah lahir dari adanya perbuatan hukum Para Pihak yang telah menyatakan sepakat untuk melakukan hubungan hukum jual beli dengan menandatangani Akta PPJB Lunas beserta Akta Pelengkapanya secara sempurna dihadapan Notaris/PPAT beserta para saksi, sehingga secara sah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan telah menghasilkan produk Hukum Administrasi Negara dari (dua) instansi Kantor Pertanahan (Kabupaten Badung dan Karangasem), yaitu berupa peralihan hak kepemilikan atas 2 (dua) Obyek Perkara  yang telah nyata dicatatkan dalam masing-masing buku Sertipikat Hak Milik dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

31. Bahwa segala tindakan yang mengingkari fakta-fakta hukum yang telah terbukti kebenaran keberadaannya, serta proses-proses hukum (Administrasi Negara), termasuk juga perbuatan wanprestasi yang disengaja,  patut menerima hukuman sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, termasuk juga sesuai bunyi ketentuan dalam Akta-Akta yang diperjanjikan, karena menurut Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara, perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang yang mengikat bagi Para Pihak yang membuatnya, yaitu salah satu diantaranya dihukum untuk wajib melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut;

32. Bahwa jika ternyata Tergugat setelah menandatangani Akta PPJB Lunas beserta Akta Pelengkapanya tersebut dan menerima haknya berupa uang pembayaran dari Penggugat yang nilainya mencapai belasan milyaran rupiah, namun tidak mau melakukan kewajibannya, yaitu menyerahkan Villa di Jimbaran dan Villa di Tanah Ampo yang telah dijualnya (wanprestasi) dengan dalih dan alasan apapun, termasuk dalih bahwa uang yang diterimanya adalah uang pinjaman, bahkan Tergugat sempat menggugat Penggugat untuk membatalkan perjanjian jual beli (namun gugatan tersebut kemudian dicabut oleh kuasa hukumnya), maka sudah begitu jelas  bahwa Tergugat TIDAK MEMILIKI ITIKAD BAIK, menjerat Penggugat dengan tipu

Halaman 13 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dayanya sehingga Tergugat sebagai Penjual yang tidak beritikad baik sepatutnya dihukum dan diperintahkan untuk melakukan kewajibannya sesuai perjanjian (Akta PPJB Lunas beserta Akta Pelengkapnnya), yaitu menyerahkan Obyek Perkara kepada Penggugat, karena Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, berhak mendapatkan perlindungan hukum;

33. Bahwa sebelum mengajukan gugatan Wanprestasi ini, maka dengan memperhatikan ketentuan pada Pasal 1243 dan Pasal 1238 KUHPerdara, Penggugat telah mengirimkan surat teguran/peringatan (selanjutnya disebut "Somasi") sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu:

- a. Somasi pertama, dengan surat nomor: 08/Pdt/S/AL-C/TC/II/2019 (**Bukti P-15**), dikirimkan melalui Jasa Pos Express PT. POS Indonesia pada tanggal 8 Pebruari 2019 dan berdasarkan konfirmasi dari pihak jasa pos, surat somasi tersebut telah diterima di alamat Tergugat pada tanggal 9 Pebruari 2019, dengan status: Diterima Rekan Kerja/Pegawai Penerima: KM ARI (**Bukti P-15a**);
- b. Somasi kedua, dengan surat nomor 23/Pdt/S/AL-C/TC/IV/2019 (**Bukti P-16**), dikirimkan melalui Jasa Pos Express PT. POS Indonesia pada tanggal 30 April 2019 dan berdasarkan konfirmasi dari pihak jasa pos, surat somasi tersebut telah diterima di alamat Tergugat pada tanggal 2 Mei 2019, dengan status: Diterima Sialamat Penerima: SANTIANI (**Bukti P-16a**);
- c. Somasi ketiga, dengan surat nomor 47/Pdt/S/AL-C/TC/V/2019 (**Bukti P-17**), dikirimkan melalui Jasa Pos Express PT. POS Indonesia pada tanggal 16 Mei 2019 dan berdasarkan konfirmasi dari pihak jasa pos, surat somasi tersebut telah diterima di alamat Tergugat pada tanggal 17 Mei 2019, dengan status Diterima Rekan Kerja/Pegawai Penerima: AGUS (**Bukti P-17a**);

34. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Denpasar, Tergugat tetap tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajibannya sesuai Akta PPJB Lunas beserta Akta Pelengkapnnya yang telah ditandatangani padahal Tergugat telah menerima haknya berupa uang pembayaran dari Penggugat yang nilainya mencapai belasan milyaran rupiah;

Halamam 14 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35. Bahwa tindakan Tergugat secara nyata merupakan **tindakan wanprestasi yang dilakukan secara sadar dan disengaja**, yaitu menolak untuk mengosongkan/menyerahkan Villa yang telah dijualnya padahal Penggugat telah mengikuti proses pembuatan dan penandatanganan Akta PPJB Lunas beserta Akta Pelengkapnya dalam rangka membeli Obyek Perkara, melakukan semua kewajiban yang telah disepakati dan diperjanjikan;

36. Bahwa setelah penandatanganan Akta PPJB Lunas beserta Akta Pelengkapnya serta setelah menerima uang pembayaran, ternyata Tergugat berubah drastis berbalik 180 derajat, menolak untuk mengosongkan/menyerahkan Villa yang telah dijualnya, bahkan sempat menggugat Penggugat, maka sangat jelas **tindakan Tergugat telah sangat merugikan Penggugat**, yang meliputi:

**a. Kerugian materiil (*Materiele Schade*);**

Kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat sebagai akibat tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dapat diperinci sebagai berikut:

- 1) Penggugat telah mengeluarkan biaya untuk Lawyer / Pengacara sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- 2) Penggugat telah mengeluarkan biaya – biaya konsumsi, transportasi dan rapat-rapat dalam rangka melakukan upaya hukum maupun perlawanan, sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah);
- 3) Penggugat telah kehilangan pendapatan atas operasional sewa Villa di Jimbaran sejak bulan Maret 2018 (setelah Jual Beli) hingga Desember 2019 (perkiraan jatuhnya putusan atas perkara ini) sebesar Rp.11.000.000.000,- (sebelas milyar juta rupiah) dengan perhitungan pendapatan bersih Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) per bulan;
- 4) Penggugat telah kehilangan pendapatan atas operasional sewa Villa di Tanah Ampo sejak bulan Maret 2018 (setelah Jual Beli) hingga Desember 2019 (perkiraan jatuhnya putusan atas perkara ini) sebesar Rp.2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah) dengan perhitungan pendapatan bersih Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah) per bulan;

Halaman 15 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5) Bahwa total jumlah kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah Rp. 13.445.000.000,- (tiga belas milyar empat ratus empat puluh lima juta rupiah) dan karenanya Tergugat patut dihukum untuk membayar kerugian materiil tersebut secara kontan dan sekaligus;

**b. Kerugian immateriil (*Immateriele Schade*);**

Bahwa tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat telah mencoreng, menciderai, melanggar kesusilaan (berbuat tidak baik) dan menyebabkan keresahan dan kegelisahan serta mengganggu konsentrasi/kreatifitas/daya pikiran Penggugat, sehingga tenaga dan pikiran menjadi terkuras dan menimbulkan beban kerugian (dalam hal ini kerugian immaterial). Bahwa kerugian immaterial tidak bisa dinilai dengan uang, akan tetapi dalam perkara ini adalah pantas dan patut terhadap Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) secara kontan dan sekaligus;

37. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini dapat dilaksanakan dan tidak ilusionis maka Penggugat, **memohon agar Majelis Hakim berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag)**, terhadap benda tidak bergerak (*onroerend geederen*) milik Tergugat berupa tanah berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang beralamat di jalan Pratama No. 1, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang dikenal dengan nama The Segara Suites;
38. Bahwa oleh karena Gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang Otentik dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara hukum sehingga sangat beralasan apabila putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (***uitvorbaarbijvoorraad***) walaupun ada upaya hukum, banding maupun Kasasi dari Tergugat;
39. Bahwa gugatan ini diajukan atas dasar fakta, fakta hukum dan ketentuan hukum yang kuat dan tidak terbantahkan, yaitu:
- a. Pasal 1320 KUHPerdata tentang **syarat sahnya perjanjian**;
- b. Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdata tentang **Asas Pacta Sunt Servanda**, yaitu bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Halaman 16 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdata tentang **Asas Itikad Baik** sebagai landasan dalam membuat dan melaksanakan perjanjian, yakni bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Artinya, dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian harus mengindahkan substansi dari perjanjian itu sendiri berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Jika kemudian ditemukan adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, baik dalam pembuatan maupun dalam pelaksanaan perjanjian maka **pihak yang beritikad baik sepatutnya mendapat perlindungan hukum**;
- d. Pasal 19 Ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang pada intinya mengatur bahwa pendaftaran tanah (hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak atas tanah) dilakukan dalam rangka menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah dan pemberian **surat-surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat**;
- e. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (yang kemudian telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997), bahwa **setiap perbuatan hukum jual beli tanah wajib dilakukan oleh Para Pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)** yang bertugas membuat Akta jual belinya, untuk **memenuhi syarat terang serta memenuhi syarat tunai**. Sehingga dengan demikian, Akta PPJB Lunas beserta Akta Pelengkapnyanya tersebut **sebagai Akta Otentik merupakan alat bukti yang kuat** atas peralihan hak atas kedua Obyek Perkara;
- f. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, khususnya mengenai ketentuan Pemindehan Hak yang diatur dalam Pasal 37, 38 dan Pasal 39, bahwa dengan telah selesainya proses balik nama kedua Sertipikat Hak Milik atas Obyek Perkara baik di kantor Pertanahan Badung maupun di Kantor Pertanahan Karangasem ke atas nama Penggugat telah menegaskan pembuktian yang nyata dan terang benderang bahwa Perjanjian jual-beli sebagai bentuk nyata dari **Peralihan hak atas Obyek Perkara, telah terbukti dilakukan dengan Akta sah** yang dibuat oleh

Halaman 17 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- g. Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, khususnya mengenai **kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum, yaitu melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan**, dalam hal ini, Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan) dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah;
- h. Pasal 1243 KUHPerdata dan Pasal 1238 KUHPerdata yang mengatur tentang gugatan wanprestasi suatu perjanjian hanya dapat dilakukan apabila si berutang telah diberi **peringatan/teguran (secara tertulis) bahwa ia melalaikan kewajibannya**, dan agar melaksanakan pemenuhan kewajibannya tersebut pada suatu saat yang ditentukan, namun kemudian ia tetap melalaikannya.

Bahwa berdasarkan atas uraian di atas, kami Penggugat memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik dan mendapatkan perlindungan hukum;
3. Menyatakan hukum bahwa Akta Perjanjian Perikatan Jual-Beli lunas nomor 36 disertai Akta Kuasa Menjual Nomor 37 keduanya tertanggal 10 Pebruari 2018, serta Akta PJB Nomor 343 tertanggal 09 Oktober 2018 atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik, Nomor: 14063/Jimbaran, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur, tanggal: 13-07-2009 (tiga belas Juli dua ribu sembilan), Nomor: 8175/Jimbaran/2009 seluas 1.570 m2 yang terletak di KO Pertanian, Kelurahan/Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, saat ini tertera atas nama JOHADI AKMAN berikut segala sesuatu yang telah maupun kelak didirikan dan/atau tertanam di atas

Halaman 18 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah tersebut yang karena sifatnya atau menurut hukum dianggap sebagai benda tetap, adalah sah, mengikat Para Pihak dengan segala akibat hukumnya;

4. Menyatakan hukum bahwa Akta Perjanjian Perikatan Jual-Beli lunas nomor 59 disertai Akta Kuasa Menjual Nomor 60 keduanya tertanggal 15 Pebruari 2018, atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik, Nomor: 661/Ulakan, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur, tanggal: 09-03-2004 (sembilan Maret dua ribu empat), Nomor: 69/Ulakan/2004, seluas 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi), terletak di Banjar/Dusun/Lingkungan Tanah Ampo, Rukun Tetangga 000/Rukun Warga 000, Kelurahan/Desa Ulakan, Kecamatan Manggis, Kota/Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, saat ini tertera atas nama JOHADI AKMAN, berikut segala sesuatu yang telah maupun kelak didirikan dan/atau tertanam di atas tanah tersebut yang karena sifatnya atau menurut hukum dianggap sebagai benda tetap, adalah sah, mengikat Para Pihak dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan hukum bahwa Akta Perjanjian Pengosongan nomor 38 tanggal 10 Pebruari 2018 dan Akta Perjanjian Pengosongan nomor 61 tanggal 15 Pebruari 2018 adalah sah, mengikat Para Pihak dengan segala akibat hukumnya dan selanjutnya memerintahkan Tergugat untuk segera menyerahkan Obyek Perkara kepada Penggugat tanpa syarat apapun, berdasarkan Akta PPJB Lunas beserta Akta Pendukungnya yang telah ditandatangani oleh Tergugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat, berupa uang sejumlah Rp. 13.445.000.000,- (tiga belas milyar empat ratus empat puluh lima juta rupiah) secara kontan dan sekaligus;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian immateriil kepada Penggugat berupa uang sejumlah Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) secara kontan dan sekaligus;
8. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap benda tidak bergerak (*onroerend geederen*) milik Tergugat berupa tanah berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang beralamat di jalan Pratama No. 1, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang dikenal dengan nama The Segara Suites adalah sah dan berharga;

Halaman 19 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbijvoorraad*) walaupun ada upaya hukum, banding maupun Kasasi dari Tergugat;
  10. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan perkara ini;
  11. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara seluruhnya yang timbul karena adanya perkara ini;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat memberikan jawaban yang telah dirubah sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

### **1. *Exceptio Obscur Libel***

Setelah membaca gugatan Penggugat dengan seksama, Tergugat memandang bahwa gugatan Penggugat tersebut adalah gugatan yang tidak jelas atau kabur (*obscur libel*) karena telah menggabungkan antara Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, yang mana hal tersebut tidak dibenarkan karena melanggar tata tertib beracara (Vide Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997). Penggabungan gugatan yang Tergugat maksud dapat dilihat pada :

- a. Point 17 posita gugatan yang menyatakan “Bahwa tindakan Tergugat sungguh-jelas-jelas keterlualuan, karena **selain secara sengaja telah melakukan ingkar janji (Wanprestasi) terhadap perjanjian** yang telah disepakatinya, dan juga **secara sengaja telah melakukan penyerobotan tanah** (Pasal 385 ayat (1) KUHP) serta **menghancurkan atau merusak barang milik orang lain** (Pasal 406 KUHP), ternyata **Tergugat juga sempat menggugat Penggugat**, walaupun gugatan tersebut kemudian segera dicabut oleh Kuasa Hukumnya”. Berdasarkan posita gugatan tersebut dapat dilihat bahwa disatu sisi Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan wanprestasi tetapi disisi lain Penggugat juga mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Hal tersebut sangat membingungkan dan menimbulkan ketidakjelasan mengenai apa sebenarnya yang menjadi dalil Penggugat dalam gugatannya;

Halaman 20 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa menurut teori hukum terdapat perbedaan prinsip antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, maka dari itu tidak dibenarkan menggabungkan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum dalam satu gugatan. Apabila dilihat dari sumbernya, gugatan wanprestasi bersumber pada persetujuan (*agreement*) Pasal 1243 KUH Perdata, sedangkan gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig*) bisa dalam bentuk pelanggaran pidana (*factum delictum*) atau bisa juga dalam bentuk pelanggaran perdata menurut Pasal 1365 KUH Perdata. Terkait hal tersebut, selain mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi akibat tidak memenuhi perjanjian, Penggugat juga mendalilkan bahwa Tergugat telah melanggar ketentuan-ketentuan dalam KUHP seperti melakukan penyerobotan tanah Pasal 385 ayat (1) KUHP dan merusak atau menghancurkan barang milik orang lain Pasal 406 KUHP sebagaimana disebutkan pada point 17 posita gugatan tersebut diatas, sehingga dapat dikatakan bahwa Penggugat secara sengaja telah menggabungkan antara Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam posita gugatannya;
- c. Bahwa selain pada posita gugatan, adanya penggabungan antara Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan Penggugat juga dapat dilihat pada petitum gugatannya, yaitu pada petitum point 6 mengenai ganti kerugian materiil dan petitum point 7 mengenai ganti kerugian immateriil. Terlihat ada ketidakjelasan atau kekaburan terkait apa yang dituntut oleh Penggugat dalam petitumnya tersebut, karena selain menuntut ganti kerugian materiil sejumlah Rp. 13.445.000.000 (tiga belas milyar empat ratus empat puluh lima juta rupiah) akibat wanprestasi, Penggugat juga sekaligus menuntut ganti kerugian immateriil sejumlah Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah), yang mana dengan adanya tuntutan ganti kerugian immateriil berarti Penggugat menganggap bahwa Tergugat telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum;
- d. Bahwa apabila dilihat dari segi tuntutan ganti rugi (*compensation, indemnification*) antara Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terdapat perbedaan yang prinsip, yaitu :
- 1) Ganti kerugian terhadap wanprestasi terdiri dari :

Halaman 21 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) *Kosten* yaitu biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan;
- 2) *Scaden* yaitu kerugian yang sungguh-sungguh menimpa benda si berpiutang; dan
- 3) *Interessen* yaitu kehilangan keuntungan seandainya si berhutang tidak lalai;

2) Sedangkan ganti kerugian terhadap gugatan perbuatan melawan hukum terdiri dari :

- 1) Ganti rugi nyata (*actual loss*);
- 2) Ganti rugi immaterial berupa ganti rugi pemulihan kepada keadaan semula (*restoration to original condition*). Dalam praktik, patokan menentukan seberapa besar ganti rugi atas perbuatan melawan hukum ialah prinsip yang digariskan Pasal 1372 KUH Perdata, yaitu berdasarkan pada penilaian kedudukan sosial ekonomis kedua belah pihak (Vide Putusan Mahkamah Agung No. 196 K/Sip/1974) atau pada hakekatnya lebih cenderung merupakan soal kelayakan dan kepatutan, oleh karena itu tidak dapat didekati dengan suatu ukuran yang pasti (Vide Putusan Mahkamah Agung No. 1226 K/Sip/1977). Begitu juga dengan Putusan Mahkamah Agung No. 842 K/Sip/1986 yang menyatakan bahwa ganti rugi atas perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, tidak dirinci seperti halnya yang diatur pembuat undang-undang mengenai wanprestasi;

Berdasarkan hal tersebut, dimana petitum dari gugatan Penggugat yang menuntut ganti kerugian secara materiil (akibat adanya wanprestasi) sekaligus juga meminta ganti kerugian secara immateriil (akibat adanya perbuatan melawan hukum) sudah merupakan suatu bentuk penggabungan antara Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

- e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat nyata-nyata telah mengajukan gugatan yang tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), yang menyebabkan gugatan menjadi tidak jelas atau kabur (*obsuur libel*) sehingga sudah seyogyanya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, menyatakan gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Halaman 22 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 2. *Exceptio Doli Mali*

Eksepsi ini menyangkut bantahan Tergugat mengenai adanya tipu daya dalam pembuatan perjanjian dan/atau adanya dugaan pemalsuan surat ke dalam akta otentik yang dilakukan oleh Penggugat bersama dengan Hartono, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Badung yang beralamat kantor di Pertokoan Niaga Dewa Ruci Blok B No. 9, Jl. Sunset Road, Kuta, Bali terkait perjanjian yang dibuat **tidak sesuai dengan maksud dan tujuan serta keadaan yang sebenarnya terjadi**;

Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan telah terjadi jual beli antara Tergugat dan Penggugat masing-masing pada tanggal 10 Februari 2018 pukul 09.30 WITA dan tanggal 15 Februari 2018 pukul 09.00 WITA adalah tidak benar adanya. Begitu juga terkait dengan tanda tangan pada berkas-berkas pendukung peralihan hak (Akta Jual Beli) yang dilakukan oleh Penggugat dengan bantuan notaris Hartono, S.H. dapat Tergugat pastikan bahwa **tanda tangan tersebut pasti dipalsukan**, karena Tergugat tidak pernah menandatangani apapun terkait peralihan Jual Beli berikut kelengkapannya seperti Pajak Penjual (PPH) dan lain-lain;

Bahwa keadaan yang sebenarnya terjadi adalah antara Tergugat dan Penggugat sepakat untuk membuat perjanjian utang piutang, dimana Tergugat meminjam uang kepada Penggugat dengan pokok pinjaman sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) ditambah "Diskonto" 10 % sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) ditambah bunga 5% per bulan selama 5 bulan, yang mana uang tersebut akan Tergugat pakai untuk melunasi kredit di Bank Bukopin sebesar Rp. 9.310.000.000 (sembilan milyar tiga ratus sepuluh juta rupiah). Maksud dan tujuan Tergugat melakukan pinjaman kepada Penggugat adalah karena Tergugat memiliki tunggakan pembayaran sehingga khawatir Bank Bukopin akan melelang jaminan Tergugat sekaligus untuk menjaga nama baik Tergugat sebagai pengusaha dalam sistem *BI Checking*, yang mana rencananya Tergugat akan meminjam kredit di bank lain dengan plafond yang lebih besar.

Berdasarkan itu, kemudian Tergugat dan Penggugat sepakat membuat perjanjian utang piutang di Notaris Hartono, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Badung yang beralamat kantor di Pertokoan Niaga Dewa Ruci Blok B No. 9, Jl. Sunset Road, Kuta, Bali, dan karena percaya penuh kepada notaris yang notabene seorang pejabat sah yang diangkat oleh pemerintah untuk membuat suatu perjanjian, maka Tergugat menandatangani semua perjanjian yang telah

Halaman 23 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disiapkan pada hari itu yaitu tanggal **30 Januari 2018 (bukan tanggal 10 Februari 2018 dan 15 Februari 2018)**, yang baru ketahui oleh Tergugat dikemudian hari ternyata isinya bukan perjanjian utang piutang, melainkan perjanjian jual beli. Terkait hal tersebut, Tergugat telah melaporkan kepada kepolisian sebelum gugatan Penggugat diajukan yaitu pada tanggal 4 Februari 2019 dengan laporan Polisi **Nomor Reg : DUMAS/175/II/2019/BALI/RESTA DPS.**

## **DALAM POKOK PERKARA**

Terlebih dahulu Tergugat menyatakan bahwa membantah semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat dalam surat gugatannya kecuali apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat, serta segala sesuatu yang telah Tergugat uraikan dalam eksepsi secara Mutatis Mutandis dianggap terulang kembali dalam uraian pokok perkara ini;

1. Bahwa terlebih dahulu Tergugat akan menjelaskan hal-hal sebagai berikut, sekaligus menanggapi dalil Penggugat pada point 1 posita gugatan :
  - a. Bahwa Tergugat adalah pemilik sah sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 14063, Desa/Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan Surat Ukur Nomor 8175/Jimbaran/2009 tanggal 13-07-2009, seluas 1570 m<sup>2</sup>, diperoleh berdasarkan Akta Jual-Beli No. 161/2012 tanggal 22/05/2012, yang dibuat oleh Eddy Nyoman Winarta, S.H., Notaris/PPAT wilayah Kabupaten Badung, **untuk selanjutnya disebut Villa Jimbaran;**
  - b. Bahwa Tergugat adalah pemilik sah sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 661, Desa/Kelurahan Ulakan, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, dengan Surat Ukur Nomor 69/Ulakan/2004 tanggal 9-3-2004, seluas 1000 m<sup>2</sup>, diperoleh berdasarkan Akta Jual-Beli No. 74/2004 tanggal 10-2-2004, yang dibuat oleh Ida Bagus Mantara, S.H., Notaris/PPAT wilayah Kabupaten Karangasem, **untuk selanjutnya disebut Villa Tanah Ampo;**

Halaman 24 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa Villa Jimbaran dan Villa Tanah Ampo tersebut pernah Tergugat jaminkan di Bank Bukopin cabang Denpasar pada tahun 2014 dengan total kredit sebesar Rp. 14.293.302.000 (empat belas milyar dua ratus sembilan puluh tiga juta tiga ratus dua ribu rupiah) yang kemudian dilunasi pada tanggal 31 Januari 2018 dengan total pelunasan sebesar Rp. 9.310.000.000 (sembilan milyar tiga ratus sepuluh juta rupiah), yang mana pelunasannya tersebut dibantu oleh uang pinjaman dari Penggugat, sehingga mengakibatkan kedua Villa tersebut menjadi jaminan utang Tergugat terhadap Penggugat;
  - d. Bahwa saat ini kedua Villa tersebut telah dialihkan oleh Penggugat ke atas nama Penggugat secara tidak patut dan melawan hukum;
2. Terhadap dalil Penggugat pada point 2 posita gugatan, dapat Tergugat tanggap sebagai berikut :

Bahwa **memang benar Tergugat berusaha meminjam uang dari Penggugat** yang dibantu oleh perantara (*broker*) dengan tujuan untuk melunasi kredit Tergugat di Bank Bukopin sebesar Rp. 9.310.000.000 (sembilan milyar tiga ratus sepuluh juta rupiah) sebagaimana tersebut diatas. Maksud dan tujuan Tergugat melakukan pinjaman kepada Penggugat adalah karena Tergugat memiliki tunggakan pembayaran sehingga khawatir Bank Bukopin akan melelang jaminan Tergugat sekaligus untuk menjaga nama baik Tergugat sebagai pengusaha dalam sistem *BI Checking*, yang mana rencananya Tergugat akan meminjam kredit di bank lain dengan plafond yang lebih besar. Maka dari itu Tergugat yang dibantu oleh perantara (*broker*) memutuskan mencari pendana (Penggugat) yang mau meminjamkan uangnya sehingga dapat melunasi kredit Tergugat di Bank Bukopin;

3. Terhadap dalil Penggugat pada point 3, 4, 5 dan 6 posita gugatan, dapat Tergugat tanggap sebagai berikut :

Bahwa tidak benar apabila Penggugat tidak terlibat dalam urusan pinjam meminjam uang dengan Tergugat sebab faktanya Penggugat telah mentransferkan uang pinjamannya pada tanggal **31 Januari 2018 sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah)** ke rekening Hartono, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Badung yang beralamat kantor di Pertokoan Niaga Dewa Ruci Blok B No. 9, Jl. Sunset Road, Kuta, Bali, yaitu notaris yang membuat perjanjian antara Tergugat dan

Halaman 25 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, dengan **pokok pinjaman sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) ditambah "Diskonto" 10 % sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) ditambah bunga 5% per bulan selama 5 bulan, sehingga total pengembalian pinjaman setelah bulan ke-5 adalah sebesar Rp 13.750.000.000 (tiga belas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah)**, yang mana nantinya uang tersebut akan digunakan untuk melunasi kredit Tergugat di Bank Bukopin sebesar Rp. 9.310.000.000 (sembilan milyar tiga ratus sepuluh juta rupiah);

Bahwa tidak mungkin Tergugat menjual Villa Jimbaran dan Villa Tanah Ampo kepada Penggugat, bahkan tidak pernah terlintas sedikitpun dibenak Tergugat untuk menjualnya karena Tergugat sendiri tinggal di salah satu villa tersebut. Kalaupun suatu hari nanti akan dijual, tentu tidak akan dilepas dengan harga murah jauh dibawah harga pasar sebagaimana dalil Penggugat yang mengatakan hanya bersedia membeli dengan harga wajar sebelum terjadi lonjakan harga, yang mana menurut Penggugat pada tahun 2013 telah terjadi "bubble property" atau pengelembungan harga yang tidak wajar terhadap harga properti di Bali. Mengenai wajar/tidaknya harga suatu properti ataupun tinggi rendahnya harga properti hanya dapat dinilai oleh **Jasa Penilai Publik atau Lembaga Appraisal**, bukan hanya sekedar informasi ataupun hanya berupa studi. Lagipula seperti yang Penggugat katakan pada point 4 posita gugatan bahwa harga properti di Bali tidak seperti harga properti di Jakarta, Surabaya dan kota-kota besar lainnya karena di Bali tidak bisa membangun bangunan bertingkat setinggi seperti kota besar lainnya di Indonesia, itulah yang menyebabkan harga properti di Bali menjadi tinggi (*supply and demand*);

Bahwa salah satu aset Tergugat yang dijadikan jaminan yaitu Villa Jimbaran pada **Tahun 2018 (tahun pada saat perjanjian antara Tergugat dan Penggugat dibuat)** sempat dinilai oleh PT. Jasa Tekno Mandiri, sebuah perusahaan Konsultan Jasa Penilai Publik yang beralamat di Gedung Patra Jasa Lt. 11, Jakarta, dengan hasil penilaian yaitu **Nilai Pasar sebesar Rp. 45.320.000.000 (empat puluh lima milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah)** dan **Nilai Likuidasi (Nilai Jual Cepat) sebesar Rp. 31.724.000.000 (tiga puluh satu milyar tujuh ratus dua puluh empat juta rupiah)**;

Bahwa begitupun ketika Tergugat mengajukan kredit di Bank Bukopin pada **Tahun 2014**, kedua villa tersebut telah dinilai oleh TOTO

Halaman 26 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUHARTO & REKAN cabang Denpasar, sebuah perusahaan penilai properti dan bisnis yang beralamat di Jl. Jend. Gatot Subroto VI-J No. 48 Denpasar dengan penilaian **Nilai Pasar sebesar Rp. 22.233.900.000 (dua puluh dua milyar dua ratus tiga puluh tiga juta sembilan ratus ribu rupiah) dan Nilai Likuidasi sebesar Rp. 15.867.300.000 (lima belas milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah), yang menyebabkan Tergugat memperoleh kredit sebesar Rp. 14.293.302.000 (empat belas milyar dua ratus sembilan puluh tiga juta tiga ratus dua ribu rupiah) dengan total keseluruhan untuk Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 17.866.627.340 (Tujuh belas milyar delapan ratus enam puluh enam juta enam ratus dua puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh rupiah)**, sehingga sangat tidak mungkin Tergugat menjualnya dibawah harga tersebut sebagaimana dalil Penggugat;

4. Terhadap dalil Penggugat pada point 7 posita gugatan, dapat Tergugat tanggap sebagai berikut :

Bahwa tidak benar Tergugat menambahkan propertinya di Karangasem yaitu Villa Tanah Ampo untuk sekalian dijual kepada Penggugat, karena tidak mungkin Tergugat menjual propertinya seperti yang telah Tergugat uraikan pada point 3 jawaban ini. Begitupula dengan dalil Penggugat yang mengatakan bahwa Tergugat dan Penggugat sepakat untuk melakukan transaksi jual beli dikantor notaris atau/PPAT adalah tidak benar. Tergugat **TIDAK PERNAH** menyetujui apapun terhadap segala bentuk jual beli yang didalilkan oleh Penggugat, karena telah Tergugat jelaskan dari awal bahwa sebenarnya maksud dan tujuan dibuatnya perjanjian adalah perjanjian utang piutang. Lagipula apakah yang Penggugat maksud dengan kalimat **“menambahkan propertinya yang di Karangasem, yaitu Villa Tanah Ampo untuk sekalian dijual ke Penggugat”?** Hal tersebut terdengar sangat asing dalam jual beli pada umumnya, karena terdengar seperti **“jaminan tambahan”** yang umumnya terjadi pada kredit perbankan/*finance* apabila jaminan pertama dirasa kurang nilainya;

5. Terhadap dalil Penggugat pada point 8 (a) posita gugatan, dapat Tergugat tanggap sebagai berikut :

Bahwa tidak benar pada tanggal **10 Februari 2018** telah terjadi penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No. 36, Akta Kuasa Menjual No. 37 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 38 untuk transaksi Villa

Halaman 27 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jimbaran, karena yang sebenarnya terjadi adalah **Tergugat TIDAK PERNAH menandatangani akta perjanjian apapun pada tanggal 10 Februari 2018 pukul 09.30 - 10.30 WITA di notaris Hartono, S.H., melainkan Tergugat menandatangani beberapa perjanjian yang diberikan oleh notaris Hartono, S.H. pada tanggal 30 Januari 2018, yaitu SEHARI sebelum Penggugat mentransferkan uang pinjamannya ke rekening notaris Hartono, S.H. sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) yang akan digunakan untuk melunasi kredit Tergugat di Bank Bukopin sebesar Rp. 9.310.000.000 (sembilan milyar tiga ratus sepuluh ratus juta rupiah);**

Bahwa penandatanganan perjanjian oleh Tergugat pada tanggal 30 Januari 2018 itupun tidak seperti penandatanganan perjanjian pada umumnya, yaitu dimana dihadiri oleh para pihak dan isinya dibacakan oleh notaris yang bersangkutan. Sedangkan yang terjadi pada saat itu adalah penandatanganan perjanjian dilakukan Tergugat di ruang tunggu kantor notaris Hartono, S.H., yang **tidak dihadiri oleh Penggugat dan juga isi dari perjanjiannya tidak dibacakan oleh notaris Hartono, S.H.** Oleh karena Tergugat percaya penuh kepada notaris yang notabene seorang pejabat sah yang diangkat oleh pemerintah untuk membuat suatu perjanjian, maka Tergugat menandatangani semua perjanjian yang telah disiapkan pada hari tersebut. **Selain itu, akta-akta perjanjian yang telah Tergugat tandatangani tersebut sampai saat ini tidak pernah diberikan Salinan Aslinya oleh notaris kepada Tergugat,** padahal itu merupakan hak Tergugat sebagai pihak yang telah melaksanakan suatu perjanjian, hingga akhirnya dengan sedikit paksaan Tergugat meminta salinan tersebut tetapi yang diberikan hanyalah *fotocopy*-nya saja yang Tergugat pegang hingga saat ini;

Bahwa Penggugat juga mendalilkan telah terjadi transaksi jual beli dengan harga **Rp. 7.000.000.000 (tujuh milyar rupiah)** yang mana menurut Tergugat hal tersebut sangat tidak masuk akal. Seperti yang telah Tergugat sampaikan sebelumnya bahwa Tergugat tidak mungkin menjual Villa Jimbaran, walaupun suatu hari nanti akan dijual tentu tidak akan dilepas dengan harga murah yang jauh dibawah harga pasar, sebab menurut PT. Jasa Tekno Mandiri, sebuah perusahaan Konsultan Jasa Penilai Publik, yang beralamat di Gedung Patra Jasa Lt. 11, Jakarta, Villa Jimbaran tersebut dinilai dengan **Nilai Pasar sebesar Rp. 45.320.000.000 (empat puluh lima milyar tiga ratus dua puluh juta**

Halamam 28 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) dan Nilai Likuidasi (Nilai Jual Cepat) sebesar Rp. 31.724.000.000 (tiga puluh satu milyar tujuh ratus dua puluh empat juta rupiah). Begitupun ketika Tergugat mengajukan kredit di Bank Bukopin pada Tahun 2014, Villa Jimbaran dan Villa Tanah Ampo sempat dinilai oleh TOTO SUHARTO & REKAN cabang Denpasar, sebuah perusahaan penilai properti dan bisnis yang beralamat di Jl. Jend. Gatot Subroto VI-J No. 48 Denpasar dengan penilaian Nilai Pasar sebesar Rp. 22.233.900.000 (dua puluh dua milyar dua ratus tiga puluh tiga juta sembilan ratus ribu rupiah) dan Nilai Likuidasi sebesar Rp. 15.867.300.000 (lima belas milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah), yang menyebabkan Tergugat memperoleh kredit sebesar Rp. 14.293.302.000 (empat belas milyar dua ratus sembilan puluh tiga juta tiga ratus dua ribu rupiah) dengan total keseluruhan untuk Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 17.866.627.340 (Tujuh belas milyar delapan ratus enam puluh enam juta enam ratus dua puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh rupiah);

6. Terhadap dalil Penggugat pada point 8 (b) posita gugatan, dapat Tergugat tanggap sebagai berikut :

Bahwa tidak benar pada tanggal 15 Februari 2018 telah terjadi penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No. 59, Akta Kuasa Menjual No. 60 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 61 untuk transaksi Villa Tanah Ampo, karena yang sebenarnya terjadi adalah Tergugat TIDAK PERNAH menandatangani akta perjanjian apapun pada tanggal 15 Februari 2018 pukul 09.00 - 10.00 WITA di notaris Hartono, S.H., melainkan Tergugat menandatangani beberapa perjanjian yang diberikan oleh notaris Hartono, S.H. pada tanggal 30 Januari 2018, yaitu SEHARI sebelum Penggugat mentransferkan uang pinjamannya ke rekening notaris Hartono, S.H. sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) yang akan digunakan untuk melunasi kredit Tergugat di Bank Bukopin sebesar Rp. 9.310.000.000 (sembilan milyar tiga ratus sepuluh juta rupiah);

Bahwa penandatanganan perjanjian oleh Tergugat pada tanggal 30 Januari 2018 itupun tidak seperti penandatanganan perjanjian pada umumnya, yaitu dimana dihadiri oleh para pihak dan isinya dibacakan oleh notaris yang bersangkutan. Sedangkan yang terjadi pada saat itu adalah penandatanganan perjanjian dilakukan Tergugat di ruang tunggu kantor notaris Hartono, S.H., yang tidak dihadiri oleh Penggugat dan

Halaman 29 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**juga isi dari perjanjiannya tidak dibacakan oleh notaris Hartono,S.H.**

Oleh karena Tergugat percaya penuh kepada notaris yang notabene seorang pejabat sah yang diangkat oleh pemerintah untuk membuat suatu perjanjian, maka Tergugat menandatangani semua perjanjian yang telah disiapkan pada hari tersebut. **Selain itu, akta-akta perjanjian yang telah Tergugat tandatangani tersebut sampai saat ini tidak pernah diberikan Salinan Aslinya oleh notaris kepada Tergugat,** padahal itu merupakan hak Tergugat sebagai pihak yang telah melaksanakan suatu perjanjian, hingga akhirnya dengan sedikit paksaan Tergugat meminta salinan tersebut tetapi yang diberikan hanyalah *fotocopy*-nya saja yang Tergugat pegang hingga saat ini;

Bahwa Penggugat juga mendalilkan telah terjadi transaksi jual beli dengan harga **Rp. 4.000.000.000 (empat milyar rupiah)** yang mana menurut Tergugat hal tersebut sangat tidak masuk akal. Seperti yang telah Tergugat sampaikan sebelumnya bahwa Tergugat tidak mungkin menjual Villa Tanah Ampo, walaupun suatu hari nanti akan dijual tentu tidak akan dilepas dengan harga murah yang jauh dibawah harga pasar, sebab pada **Tahun 2014**, Villa Jimbaran dan Villa Tanah Ampo sempat dinilai oleh TOTO SUHARTO & REKAN cabang Denpasar, sebuah perusahaan penilai properti dan bisnis yang beralamat di Jl. Jend. Gatot Subroto VI-J No. 48 Denpasar dengan penilaian **Nilai Pasar sebesar Rp. 22.233.900.000 (dua puluh dua milyar dua ratus tiga puluh tiga juta sembilan ratus ribu rupiah)** dan **Nilai Likuidasi sebesar Rp. 15.867.300.000 (lima belas milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah), yang menyebabkan Tegugat memperoleh kredit sebesar Rp. 14.293.302.000 (empat belas milyar dua ratus sembilan puluh tiga juta tiga ratus dua ribu rupiah) dengan total keseluruhan untuk Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 17.866.627.340 (Tujuh belas milyar delapan ratus enam puluh enam juta enam ratus dua puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh rupiah);**

7. Terhadap dalil Penggugat pada point 9 posita gugatan, dapat Tergugat tanggap sebagai berikut :

Tergugat membantah dalil Penggugat yang mengatakan “Bahwa pada tanggal 9 Oktober 2018 telah dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 343 oleh Notaris/PPAT Hartono, S.H., yang mana sebelumnya pada tanggal 3 Oktober 2018 telah dilakukan pembayaran Lunas atas Bea Perolehan atas Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang merupakan kewajiban bagi

Halamam 30 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembeli (bukti P-6a) dan Pajak Penghasilan (PPh) yang merupakan kewajiban penjual (bukti P-6b)", dengan ini Tergugat nyatakan bahwa **Tergugat tidak pernah membayar Pajak Penghasilan (PPh) terkait jual beli sebagaimana dimaksud Penggugat**, dan Tergugat dapat pastikan bahwa tanda tangan pada form PPh tersebut adalah **BUKAN TANDA TANGAN TERGUGAT**;

8. Terhadap dalil Penggugat pada point 10 posita gugatan, dapat Tergugatanggapi sebagai berikut :

Tergugat membantah dalil Penggugat yang mengatakan "Bahwa pada tanggal 13 Mei 2019 telah dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 30 oleh Notaris/PPAT Nyoman Carina Pariska Pribadi, S.H., yang mana sebelumnya pada tanggal 8 Mei 2018 telah dilakukan pembayaran Lunas atas Bea Perolehan atas Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang merupakan kewajiban bagi Pembeli (bukti P-7a) dan pada tanggal 9 Mei 2018 telah dilakukan pembayaran lunas atas PPh yang merupakan kewajiban penjual (bukti P-7b)", dengan ini Tergugat nyatakan bahwa **Tergugat tidak pernah membayar Pajak Penghasilan (PPh) terkait jual beli sebagaimana dimaksud Penggugat**, dan Tergugat dapat pastikan bahwa tanda tangan pada form PPh tersebut adalah **BUKAN TANDA TANGAN TERGUGAT**;

9. Terhadap dalil Penggugat pada point 11 dan 12 posita gugatan, dapat Tergugatanggapi sebagai berikut :

Tentu saja Tergugat tidak bersedia menyerahkan Villa Jimbaran dan Villa Tanah Ampo tersebut kepada Penggugat karena Tergugat tidak pernah menjual kedua villa tersebut kepada siapapun termasuk Penggugat, yang ada hanyalah menjadikannya jaminan pada bank untuk memperoleh kredit usaha dan terakhir sebagai jaminan atas pinjaman uang kepada Penggugat sebagaimana telah Tergugat uraikan sebelumnya;

Bahwa Penggugatlah yang sebenarnya menggunakan jasa bodyguard untuk **mengambil alih paksa** Villa Jimbaran. Beruntung ada kerabat Tergugat yang mengenal beberapa orang suruhan Penggugat, sehingga perbuatan **main hakim sendiri** yang dilakukan oleh Penggugat tersebut tidak dapat terlaksana. Kemudian selang beberapa waktu Penggugat kembali lagi menyuruh orang-orangnya untuk **menggembok semua akses masuk** ke Villa Jimbaran dan bahkan sempat mengusir semua pegawai/staff Tergugat. Kejadian tersebut membuat kondisi

Halaman 31 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesehatan Tergugat menjadi *drop* yang mengakibatkan harus di rawat di RS. Bali Jimbaran, apalagi pada hari itu juga Tergugat mengetahui bahwa Villa Jimbaran telah dialihkan oleh Penggugat ke atas nama Penggugat. Terhadap kejadian tersebut Tergugat telah melaporkannya kepada pihak kepolisian;

10. Terhadap dalil Penggugat pada point 13 dan 14 posita gugatan, dapat Tergugat tanggapi sebagai berikut :

Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat diberi kesempatan dalam kurun waktu 2 (dua) bulan untuk **“membeli kembali”** kedua villa tersebut dengan **harga yang disepakati oleh Para Pihak** dan telah membuat **Surat Pernyataan tanggal 30 November 2018**, yang mana semuanya Tergugat bantah dengan jawaban :

- a. Bahwa **“bukan Tergugat yang membuat isi** dari surat pernyataan tersebut, karena Tergugat tidak pernah menjualnya kepada siapapun termasuk kepada Penggugat, sehingga untuk apa membuat pernyataan membeli kembali;
- b. Bahwa surat tersebut tidak terlihat seperti surat pernyataan, malahan lebih terlihat seperti surat pengakuan utang;
- c. Bahwa dalam surat pernyataan tersebut tertera nominal untuk membeli kembali sebesar **Rp. 18.000.000.000 (delapan belas milyar rupiah)**, yang mana bisa Tergugat pastikan bahwa nominal tersebut bukan berasal dari Tergugat ataupun kata sepakat dari Tergugat. Sebab apabila dirunut secara logika, tidak mungkin Tergugat mempunyai uang sebanyak itu dengan alasan *Pertama*, sebelumnya Tergugat memiliki kredit di Bank Bukopin sebesar kurang lebih 9,3 Milyar Rupiah, yang mana kredit tersebut hampir menyebabkan dilelangnya jaminan milik Tergugat karena menunggak pembayaran, untung saja ada pinjaman dari Penggugat sehingga kredit tersebut bisa segera dilunasi. *Kedua*, walaupun memang benar ada jual beli seperti dalil Penggugat yang mana totalnya hanya sebesar 11 Milyar Rupiah, tentu nominal tersebut masih sangat jauh dibawah nominal yang disebutkan dalam surat pernyataan;
- d. Andaikata walaupun benar ada kesepakatan dengan nominal 18 Milyar Rupiah sebagaimana disebutkan dalam surat pernyataan, maka hal tersebut sangatlah tidak sinkron dengan dalil Penggugat yang mengatakan bahwa telah terjadi *“bubble*

Halaman 32 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

property” atau pengelembungan harga yang tidak wajar terhadap harga properti di Bali. Apakah kini ketika sebagai penjual Penggugat merasa harga 18 Milyar Rupiah tersebut adalah harga yang wajar untuk properti di Bali?

e. Selain isi dari surat pernyataan tersebut bukan dibuat oleh Tergugat, kondisi psikis Tergugat sebagai wanita pada saat penandatanganan pernyataan tersebut pun sangat tertekan karena dikelilingi oleh banyak laki-laki orang suruhan Penggugat. Tidak ada yang bisa lagi Tergugat lakukan selain pasrah mengikuti apa permintaan orang-orang tersebut yaitu menandatangani surat pernyataan yang disodorkan. Tergugat juga sudah tidak ada pilihan lain, mengingat Villa Jimbaran juga sudah dialihkan keatas nama Penggugat;

11. Terhadap dalil Penggugat pada point 15 posita gugatan, dapat Tergugatanggapi sebagai berikut :

Bahwa Tergugat tidak mengetahui ada bodyguard yang menyerahkan kunci gerbang dan kunci pintu utama Villa Jimbaran kepada notaris Hartono, S.H, sebagaimana dalil Penggugat, akan tetapi **TERGUGAT MENGETAHUI DAN MENGENAL IBU KETUT WARTINI ALIAS BU KRISNA** yang akan Tergugat uraikan lebih lanjut di dalam rekonsensi;

12. Terhadap dalil Penggugat pada point 16 dan 17 posita gugatan, dapat Tergugatanggapi sebagaimana telah diuraikan pada point 1 dalam eksepsi gugatan yang secara Mutatis Mutandis mohon dianggap terulang kembali;

13. Terhadap dalil Penggugat pada point 18 posita gugatan, dapat Tergugatanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa **tidak pernah ada kesepakatan** untuk menandatangani Akta PPJB Lunas beserta Akta Pelengkapnyasebagaimana dalil Penggugat, karena sejak awal kesepakatan yang terjadi antara Tergugat dan Penggugat adalah kesepakatan pinjam meminjam uang bukan jual beli;
- b. Bahwa **tidak pernah notaris/PPAT membacakan** Akta Notariil terkait jual beli dihadapan Tergugat dan Penggugat;
- c. Bahwa akta-akta yang didalilkan oleh Penggugat **isinya tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari kesepakatan awal** yaitu pinjam meminjam uang;

Halamam 33 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Bahwa Tergugat **tidak pernah** menandatangani akta apapun pada **tanggal 10 Februari 2018 dan 15 Februari 2018**. Semua akta yang diberikan oleh notaris Hartono, S.H, Tergugat tanda tangani pada **tanggal 30 Januari 2018**;

14. Terhadap dalil Penggugat pada point 19 posita gugatan, dapat Tergugat tanggapi sebagai berikut :

Bahwa Akta PPJB Lunas beserta Akta Pelengkapnya tidak memenuhi unsur Pasal 1320 KUH Perdata, sebab semua akta tersebut **Tidak Memenuhi Syarat Kesepakatan**, yaitu Tergugat tidak pernah menyepakati apapun terkait jual beli Villa Jimbaran dan Villa Tanah Ampo;

**Bahwa Tergugat TIDAK PERNAH menerima pembayaran terkait jual beli Villa Jimbaran dan Villa Tanah Ampo yaitu senilai Rp. 11.000.000.000 (sebelas milyar rupiah), dan dengan ini Tergugat MENSOMIR Penggugat untuk membuktikan dalilnya tersebut, karena yang terjadi adalah Penggugat mentransferkan uang sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) ke rekening notaris Hartono, S.H. pada tanggal 31 Januari 2018, SEHARI setelah Tergugat menandatangani beberapa perjanjian di notaris Hartono, S.H. yang akan digunakan untuk melunasi kredit Tergugat di Bank Bukopin, dan pada hari itu juga Bank Bukopin mengirimkan surat kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar untuk membatalkan lelang terhadap Villa Jimbaran dan Villa Tanah Ampo karena kredit Tergugat telah lunas;**

15. Terhadap dalil Penggugat pada point 20 dan 21 posita gugatan, dapat Tergugat tanggapi sebagai berikut :

**Bahwa suatu Akta Otentik (notariil) yang dalam proses pembuatannya mengadung cacat formil atau bentuknya cacat bukan merupakan Akta Otentik yang sah, sehingga bukan merupakan alat bukti yang sempurna (Vide Pasal 1869 KUH Perdata)**. Suatu akta dapat dikatakan sebagai Akta Otentik apabila telah memenuhi syarat yang dinyatakan pada Pasal 16 ayat (1) huruf l, ayat (7), dan ayat (8) UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yaitu :

a. Pasal 16 ayat (1) huruf l :

**Membacakan akta di hadapan penghadap** dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan **ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap**, saksi, dan Notaris.

Halamam 34 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Pasal 16 ayat (7) :

Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf I tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan **karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta** serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

c. Pasal 16 ayat (8) :

**Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf I dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.**

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka semua akta-akta yang dibuat oleh notaris Hartono, S.H. terkait jual beli Villa Jimbaran dan Villa Tanah Ampo sebagaimana dalil Penggugat adalah **BUKAN AKTA OTENTIK** sehingga bukan merupakan bukti yang sempurna karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf I UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yaitu **TIDAK dibacakan isinya di hadapan penghadap** dan juga **TIDAK ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap;**

16. Terhadap dalil Penggugat pada point 22 dan 23 posita gugatan, dapat Tergugatanggapi sebagai berikut :

Bahwa Tergugat sepakat apabila dalam memberikan uang yang nilainya mencapai belasan milyar harus dengan dasar perjanjian yang kuat. Oleh sebab itulah maka Tergugat tidak mempermasalahkan ketika harus membuat perjanjian utang piutang di notaris (notariil), yang kemudian telah Tergugat tanda tangani pada tanggal 30 Januari 2018 yaitu sehari sebelum Penggugat membantu melunasi kredit Tergugat di Bank Bukopin;

**Bahwa Penggugat TIDAK PERNAH mengirimkan uang belasan milyar kepada Tergugat,** yang ada adalah Penggugat hanya mengirimkan uang sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) ke rekening notaris Hartono, S.H. yang merupakan jumlah pinjaman pokok Tergugat kepada Penggugat, sebagaimana telah Tergugat uraikan pada point-point sebelumnya;

Halaman 35 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Terhadap dalil Penggugat pada point 24 sampai dengan 30 posita gugatan, dapat Tergugatanggapi sebagai berikut :

Bahwa pada point ini Penggugat hanya menjelaskan mengenai teori-teori hukum serta teknis-teknis mengenai jual beli dan peralihan sertipikat yang pada intinya telah Tergugatanggapi pada point-point sebelumnya, dengan sedikit tambahan bahwa **para pihak tidak pernah hardir secara bersamaan ketika menandatangani akta dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah** (menanggapi point 25 (a) posita gugatan)

18. Terhadap dalil Penggugat pada point 31 posita gugatan, dapat Tergugatanggapi sebagai berikut :

Bahwa pelaksanaan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata tetap harus merujuk pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yaitu mengenai syarat sahnya suatu persetujuan/perjanjian, yang mana unsur kesepakatan sebagai syarat mutlak jelas-jelas tidak terpenuhi, karena sejak awal maksud dan tujuan dibuatnya perjanjian antara Tergugat dan Penggugat adalah perjanjian utang piutang, bukan perjanjian jual beli. Oleh karena perjanjian jual beli yang didalilkan oleh Penggugat tidak sah maka perjanjian tersebut tidak mengikat para pihak;

19. Terhadap dalil Penggugat pada point 32 posita gugatan, dapat Tergugatanggapi sebagai berikut :

**Bahwa tidak pernah Tergugat memiliki itikad yang tidak baik kepada Penggugat, malahan Tergugat merasa memiliki utang budi kepada Penggugat yang telah membantu melunasi kredit di Bank Bukopin sehingga aset Tergugat yaitu Villa Jimbaran dan Villa Tanah Ampo tidak jadi dilelang. Oleh sebab itu, maka sejak awal telah Tergugat sampaikan bahwa Tergugat memiliki utang (meminjam uang) kepada Penggugat dengan pokok pinjaman sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) ditambah "Diskonto" 10 % sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) ditambah bunga 5% per bulan selama 5 bulan, sehingga total pengembalian pinjaman setelah bulan ke-5 adalah sebesar Rp 13.750.000.000 (tiga belas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan Tergugat siap untuk mengembalikannya;**

20. Terhadap dalil Penggugat pada point 33 posita gugatan, dapat Tergugatanggapi sebagai berikut :

Halaman 36 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap somasi yang telah dikirimkan oleh Kuasa Hukum Penggugat semuanya telah Tergugat terima dan juga telah Tergugat berikan jawaban untuk itu pada tanggal 11 Februari 2019 yang dikirimkan melalui PT. Pos Indonesia (Persero). Begitupun dengan somasi yang sebelumnya juga pernah dikirimkan oleh Penggugat sendiri yaitu tanggal 9 Agustus 2018 dan tanggal 28 September 2018, yang mana antara **akta-akta yang disebutkan dalam somasi tersebut ternyata tidak sesuai dengan objeknya**. Hal itu juga mengindikasikan bahwa Penggugat sendiri pun tidak memahami apa yang ia dalilkan beli serta perjanjian apa yang ia tandatangani;

21. Terhadap dalil Penggugat pada point 34 dan 35 posita gugatan, dapat Tergugat tanggapi sebagai berikut :

Bahwa Tergugat tidak melakukan tindakan wanprestasi dan juga Tergugat selalu ingin beritikad baik kepada Penggugat, maka dari itu terkait gugatan *a quo* Tergugat selalu ingin menyelesaikannya **secara kekeluargaan**, bahkan saat mediasi di Pengadilan Negeri Denpasar Tergugat sempat mengajukan penawaran untuk melunasi pinjaman atau yang dalam bahasa Penggugat dikatakan sebagai “membeli kembali” yang mana pada saat itu Kuasa Hukum Penggugat meminta waktu untuk membicarakannya lebih lanjut dengan Penggugat, akan tetapi katanya Penggugat tetap pada pendiriannya untuk menggugat Tergugat sebagaimana keadaan yang terjadi saat ini;

22. Terhadap dalil Penggugat pada point 36 posita gugatan, dapat Tergugat tanggapi sebagai berikut :

Bahwa apa yang telah Tergugat uraikan pada point 1 dalam eksepsi gugatan secara Mutatis Mutandis mohon dianggap terulang kembali dalam jawaban pada point ini dengan tambahan :

- a. Sangat tidak masuk akal tuntutan kerugian materiil yang diminta oleh Penggugat terkait pendapatan atas sewa Villa Jimbaran sejak bulan Maret 2018 hingga Desember 2019 sebesar **Rp. 11.000.000.000 (sebelas milyar rupiah)**, padahal Penggugat sendiri yang mengatakan bahwa harga properti di Bali tidak wajar sehingga harganya terlalu tinggi bila dihitung dari nilai kewajaran menurut studi investasi. Pertanyaannya adalah **apakah wajar apabila pendapatan bersih per bulan sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) sedangkan harga Villa Jimbaran dalam jual beli sebagaimana**

Halaman 37 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**dalil Penggugat adalah sebesar Rp. 7.000.000.000 (tujuh milyar rupiah)?** Begitupun terhadap tuntutan pendapatan atas sewa Villa

Tanah Ampo yang mana menurut Tergugat hal tersebut sangat tidak logis sehingga tidak perlu ditanggapi lebih lanjut;

b. Tuntutan ganti kerugian immateriil yang diminta oleh Penggugat juga sangat tidak relevan sehingga tidak perlu ditanggapi lebih lanjut;

23. Terhadap dalil Penggugat pada point 37 posita gugatan, dapat Tergugat tanggapi sebagai berikut :

Bahwa Penggugat meminta agar Majelis Hakim meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap benda milik Tergugat adalah tidak relevan, tidak ada urgensinya dan tidak ada cukup alasan yang mendukungnya, sebab manjatuhkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sebagaimana diatur dalam pasal 227 ayat (1) HIR / pasal 261 ayat (1) RBg mensyaratkan **harus adanya sangkanaan yang beralasan, bahwa Tergugat sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya.** Bahwa dalam dalil gugatan tidak ditemukan adanya alasan-alasan yang memungkinkan hal tersebut terjadi, sehingga permohonan peletakan sita jaminan tersebut mohon ditolak;

24. Terhadap dalil Penggugat pada point 38 posita gugatan, dapat Tergugat tanggapi sebagai berikut :

Bahwa terkait permintaan Penggugat agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) mohon untuk tidak dikabulkan, sebab dalil terhadap akta otentik yang menjadi dasar permintaan tersebut **isi dan tanda tangannya Tergugat bantah kebenarannya,** sebagaimana diatur dalam Butir 4 Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yang menyatakan **“Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :**

a. Gugatan didasarkan pada bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) **yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;**

Halaman 38 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Gugatan tentang Hutang Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
  - c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang, dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;
  - d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.;
  - f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
  - g. Pokok sengketa mengenai *Bezitsrecht*.”;
25. Terhadap dalil Penggugat pada point 39 posita gugatan, dapat Tergugatanggapi sebagai berikut :

Bahwa apa yang menjadi dalil Penggugat pada point posita ini merupakan suatu pengulangan dari point-point sebelumnya, sehingga apa yang telah Tergugat sampaikan pada point-point sebelumnya mohon secara Mutatis Mutandis juga dianggap terulang kembali;

## **DALAM REKONVENSIS**

Bahwa dalam rekonvensi ini, selanjutnya mohon agar Tergugat (dalam konvensi) dinilai sebagai Penggugat Rekonvensi sedangkan Penggugat (dalam konvensi) dinilai sebagai Tergugat Rekonvensi;

Bahwa segala sesuatu yang telah Penggugat Rekonvensi uraikan dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara konvensi, mohon dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam rekonvensi ini;

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah :
  - a. Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 14063, Desa/Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan Surat Ukur Nomor 8175/Jimbaran/2009 tanggal 13-07-2009, seluas 1570 m<sup>2</sup>, diperoleh berdasarkan Akta Jual-Beli No. 161/2012 tanggal 22/05/2012, yang dibuat oleh Eddy Nyoman

Halaman 39 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Winarta, S.H., Notaris/PPAT wilayah Kabupaten Badung, untuk selanjutnya disebut Villa Jimbaran;

b. Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 661, Desa/Kelurahan Ulakan, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, dengan Surat Ukur Nomor 69/Ulakan/2004 tanggal 9-3-2004, seluas 1000 m<sup>2</sup>, diperoleh berdasarkan Akta Jual-Beli No. 74/2004 tanggal 10-2-2004, yang dibuat oleh Ida Bagus Mantara, S.H., Notaris/PPAT wilayah Kabupaten Karangasem, untuk selanjutnya disebut Villa Tanah Ampo;

2. Bahwa pada tahun 2014 Penggugat Rekonvensi pernah menjaminkan Villa Jimbaran dan Villa Tanah Ampo sebagaimana tersebut di atas pada Bank Bukopin cabang Denpasar dengan nilai kredit sebesar Rp. 14.293.302.000 (empat belas milyar dua ratus sembilan puluh tiga juta tiga ratus dua ribu rupiah) dan dengan total keseluruhan untuk nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 17.866.627.340 (Tujuh belas milyar delapan ratus enam puluh enam juta enam ratus dua puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh rupiah);
3. Bahwa setelah beberapa tahun kredit berjalan, Penggugat Rekonvensi mengalami kesulitan keuangan yang berdampak kepada kemampuan Penggugat Rekonvensi untuk membayar angsuran kredit. Akibatnya beberapa kali Penggugat Rekonvensi mendapatkan Surat Peringatan, yang puncaknya pada tanggal 29 September 2017 Bank Bukopin mengirimkan surat kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar untuk melelang jaminan milik Penggugat Rekonvensi;
4. Bahwa kabar mengenai akan dilelangnya Villa Jimbaran dan Villa Tanah Ampo sangat mengejutkan Penggugat Rekonvensi, sebab salah satu dari villa tersebut merupakan tempat tinggal Penggugat Rekonvensi beserta keluarga. Dengan keterbatasan waktu yang ada akhirnya Penggugat Rekonvensi memutuskan untuk meminta bantuan kepada seseorang (pendana) yang mau mengambil alih (*take over*) kredit Penggugat Rekonvensi di Bank Bukopin dan kemudian membantu mengajukan kredit di bank lain dengan plafond yang lebih besar. Rencananya Penggugat Rekonvensi akan mengajukan proposal kredit untuk mendapatkan pembiayaan terhadap penambahan unit pada Villa Jimbaran, yang mana

Halaman 40 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut kalkulasi Penggugat Rekonvensi *income*-nya dapat membayar angsuran tiap bulannya dari kredit tersebut;

5. Bahwa keputusan untuk mencari seorang pendana itulah yang akhirnya membawa Penggugat Rekonvensi bertemu dengan Tergugat Rekonvensi melalui perantara (*broker*) yang bernama **NI KETUT WARTINI ALIAS BU KRISNA**, yang mana pada saat itu Tergugat Rekonvensi bersedia membantu Penggugat Rekonvensi untuk mengambil alih (*take over*) kredit di Bank Bukopin dengan penawaran pokok pinjaman sebesar **Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) ditambah "Diskonto" 10 % sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) ditambah bunga 5% per bulan selama 5 bulan, sehingga total pengembalian pinjaman setelah bulan ke-5 adalah sebesar Rp 13.750.000.000 (tiga belas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah)**;
6. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi sangat membutuhkan pinjaman tersebut, maka Penggugat Rekonvensi pun setuju dengan penawaran yang diajukan termasuk untuk membuatnya perjanjian yang rencananya akan dibuat oleh Hartono, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Badung yang beralamat kantor di Pertokoan Niaga Dewa Ruci Blok B No. 9, Jl. Sunset Road, Kuta, Bali;
7. Bahwa oleh karena percaya penuh kepada notaris yang notabene seorang pejabat sah yang diangkat oleh pemerintah untuk membuat suatu perjanjian, maka pada **tanggal 30 Januari 2018** Penggugat Rekonvensi menandatangani beberapa perjanjian yang disodorkan oleh notaris Hartono, S.H., yang mana pada saat proses penandatanganan tersebut **tidak dihadiri oleh Tergugat Rekonvensi** dan **isinya tidak dibacakan oleh notaris yang bersangkutan**. Penggugat Rekonvensi juga masih ingat pada saat itu prosesnya terjadi begitu singkat di ruang tunggu kantor notaris Hartono, S.H., bukan didalam diruang kerjanya;
8. Bahwa setelah Penggugat Rekonvensi menandatangani perjanjian tersebut diatas, keesokan harinya yaitu **tanggal 31 Januari 2018** **Tergugat Rekonvensi mentransferkan dana pinjamannya sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) ke rekening notaris Hartono, S.H., yang kemudian digunakan untuk melunasi kredit Penggugat Rekonvensi di Bank Bukopin sebesar Rp. 9.310.000.000 (sembilan milyar tiga ratus sepuluh juta rupiah) dan pada hari itu juga Bank Bukopin mengirimkan surat kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar untuk**

Halaman 41 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**membatalkan lelang terhadap Villa Jimbaran dan Villa Tanah Ampo karena kredit Penggugat Rekonvensi telah lunas;**

9. Bahwa dari pinjaman Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) tersebut, ternyata Penggugat Rekonvensi hanya mendapatkan sisa sebesar Rp. 101.400.000 (seratus satu juta empat ratus ribu rupiah) dengan rincian yang diberikan oleh pegawai notaris Hartono yang bernama Feby Ayu Wulandari sebagai berikut :

10.000.000.000 - 9.310.000.000 (pelunasan di bank bukopin)  
250.000.000 (pak hartono/notaris)  
255.300.000 (komisi bu krisna)  
= 184.700.000  
Dikurangi lagi 50 jt + 13.300.000 + 20 juta (potongan-potongan)  
Sisa 101.400.000

**Yang kemudian sisa dari pinjaman sebesar Rp. 101.400.000 (seratus satu juta empat ratus ribu rupiah) tersebut oleh notaris Hartono, S.H. ditransferkan ke rekening Penggugat Rekonvensi masing-masing pada tanggal 9 Februari 2018 sebesar Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) dan tanggal 12 Februari 2018 sebesar Rp. 70.400.000 (tujuh puluh juta empat ratus ribu rupiah);**

10. Bahwa setelah proses peminjaman berjalan beberapa bulan, tepatnya pada **tanggal 29 Juni 2018 Ni Ketut Wartini alias Bu Krisna mengirimkan surat kepada Penggugat Rekonvensi terkait pemberitahuan untuk segera MELUNASI OUTSTANDING sebesar Rp. 15.000.000.000 (lima belas milyar rupiah) atas 2 sertipikat tersebut sebelum tanggal 26 Juli 2018, yang mana surat tersebut ditandatangani oleh Ni Ketut Wartini dan notaris Hartono, S.H., kemudian dikirimkan ke email Penggugat Rekonvensi melalui email notaris Hartono,S.H.;**
11. Bahwa atas *outstanding* yang ditagihkan tersebut tentu membuat Penggugat Rekonvensi sangat kaget, karena kesepakatan di awal Penggugat Rekonvensi harusnya hanya melunasi utang kepada Tergugat Rekonvensi pada bulan Juli 2018 sebesar Rp 13.750.000.000 (tiga belas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) bukan sebesar Rp. 15.000.000.000 (lima belas milyar rupiah), oleh sebab itu Penggugat Rekonvensi menyatakan keberatan;

Halaman 42 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi keberatan dan menolak membayar *outstanding* sebagaimana dimaksud sebesar Rp. 15.000.000.000 (lima belas milyar rupiah), maka kemudian pada tanggal 9 Agustus 2018 dan tanggal 28 September 2018 Tergugat Rekonvensi mengirimkan pemberitahuan/somasi kepada Penggugat Rekonvensi untuk melakukan pengosongan terhadap Villa Jimbaran dengan dalil berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 59, Akta Kuasa Menjual Nomor 60 dan Akta Pengosongan Nomor 61. Oleh karena Penggugat Rekonvensi merasa yakin tidak pernah membuat perjanjian sebagaimana dimaksud, maka Penggugat Rekonvensi tetap bertahan dan tidak bersedia mengosongkan Villa Jimbaran. Dibelakang hari baru Penggugat Rekonvensi sadari bahwa akta-akta yang disebutkan sebagai dasar dalam surat somasi tersebut ternyata tidak sesuai dengan objeknya;
13. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi bersikeras tidak bersedia mengosongkan, maka kemudian Tergugat Rekonvensi mengirimkan orang-orang suruhannya untuk **mengambil alih secara paksa** Villa Jimbaran. Beruntung ada kerabat Penggugat Rekonvensi yang mengenal beberapa orang suruhan Tergugat Rekonvensi, sehingga perbuatan **main hakim sendiri** yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut tidak dapat terlaksana. Kemudian selang beberapa waktu Tergugat Rekonvensi kembali lagi menyuruh orang-orangnya untuk **menggembok semua akses masuk** ke Villa Jimbaran dan bahkan sempat mengusir semua pegawai/staff Penggugat Rekonvensi. Kejadian tersebut membuat kondisi kesehatan Penggugat Rekonvensi menjadi *drop* yang mengakibatkan harus di rawat di RS. Bali Jimbaran, apalagi pada hari itu juga Penggugat Rekonvensi mengetahui bahwa Villa Jimbaran telah dialihkan oleh Tergugat Rekonvensi ke atas nama Tergugat Rekonvensi. Terhadap kejadian tersebut Penggugat Rekonvensi telah melaporkannya kepada pihak kepolisian;
14. Bahwa pada tanggal 30 November 2018 Penggugat Rekonvensi dipaksa untuk menandatangani Surat Pernyataan yang isinya mengharuskan Penggugat Rekonvensi untuk membeli kembali dengan menyerahkan uang sebesar Rp. 18.000.000.000 (delapan belas milyar rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi dan apabila dalam jangka waktu 2 (dua) bulan sejak surat pernyataan ditandatangani tidak mampu membayar sejumlah uang tersebut, maka Penggugat Rekonvensi harus menyerahkan secara sukarela kedua bidang tanah tersebut kepada Tergugat Rekonvensi;

Halaman 43 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa Penggugat Rekonvensi **tidak pernah** membuat isi dari surat pernyataan tersebut, karena Penggugat Rekonvensi tidak pernah menjualnya kepada siapapun termasuk Penggugat, sehingga untuk apa membuat pernyataan membeli kembali. Lagipula dalam surat pernyataan tersebut tertera nominal untuk membeli kembali sebesar Rp. 18.000.000.000 (delapan belas milyar rupiah), yang mana bisa Penggugat Rekonvensi pastikan bahwa nominal tersebut bukan berasal dari Penggugat Rekonvensi ataupun kata sepakat dari Penggugat Rekonvensi. Sebab apabila dirunut secara logika tidak mungkin Penggugat Rekonvensi mempunyai uang sebanyak itu, untuk melunasi kredit di Bank Bukopin sebesar Rp. 9.310.000.000 (sembilan milyar tiga ratus sepuluh ratus juta rupiah) saja tidak mampu, apalagi membeli kembali sebesar Rp. 18.000.000.000 (delapan belas milyar rupiah);
16. **Bahwa dengan dalil telah terjadi perjanjian jual beli berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 36, Akta Kuasa Menjual No. 37 dan Akta Pengosongan Nomor 38 tertanggal 10 Februari 2018 serta Akta Perjanjian Nomor 59, Akta Kuasa Menjual No. 60 dan Akta Pengosongan Nomor 61 tertanggal 15 Februari 2018, yang semuanya dibuat oleh Hartono, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Badung yang beralamat kantor di Pertokoan Niaga Dewa Ruci Blok B No. 9, Jl. Sunset Road, Kuta, Bali, kemudian Tergugat Rekonvensi melakukan peralihan hak terhadap Villa Jimbaran pada tanggal 9 Oktober 2018 dengan Akta Jual Beli Nomor 343 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Hartono, S.H. dan Villa Tanah Ampo pada tanggal 13 Mei 2019 dengan Akta Jual Beli Nomor 30 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Nyoman Carina Pariska Pribadi, S.H.:**
17. Bahwa Akta Perjanjian Nomor 36, Akta Kuasa Menjual No. 37 dan Akta Pengosongan Nomor 38 tertanggal 10 Februari 2018 serta Akta Perjanjian Nomor 59, Akta Kuasa Menjual No. 60 dan Akta Pengosongan Nomor 61 tertanggal 15 Februari 2018, yang semuanya dibuat oleh Hartono, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Badung yang beralamat kantor di Pertokoan Niaga Dewa Ruci Blok B No. 9, Jl. Sunset Road, Kuta, Bali adalah **perjanjian yang TIDAK SAH secara materiil maupun formil karena dibuat tidak sesuai dengan maksud dan tujuan serta keadaan yang sebenarnya terjadi :**
  - a. Bahwa Penggugat Rekonvensi **tidak pernah sepakat** terhadap segala bentuk jual beli sebagaimana disebutkan dalam akta

Halaman 44 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian tersebut, karena maksud dan tujuan sebenarnya dibuatnya perjanjian antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi adalah perjanjian utang piutang;

- b. Bahwa Penggugat Rekonvensi **tidak pernah menandatangani** :
- 1) Akta Perjanjian Nomor 36 tanggal 10 Februari 2018 pukul 09.30 WITA;
  - 2) Akta Kuasa Menjual No. 37 tanggal 10 Februari 2018 pukul 10.00 WITA;
  - 3) Akta Pengosongan Nomor 38 tanggal 10 Februari 2018 pukul 10.30 WITA;
  - 4) Akta Perjanjian Nomor 59 tanggal 15 Februari 2018 pukul 09.00 WITA;
  - 5) Akta Kuasa Menjual No. 60 tanggal 15 Februari 2018 pukul 09.30 WITA;
  - 6) Akta Pengosongan Nomor 61 tanggal 15 Februari 2018 pukul 10.00 WITA;

19. Bahwa suatu akta dapat dikatakan sah sebagai Akta Otentik apabila telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata dan telah memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I, ayat (7), dan ayat (8) UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yaitu :

- a. Pasal 16 ayat (1) huruf I :

**Membacakan akta di hadapan penghadap** dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan **ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap**, saksi, dan Notaris.

- b. Pasal 16 ayat (7) :

Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf I tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan **karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta** serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

- c. Pasal 16 ayat (8) :

**Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf I dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.**

Halaman 45 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal tersebut, maka semua akta-akta yang dibuat oleh notaris Hartono, S.H. yang kemudian digunakan sebagai dasar dalam melakukan peralihan hak atas Villa Jimbaran dan Villa Tanah Ampo oleh Tergugat Rekonvensi adalah **AKTA TIDAK SAH DAN BUKAN MERUPAKAN AKTA OTENTIK** karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata jo Pasal 16 ayat (1) huruf I UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

18. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah melakukan peralihan hak terhadap Villa Jimbaran pada tanggal 9 Oktober 2018 dengan Akta Jual Beli Nomor 343 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Hartono, S.H. dan Villa Tanah Ampo pada tanggal 13 Mei 2019 dengan Akta Jual Beli Nomor 30 oleh Notaris/PPAT Nyoman Carina Pariska Pribadi, S.H., **adalah perbuatan melawan hukum, karena dilakukan berdasarkan perjanjian yang TIDAK SAH secara materiil maupun formil;**
19. Bahwa oleh karena saat ini Villa Jimbaran dan Villa Tanah Ampo telah beralih menjadi atas nama Tergugat Rekonvensi, sedangkan **masih terjadi sengketa kepemilikan terkait kedua villa tersebut**, maka demi menjaga keutuhan serta keberadaannya, dengan ini Penggugat Rekonvensi mohon agar majelis hakim berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap :
  - a. Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 14063, Desa/Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan Surat Ukur Nomor 8175/Jimbaran/2009 tanggal 13-07-2009, seluas 1570 m<sup>2</sup>; dan
  - b. Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 661, Desa/Kelurahan Ulakan, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, dengan Surat Ukur Nomor 69/Ulakan/2004 tanggal 9-3-2004, seluas 1000 m<sup>2</sup>;
20. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang tidak memiliki itikad baik dengan mengingkari fakta bahwa sebenarnya yang terjadi adalah perjanjian utang piutang, serta perbuatan Tergugat Rekonvensi yang melakukan peralihan hak secara sepihak terhadap Villa Jimbaran dan Villa Tanah Ampo, maka Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian materiil dan immateriil dengan perincian sebagai berikut :
  - a. Kerugian materiil sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) untuk biaya advokat dalam menangani perkara ini;

Halaman 46 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa kerugian immateriil tidak bisa dinilai dengan uang, tetapi karena perbuatan Tergugat Rekonvensi telah mengakibatkan hilangnya ketenangan jiwa, hilangnya waktu produktif, serta kerugian psikis karena memikirkan permasalahan ini, maka Penggugat Rekonvensi meminta ganti rugi immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, dengan ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

## **DALAM KONVENSI**

### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat terkait :
  - a. Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 14063, Desa/Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan Surat Ukur Nomor 8175/Jimbaran/2009 tanggal 13-07-2009, seluas 1570 m<sup>2</sup>;
  - b. Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 661, Desa/Kelurahan Ulakan, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, dengan Surat Ukur Nomor 69/Ulakan/2004 tanggal 9-3-2004, seluas 1000 m<sup>2</sup>, adalah hubungan utang piutang;
3. Menyatakan Tergugat memiliki utang kepada Penggugat sebesar Rp. 13.750.000.000 (tiga belas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

### **DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah bersalah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan tidak sah dan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum akta-akta yang dibuat oleh Hartono, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Badung

Halaman 47 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang beralamat kantor di Pertokoan Niaga Dewa Ruci Blok B No. 9, Jl. Sunset Road, Kuta, Bali, yaitu :

- a. Akta Perjanjian No. 36, Akta Kuasa Menjual No. 37 dan Akta Pengosongan No. 38 tertanggal 10 Februari 2018;
  - b. Akta Perjanjian No. 59, Akta Kuasa Menjual No. 60 dan Akta Pengosongan No. 61 tertanggal 15 Februari 2018;
4. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi atas :
- a. Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 14063, Desa/Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan Surat Ukur Nomor 8175/Jimbaran/2009 tanggal 13-07-2009, seluas 1570 m<sup>2</sup>;
  - b. Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 661, Desa/Kelurahan Ulakan, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, dengan Surat Ukur Nomor 69/Ulakan/2004 tanggal 9-3-2004, seluas 1000 m<sup>2</sup>;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap :
- a. Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 14063, Desa/Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan Surat Ukur Nomor 8175/Jimbaran/2009 tanggal 13-07-2009, seluas 1570 m<sup>2</sup>;
  - b. Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 661, Desa/Kelurahan Ulakan, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, dengan Surat Ukur Nomor 69/Ulakan/2004 tanggal 9-3-2004, seluas 1000 m<sup>2</sup>;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi.

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

### Atau

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

Halaman 48 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan dan mengutip segala hal-hal yang termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor. 559/Pdt.G/2019/PN Dps, tanggal 26 Nopember 2019, yang amarnya sebagai berikut :

## DALAM KONVENSII

### Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat;

### Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik dan mendapatkan perlindungan hukum;
3. Menyatakan hukum bahwa Akta Perjanjian Perikatan Jual-Beli lunas Nomor 36 disertai Akta Kuasa Menjual Nomor 37 keduanya tertanggal 10 Pebruari 2018, serta Akta PJB Nomor 343 tertanggal 09 Oktober 2018 atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik, Nomor: 14063/Jimbaran, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur, tanggal: 13-07-2009 (tiga belas Juli dua ribu sembilan), Nomor: 8175/Jimbaran/2009 seluas 1.570 m2 yang terletak di KO Pertanian, Kelurahan/Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, saat ini tertera atas nama JOHADI AKMAN berikut segala sesuatu yang telah maupun kelak didirikan dan/atau tertanam di atas tanah tersebut yang karena sifatnya atau menurut hukum dianggap sebagai benda tetap, adalah sah, mengikat Para Pihak dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan hukum bahwa Akta Perjanjian Perikatan Jual-Beli lunas Nomor 59 disertai Akta Kuasa Menjual Nomor 60 keduanya tertanggal 15 Pebruari 2018, atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik, Nomor: 661/Ulakan, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur, tanggal: 09-03-2004 (sembilan Maret dua ribu empat), Nomor: 69/Ulakan/2004, seluas 1.000 m2 (seribu meter persegi), terletak di Banjar/Dusun/Lingkungan Tanah Ampo, Rukun Tetangga 000/Rukun Warga 000, Kelurahan/Desa Ulakan, Kecamatan Manggis, Kota/Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, saat ini tertera atas nama JOHADI AKMAN, berikut segala sesuatu yang telah maupun kelak didirikan dan/atau tertanam di atas tanah tersebut yang karena sifatnya atau menurut hukum dianggap sebagai benda tetap, adalah sah, mengikat Para Pihak dengan segala akibat hukumnya;

Halaman 49 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan hukum bahwa Akta Perjanjian Pengosongan nomor 38 tanggal 10 Pebruari 2018 dan Akta Perjanjian Pengosongan nomor 61 tanggal 15 Pebruari 2018 adalah sah, mengikat Para Pihak dengan segala akibat hukumnya dan selanjutnya memerintahkan Tergugat untuk segera menyerahkan Obyek Perkara kepada Penggugat tanpa syarat apapun, berdasarkan Akta PPJB Lunas beserta Akta Pendukungnya yang telah ditandatangani oleh Tergugat;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSIS

- Menolak gugatan rekonvensi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

## DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditetapkan sejumlah Rp. 2.701.000,- (Dua juta tujuh ratus satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Pembanding semula Tergugat telah memohon pemeriksaan dalam tingkat banding sebagaimana ternyata di dalam Akta Permohonan Banding tanggal 9 Desember 2019, Nomor 122/Akta.Pdt Banding/2019/PN Dps yang dibuat oleh yang dibuat oleh ROTUA ROOSA MATHILDA T, SH.MH, Panitera pada Pengadilan Negeri Denpasar dan selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 6 Januari 2020;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat dalam permohonan pemeriksaan di tingkat banding, telah mengajukan memori banding tertanggal 23 Januari 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 28 Januari 2020, dan selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 29 Januari 2020;

Menimbang, bahwa dengan memori banding dari Pembanding semula Tergugat, Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 30 Januari 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 31 Januari 2020, dan selanjutnya kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 3 Pebruari 2020;

Menimbang, bahwa kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*), sebagaimana ternyata di

Halaman 50 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 6 Januari 2020, kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 7 Januari 2020;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam amar putusannya : **DALAM KONVENSI, DALAM EKSEPSI** Menolak eksepsi Tergugat, **DALAM POKOK PERKARA** Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian, **DALAM REKONVENSI** Menolak gugatan rekonvensi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi seluruhnya, yang amar selengkapnya telah terurai sebagaimana tersebut di atas, dengan alasan-alasan hukum sebagaimana yang dipertimbangkan dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor. 559/Pdt.G/2019/PN Dps, tanggal 26 Nopember 2019;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan putusan sebagaimana tersebut di atas, maka terlebih dahulu Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan apakah putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut telah didasarkan pada pertimbangan yang tepat dan benar;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat dalam permohonan bandingnya telah mengajukan Memori Banding dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa memori banding adalah hak yang diberikan undang-undang kepada pemohon banding sebagai keberatan (*memorie van griven*) terhadap pertimbangan dan kesimpulan atas putusan Pengadilan Negeri. Dengan demikian pemohon banding dalam memori bandingnya dapat mengajukan keberatan terhadap seluruh maupun atas sebagian putusan berdasarkan fakta-fakta dan dan dasar hukum yang sebenarnya;
- Bahwa setelah mempelajari berkas perkara dan membaca putusan No. 559/Pdt.G/2019/PN.Dps, melalui memori banding ini PEMBANDING menyatakan keberatan dan berpendapat bahwa pertimbangan hukum serta

Halamam 51 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

amar putusan *Judex Factie* tingkat pertama tidaklah tepat, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

- Bahwa pertimbangan hukum *Judex Factie* tingkat pertama terhadap eksepsi PEMBANDING mengenai adanya penggabungan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum adalah tidak tepat, yang mana *Judex Factie* tingkat pertama menyatakan :
  - **Bahwa setelah membaca dan mencermati uraian posita gugatan Penggugat, menurut majelis hakim gugatan Penggugat telah jelas mengenai gugatan wanprestasi terhadap perjanjian jual beli dan pengosongan yang telah disepakati oleh Tergugat, yang pada posita gugatannya Penggugat telah mengemukakan rangkaian peristiwanya yang dijadikan dasar gugatannya;**
  - **Bahwa mengenai uraian posita angka 17 yang mengemukakan tentang adanya tindakan Tergugat yang sengaja telah melakukan penyerobotan (Pasal 385 ayat (1) KUHP) serta menghancurkan atau merusak barang milik orang lain (Pasal 406 KUHP), menurut Majelis Hakim tidak menjadikan gugatan kabur akibat penggabungan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum, karena uraian posita tersebut hanyalah untuk memperjelas ketidak-taatan Tergugat memenuhi perjanjiannya yang telah disepakati dengan Penggugat;**
  - **Bahwa demikian pula tentang adanya petitum gugatan yang menuntut ganti kerugian immateriil, tidak dapat dijadikan dasar untuk menyatakan bahwa Penggugat telah menggabungkan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum, karena tuntutan tersebut bukanlah tuntutan pokok;**
- Bahwa suatu rangkaian peristiwa yang dijadikan dasar gugatan tetaplah harus jelas agar nantinya Tergugat dapat membela dirinya sesuai dengan apa yang dituduhkan dan dituntut oleh Penggugat dalam gugatannya. Walaupun merupakan suatu rangkaian peristiwa, dengan dijadikannya Pasal 385 KUHP dan 406 KUHP sebagai salah satu dasar posita dalam gugatan, maka jelas merupakan suatu keaburan gugatan (*obscuur libel*), karena selain mendalilkan melakukan wanprestasi, TERBANDING juga mendalilkan PEMBANDING melakukan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa dalam Hukum Acara Perdata dikenal sebuah asas yang menjadi pegangan para pihak. Seseorang yang mempunyai hak atau mengemukakan

Halaman 52 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suatu peristiwa haruslah membuktikan adanya hak atau suatu peristiwa tersebut atau yang dikenal dengan **Asas Actori Incumbit Probatio Ei Incumbit**. Asas ini diatur dalam pasal 163 HIR, Pasal 283 Rbg dan Pasal 1865 KUH Perdata, yang pada prinsipnya menyatakan "siapa yang mendalilkan adanya suatu hak atau peristiwa diberikan beban untuk membuktikannya"; -

*Pasal 163 HIR :*

*"Barang siapa, yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan **adanya hak itu** atau **adanya kejadian itu**."*

*Penjelasan:*

*Apabila kita membaca pasal ini, kita mudah memperoleh kesan, bahwa seakan-akan para pengadu perkara pada pengadilan negeri itu senantiasa harus membuktikan kebenaran hal-hal yang ia ajukan, pada hal sesungguhnya bukan begitu, sebab yang harus dibuktikan kebenarannya itu hanyalah segala sesuatu yang tidak disetujui oleh tergugat, seperti misalnya A mengajukan gugatan pada pengadilan, menuntut agar supaya B mengembalikan sepeda milik A yang berada di tangan B. Dalam tuntutan itu tidak perlu misalnya A sebagai pemilik harus juga menyatakan dalam tuntutannya, bahwa sepeda itu didapat olehnya dari pembelian yang syah dengan melampirkan kwintasi tanda pembayarannya, ia cukup mengemukakan bahwa ia adalah menjadi pemilik sebuah sepeda yang ia terangkan tanda-tandanya, dan sepeda itu berada di tangan B yang tidak mau menyerahkan kepada A. Apabila kemudian B menyangkal dan mengatakan bahwa sepeda itu bukan milik A akan tetapi milik B sendiri, asal pembeliannya 6 bulan yang lalu dari toko X, maka B harus membuktikan apa yang ia katakan itu.*

*Apa yang tersebut dalam pasal 163 ini adalah yang biasa disebut "pembagian beban pembuktian", yang maksudnya adalah bahwa yang harus dibuktikan itu hanyalah perbuatan-perbuatan dan kejadian-kejadian yang dipersengketakan oleh ke dua belah pihak yang berperkara, artinya yang tidak mendapat persetujuan kedua pihak. Dengan kata-kata lain, bahwa perbuatan-perbuatan dan kejadian-kejadian yang telah diakui atau yang tidak disangkal oleh pihak lawan, tidak usah dibuktikan lagi.*

Halaman 53 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Perlu diterangkan di sini bahwa juga hal-hal yang telah diketahui oleh umum dan oleh hakim sendiri tidak perlu dibuktikan, sebab "membuktikan" itu berarti "memberikan kepastian kepada hakim" tentang adanya kejadian-kejadian dan keadaan-keadaan itu. Pihak yang mengemukakan sesuatu kejadian atau keadaan, baik penggugat maupun tergugat, yang tidak diakui oleh pihak-lawan, harus membuktikan kejadian atau keadaan itu, seperti misalnya A (penggugat) menerangkan, bahwa ia telah menjual dan menyerahkan barang-barang kepada B (tergugat) dan menuntut dari pada B pembayaran harga pembelian itu. B menyangkal, bahwa ia telah membeli dan menerima barang-barang itu.*

*Dalam hal ini A harus membuktikan penjualan dan penyerahan barang-barang itu. B (tergugat) dalam hal ini tidak memajukan suatu kejadian atau keadaan tertentu, ia hanya menyangkal saja apa yang diterangkan oleh A (penggugat), oleh karena itu B dari pihaknya tidak usah membuktikan apa-apa.*

*Kalau di samping penyangkalan itu, B mengatakan pula bahwa ia telah menerima barang-barang itu sebagai hadiah dari A, maka B harus membuktikan pemberian sebagai hadiah itu, jika ini disangkal oleh A.*

*Menurut Prof. R. Subekti S.H. dalam bukunya yang berjudul "Hukum Pembuktian", maka "pembagian beban pembuktian" itu adalah suatu masalah yang amat penting dalam buku Hukum Pembuktian, oleh karena itu pembagian beban pembuktian itu harus dilakukan dengan adil dan tidak berat sebelah, karena suatu pembagian beban pembuktian yang berat sebelah berarti apriori menjerumuskan pihak yang menerima beban yang terlampau berat, dalam jurang kekalahan. Soal pembagian beban pembuktian ini dianggap sebagai suatu soal hukum atau soal juridis, yang dapat diperjuangkan sampai tingkat kasasi di muka Mahkamah Agung.*

*Melakukan beban pembuktian yang tidak adil dianggap sebagai suatu pelanggaran hukum atau undang-undang yang merupakan alasan bagi Mahkamah Agung untuk membatalkan putusan hakim atau pengadilan rendahan yang bersangkutan.*

*Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (B.W.) atau pasal 163 H.I.R. sebenarnya memang bermaksud memberikan pedoman dalam hal pembagian beban pembuktian. Dalam hal itu Malikul Adil dalam bukunya yang berjudul "Pembaharuan Hukum Perdata Kita" mengatakan bahwa "Hakim yang insyaf akan arti kedudukannya tidak akan lupa bahwa dalam*

Halaman 54 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*membagi-bagi beban pembuktian, ia harus bertindak jujur dan sportif, tidak akan membebankan kepada suatu pihak untuk membuktikan hal yang tidak dapat dibuktikan." Dalam hubungan ini hukum material sering kali sudah menetapkan suatu pembagian beban pembuktian, misalnya:*

- a. Adanya keadaan memaksa harus dibuktikan oleh pihak debitur (pasal 1244 B.W.).
- b. **Siapa yang menuntut penggantian kerugian yang disebabkan suatu perbuatan melanggar hukum, harus membuktikan adanya kesalahan (pasal 1365 B. W.).**
- c. Siapa yang menunjukkan tiga kwitansi yang terakhir, dianggap telah membayar semua angsuran (pasal 1394 B.W.).
- d. Barang siapa menguasai suatu barang bergerak, dianggap sebagai pemiliknya (pasal 1977 ayat (1) B.W.).

Pasal 283 Rbg :

*"Barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu."*

Pasal 1865 KUH Perdata :

*"Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu."*

- Bahwa apa yang didalilkan oleh TERBANDING yaitu **adanya hak** atas objek perkara yang kemudian dijadiannyasebagai dasar untuk menyatakanwanprestasi dan juga menerangkan bahwa**adanya kejadian** (peristiwa) perbuatan melawan hukum atas pelanggaran Pasal 385 ayat (1) KUHP dan Pasal 406 KUHP,oleh karena semua dalil-dalil gugatan tersebut disangkal oleh PEMBANDING disertai dengan dalil-dalil bantahannya,maka menurut Pasal 163 HIR, Pasal 283 Rbg dan Pasal 1865 KUH Perdata beban pembuktian juga berada pada PEMBANDING, sehingga dengan adanya beban pembuktian tersebut berarti bahwa PEMBANDING harus membuktikan masing-masing dari dalil bantahannya, yang berarti pula terdapat 2 (dua) pokok permasalahan yang perlu dibuktikan, yaitu wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa dengan adanya 2 (dua) pokok permasalahan dalam satu gugatan yang perlu dibuktikan yaitu wanprestasi dan perbuatan melawan hukum,

Halamam 55 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka jelas membuktikan bahwa gugatan tersebut adalah gugatan yang kabur, sehingga untuk melindungi kepentingan PEMBANDING dalam membela hak-haknya sudah seyogianya gugatan yang tidak jelas atau kabur (*obscur libel*) tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

- Bahwa menurut teori hukum terdapat perbedaan prinsip antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, maka dari itu tidak dibenarkan menggabungkan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum dalam satu gugatan. Apabila dilihat dari sumbernya, gugatan wanprestasi bersumber pada persetujuan (*agreement*) Pasal 1243 KUH Perdata, sedangkan gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig*) bisa dalam bentuk pelanggaran pidana (*factum delictum*) atau bisa juga dalam bentuk pelanggaran perdata menurut Pasal 1365 KUH Perdata (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 194 K/Pdt/1996 tanggal 28 Desember 1998) :

*“Gugatan tidak dapat diterima dengan alasan dalil gugatan telah mencampuradukan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, yang berakibat gugatan mengandung cacat obscur libel”*

- Bahwa adalah tidak tepat pertimbangan *Judex Factie* tingkat pertama yang menyatakan “..... uraian posita tersebut hanyalah untuk memperjelas ketidak-taatan Tergugat memenuhi perjanjiannya yang telah disepakati dengan Penggugat”, justru dengan adanya posita tersebut perbuatan yang dituduhkan kepada PEMBANDING menjadi kabur, sebab dapat menimbulkan suatu tuduhan lain yang lebih serius yaitu melanggar ketentuan-ketentuan pidana yang mana harus dibuktikan lagi dalam peradilan yang berbeda;
- Bahwa demikian pula pertimbangan *Judex Factie* tingkat pertama yang menyatakan “adanya petitum gugatan yang menuntut ganti kerugian immateriil tidak dapat dijadikan dasar untuk menyatakan bahwa Penggugat telah menggabungkan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum, karena tuntutan tersebut bukanlah tuntutan pokok”. Pertimbangan *Judex Factie* tingkat pertama ini sangatlah tidak berdasar, karena apa yang dituntut oleh TERBANDING mengenai ganti kerugian immateriil adalah **jelas merupakan tuntutan pokok**. Apabila dicermati terdapat 11 (sebelas) tuntutan pokok yang mana permintaan mengenai ganti kerugian immateriil terdapat pada petitum angka 6 (enam), sedangkan tuntutan subsider yang diminta oleh TERBANDING kepada manjelis hakim adalah putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);
- Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata jo Pasal 163 HIR yang menyebutkan “siapa yang menuntut penggantian kerugian yang disebabkan

Halaman 56 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suatu perbuatan melanggar hukum, harus membuktikan adanya kesalahan”.

Sehingga dengan adanya tuntutan ganti kerugian immateriil berarti TERBANDING juga mendalihkan adanya suatu kesalahan (perbuatan melawan hukum). Seperti yang telah PENGGUGAT uraikan sebelumnya dalam jawaban, terdapat perbedaan prinsip antara tuntutan ganti kerugian akibat wanprestasi dan tuntutan ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum. Ganti kerugian terhadap wanprestasi terdiri dari *Kosten* yaitu biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan, *Scaden* yaitu kerugian yang sungguh-sungguh menimpa benda si berpiutang dan *Interessen* yaitu kehilangan keuntungan seandainya si berhutang tidak lalai. Sedangkan ganti kerugian terhadap gugatan perbuatan melawan hukum terdiri dari ganti rugi nyata (*actual loss*) dan **ganti rugi immaterial** berupa ganti rugi pemulihan kepada keadaan semula (*restoration to original condition*);

Bahwa disamping itu apabila memperhatikan **Surat Kuasa Khusus** tertanggal 3 Februari 2019 yang diberikan oleh TERBANDING kepada kuasa hukumnya, surat kuasa tersebut jelas bukan merupakan surat kuasa yang dibuat khusus untuk mengajukan gugatan wanprestasi, tetapi juga termasuk kuasa untuk menangani permasalahan hukum, berikut untuk laporan polisi sehubungan adanya dugaan tindak pidana Pasal 372, 378 dan Pasal 406 KUHP. Sehingga jelas terlihat hal yang didalihkan oleh TERBANDING selain wanprestasi juga termasuk mendalihkan suatu perbuatan melawan hukum;

Bahwa sehubungan dengan surat kuasa tersebut, apabila memacu kepada SEMA No. 2 Tahun 1959 tentang Surat Kuasa Khusus, maka seharusnya surat kuasa tersebut tidak diperkenankan untuk digunakan mengajukan gugatan kepada PEMBANDING karena tidak menyebutkan suatu hal yang konkrit sebagaimana maksud dan tujuan dibuatnya surat kuasa khusus yaitu untuk mewakili pemberi kuasa melakukan satu hal tertentu yang spesifik;

*SEMA No. 2 Tahun 1959 :*

*“..... Seharusnya dalam surat kuasa yang menurut kehendak pembuat undang-undang harus bersifat khusus itu dicantumkan bahwa surat kuasa itu hanya akan dipergunakan :*

- a. Dalam perkara perdata antara misalnya A sebagai penggugat B sebagai tergugat mengenai misalnya soal warisan atau hutang piutang tertentu, jadi pokoknya secara singkat harus disebut dengan kongrit yang menjadi perselisihan atau persengketaan antara dua belah pihak yang berperkara, dimana diinginkan*

Halaman 57 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan penambahan bahwa kuasa tersebut dalam perkara tertentu ini dapat memajukan permohonan banding dan kasasi;

- b. Dalam perkara pidana dengan menyebut pasal-pasal K. U. H. P. yang disangkakan atau dituduhkan kepada terdakwa yang ditunjuk dengan lengkap;

Hendaknya oleh saudara surat-surat kuasa yang tidak memenuhi syarat-syarat sebagai yang dimaksud di atas ini seketika dikembalikan untuk diperbaiki seperlunya sebagai ditunjuk di atas.”

- Bahwa oleh karena surat kuasa yang diberikan TERBANDING kepada kuasa hukumnya tidak memenuhi syarat surat kuasa khusus sebagaimana diatur SEMA No. 2 Tahun 1959, maka segala tindakan kuasa hukum TERBANDING termasuk pembuatan gugatan, replik, pengajuan alat-alat bukti serta kesimpulan menjadi tidak sah, terlebih secara *ex officio* seharusnya *Judex Factie* tingkat pertama mengembalikan surat kuasa tersebut untuk diperbaiki. *Judex Factie* tingkat pertama telah salah menerapkan hukum dan karenanya mohon agar keberatan PEMBANDING ini diterima dengan menyatakan gugatan TERBANDING tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Bahwa sehubungan peradilan tingkat banding ini merupakan peradilan ulangan, maka bersamaan dengan ini PEMBANDING akan mengajukan eksepsi *plurium litis consortium* yaitu eksepsi kurangnya subjek hukum/pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap. Eksepsi ini merupakan eksepsi diluar eksepsi kompetensi yang mana eksepsi ini harus diperiksadan diputus bersamaan dengan pokok perkara;
- Bahwa setelah menjalani persidangan (pembuktian), menurut PEMBANDING gugatan yang diajukan oleh TERBANDING tersebut kurang pihak (*plurium litis consortium*), karena tidak memasukan nama Notaris Hartono, SH. sebagai tergugat. Salah satu hal yang dipermasalahkan adalah menyangkut Akta-Akta yang dibuat oleh Notaris Hartono, SH., sehingga sudah selayaknya notaris ikut digugat untuk memperjelas fakta-fakta yang sebenarnya terjadi oleh karena menurut TERBANDING perjanjian yang dibuat tersebut adalah jual beli, sedangkan menurut PEMBANDING perjanjian yang dibuat sebenarnya adalah perjanjian utang piutang. Hadirnya karyawan notaris Hartono, SH. bernama I Gede Ngurah Gunawan Ekaputra, SH. sebagai saksi dalam persidangan tidak mewakili notaris Hartono, SH. dalam kapasitasnya selaku notaris yang mengetahui dan membuat perjanjian tersebut (vide hal. 54 Putusan);

Halaman 58 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa walaupun merupakan hak dan kewenangan TERBANDING/Penggugat untuk menentukan siapa pihak yang akan digugatnya, akan tetapi demi membuat terang dan jelas duduk perkaranya maka para pihak harus lengkap agar perkara tersebut dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;
- Bahwa oleh karena gugatan TERBANDING kurang pihak, maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan iniPEMBANDING mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara banding ini agar menerima keberatan PEMBANDING/Tergugat dengan menyatakan gugatan TERMOHON/Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 559/Pdt.G/2019/PN.Dps tanggal 26 November 2019 adalah salah dan tidak tepat karena pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Factie* tingkat pertama hanya mengacu pada dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan oleh TERBANDING tanpa mempertimbangkan secara seksama dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan oleh PEMBANDING;
- Bahwa pertimbangan hukum *Judex Factie* tingkat pertama pada hal. 67 putusan menyatakan :

Menimbang bahwa sesuai dengan keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu Saksi Ni Ketut Wartini, pada pokoknya menerangkan bahwa pada awalnya Tergugat datang mengajukan pinjaman uang kepada Penggugat karena Villa yang dijadikan jaminan kredit sudah mau dilelang sebesar Rp. 9,7 Milyar, tetapi Penggugat tidak mau memberi pinjaman dan Penggugat bersedia membeli villa tersebut, namun karena sertipikat hak milik yang dijadikan jaminan sudah masuk ke badan lelang, maka untuk mengambil sertipikat tersebut Penggugat mentransfer uang ke notaris Hartono, SH., sesuai permintaan Tergugat sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar), yang kemudian saksi datang ke Bank Bukopin untuk mengambil kedua sertipikat Villa tersebut dengan membawa cek yang diberikan oleh notaris Hartono, SH. untuk melunasi kredit Tergugat sebesar Rp. 9.310.000.000,- dan setelah itu Tergugat menandatangani Perjanjian Jual Beli di Kantor Notaris Hartono, SH.

Halaman 59 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwaberdasarkan pertimbangan hukum *Judex Factie* tingkat pertama dan keterangan saksi Ni Ketut Wartini tersebut diatas, diperoleh fakta persidangan yang menerangkan bahwa TERBANDING mentransferkanuangnya ke notaris Hartono, SH. sebesar **Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah)** untuk kedua Villa yang kemudian digunakan oleh Ni Ketut Wartini untuk melunasi kredit PEMBANDING serta mengambil sertipikatnyadi Bank Bukopin;

**“*Judex Factie* tingkat pertama kurang cermat dan teliti sehingga tidak mempertimbangan kesesuaian antara jumlah nominal yang ditransfer oleh TERBANDING dengan nominal yang tertera dalam Akta Peraniian Jual Beli”**

- Bahwa *Judex Factie* tingkat pertama kurang cermat dan teliti sehingga tidak mempertimbangan nominal dari kedua Villa sebagaimana nominal yang tertera dalam Akta Pengikatan Jual Beli Lunas No. 36 tanggal 10 Februari 2018 dan Akta Pengikatan Jual Beli Lunas No. 59 tanggal 15 Februari 2018, sebab nilai dari kedua Villa tersebut BUKANLAH SEBESAR Rp. 10.000.000.000 (SEPULUH MILYAR RUPIAH), MELAINKAN SEBESAR Rp. 11.000.000.000 (SEBELAS MILYAR RUPIAH), yang mana masing-masing Rp. 7.000.000.000 (tujuh milyar rupiah) untuk SHM No. 14063/Jimbaran, dan Rp. 4.000.000.000 (empat milyar rupiah) untuk SHM No. 661/Ulakan, serta TIDAK TERDAPAT BUKTI LAIN ATAUPUN KETERANGAN SAKSI LAIN yang menerangkan TERBANDING menyerahkan ataupun mentransferkan uang selain daripada Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah);
- Bahwa selain tidak teliti memeriksa bukti-bukti, *Judex Factie* tingkat pertama juga tidak mempertimbangkan hal. 8 bukti T-13 yaitu bukti hasil cetak (*print out*) percakapan *Whatsapp* antara PEMBANDING dengan saksi TERBANDING Ni Ketut Wartini terkait bagaimana asal mula sampai adanya nominal Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) dan Rp. 11.000.000.000 (sebelas milyar rupiah) yang manahal tersebut merupakan nominal pinjaman PEMBANDING kepada TERBANDING dengan perhitungan pokok pinjaman sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) ditambah “Diskonto” 10 % sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) sehingga menjadi Rp. 11.000.000.000 (sebelas milyar rupiah);

Halamam 60 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari pokok pinjaman sebesar Rp. 11.000.000.000 (sebelas milyar rupiah), kemudian terdapat lagi bunga 5 % perbulannya selama 5 (lima) bulan. *Judex Factie* tingkat pertama tidak mempertimbangkan hal tersebut, padahal apabila dihubungkan dengan adanya Kuasa Menjual dan Perjanjian Pengosongan yang juga memberikan jangka waktu 5 (lima) bulan (bukti P-4a, P-4b, P-5a, P-5b), maka terlihat kesesuaian yang membuktikan adanya jangka waktu pinjaman yang harus diselesaikan/dikembalikan oleh PEMBANDING kepada TERBANDING dengan jaminan kuasa menjual apabila pinjaman tidak dilunasi;
- Bahwa bukti T-13 tersebut tidak dibantah kebenarannya oleh Ni Ketut Wartini bahkan ia mengakui nomor *Whatsapp* tersebut adalah miliknya (vide hal. 54 Putusan), walaupun Ni Ketut Wartini mengatakan pada awalnya terjadi pinjam meminjam yang kemudian menjadi jual beli, tetapi Ni Ketut Wartini tidak dapat menjelaskan ketika ditanya kapan dan mengapabisa terjadi jual beli padahal keseluruhan percakapan via *Whatsapp* tersebut membuktikan adanya pinjam meminjam dan tidak ada satu katapun mengenai pembatalan pinjaman, bahkan setelah adanya somasi dari TERBANDING pun Ni Ketut Watini masih terus menyarankan PEMBANDING untuk mengembalikan uang pinjaman kepada TERBANDING dengan cara membeli kembali kedua Villa tersebut;
- Bahwa dengan adanya ketidaksesuaian antara nominal transferan dan nominal yang tertera pada Akta Perjanjian Jual Beli serta adanya kesepakatan pinjaman dengan bunga 5% perbulan selama 5 (lima) bulan yang didukung oleh bukti T-13, dimana bukti tersebut tidak dibantah kebenarannya oleh saksi TERBANDING Ni Ketut Wartini, dan kemudian dihubungkan dengan adanya Kuasa Menjual dan Perjanjian Pengosongan yang juga selama 5 (lima) bulan (bukti P-4a, P-4b, P-5a, P-5b), maka perjanjian yang dibuat tersebut adalah perjanjian dengan sebab palsu (Pasal 1335 KUH Perdata) yaitu melakukan perjanjian jual beli hanya sebagai jaminan padahal sebenarnya yang terjadi adalah perjanjian pinjam meminjam uang (utang piutang);
- Bahwa suatu perjanjian yang dibuat dengan sebab palsu Pasal 1335 KUH Perdata jika dilihat dari syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata yang mengandung syarat subjektif dan syarat objektif, maka hal itu termasuk kedalam syarat objektif (causa halal atau sebab yang tidak terlarang) sehingga jika dilanggar mengakibatkan perjanjian batal demi hukum;

*Pasal 1335 KUH Perdata :*

Halaman 61 dari 73, Putusan Nomor 30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan"*

- Bahwa perjanjian utang piutang dengan jaminan hak milik atas tanah yang dibungkus oleh perjanjian jual beli, yang kemudian diikuti dengan kuasa menjual dan perjanjian pengosongan, maka hal yang demikian itu adalah merupakan suatu perjanjian semu/pura-pura dan harus dinilai sebagai perjanjian utang dengan jaminan sehingga menjadikan perjanjian jual beli tersebut tidak sah dan batal demi hukum;
- Bahwa *Judex Factie* tingkat pertama juga tidak teliti karena menjadikan bukti P-20 tentang Akta Kuasa No. 116 tanggal 30 Januari dan photo-photo (P-25 sampai dengan P-31) sebagai pertimbangan bahwa PEMBANDING menyetujui jual beli atas kedua Villa (vide hal. 67 Putusan), padahal nyatanya akta kuasa tersebut cacat hukum karena Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasanya adalah subjek/orang yang sama. Dalam Akta Kuasa No. 116 tersebut tertulis Pemberi Kuasa adalah NI WAYAN SANTIANI dan Penerima Kuasa juga nama yang sama yaitu NI WAYAN SANTIANI, bagaimana mungkin dapat disebut sebagai akta kuasa jika Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasanya adalah orang yang sama, bahkan menurut Ni Ketut Wartini dalam kesaksiannya menyatakan tidak mengetahui ada kuasa dari PEMBANDING/Ni Wayan Santiani (vide hal. 53 Putusan). Disamping itu photo-photo (P-25 sampai dengan P-31) terlihat PEMBANDING memakai baju/pakaian yang sama, hal itu membuktikan bahwa keadaan tersebut terjadi pada waktu dan hari yang sama, sedangkan tanggal yang tertulis dalam Akta Perjan. 61 adalah masing-masing tanggal 10 Februari 2018 dan tanggal 15 Februari 2018, jian No. 36, Akta Kuasa Menjual No. 37 dan Akta Pengosongan No. 38 serta Akta Perjanjian No. 59, Akta Kuasa Menjual No. 60 dan Akta Pengosongan Nosehingga akta-akta tersebut jelas adalah rekayasa dan cacat hukum karena dibuat tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya terjadi;
- Bahwa lagi-lagi *Judex Factie* tingkat pertama kurang cermat dalam memeriksa bukti-bukti serta salah menerapkan hukum dengan memberikan pertimbangan pada hal. 68 Putusan yang menyatakan :

Menimbang bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas yang dilengkapi dengan Akta Kuasa Menjual atas Villa Jimbaran SHM Nomor 14063/Jimbaran, telah ditindak lanjuti dengan pembuatan Akta Jual beli Nomor 343 tanggal 09 Oktober 2018 yang dibuat oleh Notaris /PPAT Hartono, S.H. (bukti P-6) dengan melunasi pajak-pajaknya berupa Pajak

Halamam 62 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas tanah Bangunan (BPHTB) sebagaimana bukti P-6a dan P-6b, demikian pula Akta Pengikatan Jual Beli lunas yang dilengkapi dengan Akta Kuasa Menjual, telah ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli Nomor 30 tanggal 13 Mei 2019 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Karangasem, Nyoman Carina Pariska Pribadi, S.H. M.Kn. (bukti P-7) dengan melunasi pajak-pajaknya berupa Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Tanah Bangunan (BPHTB) sebagaimana bukti P-7a dan P-7b.

- Bahwa peralihan hak atas tanah diatur dalam PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana Pasal 39 ayat (1) huruf g dalam PP tersebut jo Pasal 2 ayat (1) PP No. 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan menegaskan bahwa **pembayaran PPh wajib dilakukan sendiri oleh orang pribadi/badan yang bersangkutan** sebelum akta ditandatangani oleh pejabat yang berwenang;

*Pasal 2 ayat (1) PP No. 48 tahun 1994 :*

*“Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) huruf a, wajib membayar sendiri Pajak Penghasilan yang tertuang ke bank persepsi atau Kantor Pos dan Giro sebelum akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan, atau risalah lelang atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang”*

- Bahwa pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) yang dilakukan oleh TERBANDING jelas tanpa kuasa atau ijin dari PEMBANDING dan melanggar ketentuan hukum diatas. Hal ini dapat dipastikan berdasarkan tanggal Akta Jual beli Nomor 343 yaitu 09 Oktober 2018 dan Akta Jual Beli Nomor 30 tanggal 13 Mei 2019 yang mana pada tanggal tersebut telah terjadi perselisihan/sengketa antara PEMBANDING dan TERBANDING, sehingga tidak mungkin pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) tersebut atas kehendak PEMBANDING. Hal ini juga membuktikan bahwa TERGUGAT tidak memiliki itikad baik dalam melakukan peralihan hak atas tanah;
- Bahwa *Judex Factie* tingkat pertama telah salah menerapkan hukum karena tidak mempertimbangkan adanya itikad baik yang dilakukan oleh TERBANDING ketika melakukan peralihan hak atas tanah, yang mana peralihan seharusnya terjadi jika telah menguasai objek jual beli sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 tahun 2016

Halaman 63 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, menyatakan :

*“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”*

- Bahwa *Judex Factie* tingkat pertama juga telah salah menerapkan hukum dengan menyatakan dalam pertimbangan hukumnya bahwa akta-akta notariil tersebut diatas adalah akta otentik yang telah dibuat dengan bentuk yang sesuai dengan undang-undang dihadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat, yang menurut Pasal 285 Rbg merupakan bukti lengkap antara para pihak serta keturunannya dan mereka yang mendapatkan hak tentang apa yang dimuat di dalamnya (vide hal. 68 Putusan);
- Bahwa suatu akta hanya dapat dikatakan sah sebagai Akta Otentik apabila telah memenuhi syarat yang diamatkan oleh Pasal 16 ayat (1) huruf m, ayat (7) dan ayat (9) UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yaitu;

*Pasal 16 ayat (1) huruf m :*

*“Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris.”*

*Pasal 16 ayat (7) :*

*“Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.”*

*Pasal 16 ayat (9) :*

*“Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak terpenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.”*

Halaman 64 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



- Bahwa berdasarkan fakta persidangan yaitu keterangan saksi dari TERBANDING sendiri yang bernama Ni Ketut Wartini dan I Gede Ngurah Gunawan Ekaputra, S.H, yang mana memberikan keterangan bahwa PEMBANDING dan TERBANDING tidak hadir secara bersamaan pada saat penandatanganan perjanjian di kantor notaris Hartono, S.H., berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m, ayat (7) dan ayat (9) UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, maka akta-akta tersebut cacat hukum sehingga BUKAN MERUPAKAN AKTA OTENTIK;
- Bahwa pembacaan akta sampai pada penandatanganan adalah merupakan satu kesatuan dari peresmian akta (*verlijden*), terlebih akta perjanjian jual beli merupakan *Partijk Acta*, yaitu akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang/Notaris dengan pihak minimal 2 (dua) pihak serta inisiatif datang dari para pihak, sehingga wajib untuk dihadiri dan ditandatangani secara bersamaan oleh para pihak. UU Jabatan Notaris merupakan *Dwingend Recht* yaitu hukum yang memaksa, sehingga apabila dilanggar dapat mengakibatkan akta yang dibuat oleh notaris tersebut menjadi akta dibawah tangan sebagaimana pendapat ahli Kenotariatan dan Pertanahan Dr. Made Gde Subha Karma Resen, SH., M.Kn. (vide hal. 60 Putusan);
- Bahwa oleh karena akta-akta tersebut bukan merupakan akta otentik (notariil), maka peralihan hak yang dilakukan oleh TERBANDING terhadap Villa Jimbaran dan Villa Tanah Ampo dengan Akta Jual beli No. 343 tanggal 9 Oktober 2018 oleh notaris Hartono S.H., serta Akta Jual Beli No. 30 tanggal 13 Mei 2019 oleh notaris Nyoman Carina Pariska Pribadi, S.H., M.Kn adalah BATAL DEMI HUKUM karena tidak memenuhi syarat sebagaimana diamatkan oleh Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah No. 24 tahun 1997 yaitu :

*Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah No. 24 tahun 1997 :*

*"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan 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 peraturan perundang-undangan yang berlaku."*

- Bahwa adalah tidak tepat apabila *Judex Factie* tingkat pertama menyatakan perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas objek sengketa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata (vide hal. 69 Putusan), karena sahnya suatu perjanjian haruslah memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif, sedangkan syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi;

- Bahwa tidak terpenuhinya syarat subjektif dibuktikan dengan PEMBANDING tidak pernah sepakat dan tidak pernah menandatangani segala bentuk perjanjian jual beli sebagaimana dalil TERBANDING dalam gugatannya, yaitu terkait penandatanganan akta-akta;
  1. Akta Perjanjian No. 36 tanggal 10 Februari 2018 pada pukul 09.30 WITA;
  2. Akta Kuasa Menjual No. 37 tanggal 10 Februari 2018 pada pukul 10.00 WITA;
  3. Akta Pengosongan No. 38 tanggal 10 Februari 2018 pada pukul 10.30 WITA;
  4. Akta Perjanjian No. 59 tanggal 15 Februari 2018 pada pukul 09.00 WITA;
  5. Akta Kuasa Menjual No. 60 tanggal 15 Februari 2018 pada pukul 09.30 WITA;
  6. Akta Pengosongan No. 61 tanggal 15 Februari 2018 pada pukul 10.00 WITA;
- Bahwa apa yang menjadi bantahan PEMBANDING ini berdasarkan bukti T-30 yang didukung oleh keterangan saksi I Nyoman Suartika (vide hal. 57 Putusan) yang mana menerangkan bahwa pada hari dan waktu yang disebutkan dalam perjanjian tersebut diatas, PEMBANDING tidak berada di kantor notaris Hartono, S.H., dan juga tidak pernah sepakat ataupun menandatangani segala bentuk perjanjian jual beli;
- Bahwa pertimbangan hukum *Judex Factie* tingkat pertama yang menyatakan kesaksian I Nyoman Suartika adalah *unus testis nullus testis* tidaklah tepat, karena kesaksian seorang saksi diperbolehkan asalkan didukung oleh alat bukti lainnya sebagaimana penjelasan Pasal 169 HIR menyebutkan :

*“..... Hal itu semua tidak berarti, bahwa keterangan seorang saksi itu tidak berarti sama sekali. Jikalau menurut pertimbangan hakim keterangan seorang saksi saja itu dapat dipercaya, maka secara dihubungkan bersama-sama dengan lain-lain bukti yang syah, dapatlah dijadikan bukti yang lengkap, artinya apabila di samping penyaksian seorang saksi itu ada alat bukti yang lain, misalnya suatu persangkaan*

Halaman 66 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

atau sumpah tambahan, maka hakim boleh memperhatikan keterangan saksi tunggal itu.”

- Bahwa *Judex Factie* tingkat pertama telah salah mengambil keputusan dengan tidak mempertimbangkan bukti T-30 yaitu hasil cetak (*print out*) percakapan *Whatsapp* PEMBANDING dengan I Nyoman Suastika (driver/sopir freeland) yang menerangkan bahwa PEMBANDING sedang tidak berada pada tanggal, waktu dan tempat yang disebutkan dalam Perjanjian Jual Beli. Sehingga sesuai dengan bukti T-30 tersebut, tidak mungkin PEMBANDING berada di dua tempat yang berbeda secara bersamaan karena pada tanggal-tanggal dan waktu tersebut PEMBANDING sedang berada dirumah sebelum akhirnya dijemput oleh saksi I Nyoman Suastika serta tidak pernah diantarkan ke kantor notaris;
- Bahwa tidak terpenuhinya syarat objektif dapat dilihat dari adanya rekayasa perjanjian utang piutang dengan jaminan hak milik atas tanah yang dibungkus oleh perjanjian jual beli, yang kemudian diikuti dengan kuasa menjual dan perjanjian pengosongan. Maka menurut Pasal 1335 KUH Perdata hal yang demikian itu adalah merupakan suatu perjanjian dengan sebab palsu dan harus dinilai sebagai perjanjian utang dengan jaminan sehingga menjadikan perjanjian jual beli tersebut tidak sah dan batal demi hukum;
- Bahwa PEMBANDING keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Factie* tingkat pertama yang menyatakan :

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T-13 tentang print out percakapan *Whatsapp* Tergugat dengan Ni Ketut Wartini alias Bu Krisna, bukti T-18 tentang print out percakapan *Whatsapp* Tergugat dengan Feby Ayu Wulandari (staff/pegawai Notaris Hartono,SH), bukti T-19 tentang print out Gmail Surat outstanding, bukti T-20 tentang print out Somasi dari *Whatsapp* Ni Ketut Wartini alias Bu Krisna, bukti T-21 tentang Surat tertanggal 13 Agustus 2018 perihal somasi tanggal 09 Agustus 2018, bukti T-30 tentang print out percakapan *Whatsapp* Tergugat dengan Nyoman Suastika, dan bukti T-31 tentang Surat dari Ni Nyoman Armini, SH dan Putu Yogi Pardita, SH., kuasa dari Ni Wayan Santiani kepada Notaris Hartono tertanggal 25 September 2019, yang dijadikan dasar oleh Tergugat untuk menyangkali perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat bukan perjanjian jual beli melainkan pinjam meminjam uang, menurut Majelis Hakim tidak dapat melumpuhkan kekuatan pembuktian AKta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dan ditanda

Halaman 67 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tangani oleh Penggugat dan Tergugat dihadapan Notaris/PPAT Hartono, SH.

- Bahwa *Judex Factie* tingkat pertama telah salah memasukan “kuasa dari Ni Wayan Santiani kepada Notaris Hartono tertanggal 25 September 2019” sebagai salah satu pertimbangan hukumnya sebagaimana tersebut diatas, karena PEMBANDING tidak pernah mengetahui dan tidak pernah menjadikan hal tersebut sebagai alat bukti dalam perkara *quo*;
- Bahwa *Judex Factie* tingkat pertama telah salah menerapkan hukum serta tidak cermat dan teliti dalam memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, karena jelas berdasarkan proses persidangan ditemukan fakta bahwa nominal jual beli yang tertera dalam akta tidak sesuai dengan nominal yang ditransferkan oleh TERBANDING, disamping itu seluruh akta-aktatersebut cacat hukum karena dibuat tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku;
- Bahwa untuk membuktikan kebenaran secara menyeluruh diperlukan *minuta* dari akta-akta tersebut dan juga keterangan dari notaris yang bersangkutan. Sehingga dengan tidak adanya hal tersebut, maka pertimbangan hukum *Judex Factie* tingkat pertama kurang lengkap, oleh karena itu putusan yang menyatakan petitum gugatan angka 2 sampai dengan petitum angka 5 dikabulkan yang didasarkan pada pertimbangan yang tidak lengkap haruslah dibatalkan;
- Bahwa terkait dengan adanya surat pernyataan tertanggal 30 November 2018, *Judex Factie* tingkat pertama tidak mempertimbangkan apa MAKSUD dari dibuatnya surat pernyataan membeli kembali tersebut, termasuk juga tidak mempertimbangkan HARGANYA yaitu Rp. 18.000.000.000 (delapan belas milyar rupiah) yang mana PEMBANDING tidak akan membuat surat pernyataan yang jelas tidak menguntungkan bagi dirinya sendiri. Disamping itu surat pernyataan tersebut adalah akta bawah tangan yang telah PEMBANDING bantah kebenarannya, sehingga seharusnya tidak dapat dijadikan sebagai dasar pertimbangan oleh Majelis Hakim;

“Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung No. 3428 K/Pdt/1985 tanggal 26 Februari 1990 menyatakan : Surat bukti yang hanya berupa surat pernyataan tidaklah mengikat dan tidak dapat disamakan dengan kesaksian yang seharusnya diberikan di bawah sumpah di muka persidangan.”

## DALAM REKONVENSIS

Halaman 68 dari 73, Putusan Nomor 30/Pdt/2020/PT DPS



- Bahwa oleh karena rekonvensi ini merupakan satu bagian yang tidak terpisahkan dari konvensi, maka dengan ini PEMBANDING menyatakan keberatan atas pertimbangan hukum *Judex Factie* tingkat pertama mengenai rekonvensi, dengan alasan-alasan yang telah PEMBANDING uraikan pada bagian konvensi;
- Bahwa apabila fakta persidangan disambung-hubungkan dengan fakta hukum yang telah PEMBANDING uraikan pada pembahasan sebelumnya, maka putusan dan pertimbangan hukum *Judex Factie* tingkat pertama adalah keliru dan tidak tepat secara yuridis, karena berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan tersebut di atas, terbukti bahwa terjadi perjanjian pinjam meminjam uang (utang-piutang) antara PEMBANDING dengan TERBANDING yang diselimuti oleh perjanjian jual beli, sehingga menurut Pasal 1335 KUH Perdata perjanjian tersebut adalah perjanjian dengan sebab palsu dan karenanya batal demi hukum;
- Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan tersebut diatas, maka dengan ini PEMBANDING mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Bali *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, atas kebijaksanaannya berkenan menerima dan mengabulkan permohonan banding ini beserta seluruh alasan-alasannya, dan selanjutnya mengadili dengan memberikan putusan sebagai berikut :

**MENGADILI :**

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding beserta seluruh alasan-alasan yang dimohonkan oleh PEMBANDING;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 559/Pdt.G/2019/PN.Dps, tanggal 26 November 2019;

**MENGADILI SENDIRI :**

**DALAM KONVENSI**

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Halamam 69 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat terkait :
  - a. Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 14063, Desa/Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan Surat Ukur Nomor 8175/Jimbaran/2009 tanggal 13-07-2009, seluas 1570 m<sup>2</sup>;
  - b. Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 661, Desa/Kelurahan Ulakan, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, dengan Surat Ukur Nomor 69/Ulakan/2004 tanggal 9-3-2004, seluas 1000 m<sup>2</sup>, adalah hubungan utang piutang;
3. Menyatakan Tergugat memiliki utang kepada Penggugat sebesar Rp. 13.750.000.000 (tiga belas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

## DALAM REKONVENSIS

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah bersalah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan tidak sah dan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum akta-akta yang dibuat oleh Hartono, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Badung yang beralamat kantor di Pertokoan Niaga Dewa Ruci Blok B No. 9, Jl. Sunset Road, Kuta, Bali, yaitu :
  - a. Akta Perjanjian No. 36, Akta Kuasa Menjual No. 37 dan Akta Pengosongan No. 38 tertanggal 10 Februari 2018;
  - b. Akta Perjanjian No. 59, Akta Kuasa Menjual No. 60 dan Akta Pengosongan No. 61 tertanggal 15 Februari 2018;
4. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi atas :
  - a. Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 14063, Desa/Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan Surat Ukur Nomor 8175/Jimbaran/2009 tanggal 13-07-2009, seluas 1570 m<sup>2</sup>;
  - b. Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 661, Desa/Kelurahan Ulakan, Kecamatan

Halaman 70 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manggis, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, dengan Surat Ukur Nomor 69/Ulakan/2004 tanggal 9-3-2004, seluas 1000 m<sup>2</sup>;

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap :
  - a. Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 14063, Desa/Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan Surat Ukur Nomor 8175/Jimbaran/2009 tanggal 13-07-2009, seluas 1570 m<sup>2</sup>;
  - b. Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 661, Desa/Kelurahan Ulakan, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, dengan Surat Ukur Nomor 69/Ulakan/2004 tanggal 9-3-2004, seluas 1000 m<sup>2</sup>;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi.

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

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

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan saksama turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor. 559/Pdt.G/2019/PN Dps, tanggal 26 Nopember 2019 dan memori banding Pembanding semula Tergugat serta kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, majelis hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, yang memutus **DALAM KONVENSI, DALAM EKSEPSI** Menolak eksepsi Tergugat, **DALAM POKOK PERKARA** Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian, **DALAM REKONVENSI** Menolak gugatan rekonvensi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi seluruhnya, dengan alasan sebagaimana terurai dalam isi putusan tersebut sudah tepat dan benar, sehingga majelis hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan majelis Hakim tingkat pertama, karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan

Halaman 71 dari 73, Putusan Nomor 30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan hukum yang menjadi dasar dalam putusannya, dengan demikian majelis hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan putusan majelis Hakim tingkat pertama oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai dasar putusan majelis hakim Pengadilan Tinggi sendiri di dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tinggi telah sependapat dan menyetujui pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya, maka putusan majelis Hakim Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor. 559/Pdt.G/2019/PN Dps, tanggal 26 Nopember 2019, harus dikuatkan;

Menimbang, karena Pembanding semula Tergugat tetap berada dipihak yang kalah, maka Pembanding semula Tergugat sepatutnya dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding;

Memperhatikan Undang – Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – Undang Nomor : 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor. 559/Pdt.G/2019/PN Dps, tanggal 26 Nopember 2019, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari Rabu, tanggal 18 Maret 2020 oleh kami : TJOKORDA RAI SUAMBA, S.H.,M.H. selaku Ketua Majelis dengan SUBYANTORO, S.H. dan Dr. PUJIASTUTI HANDAYANI, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 28 Januari 2020, Nomor 30/PDT/2020/PT DPS untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana pada hari Rabu tanggal 1 April 2020, diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim

Halaman 72 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut serta : I GEDE PUTU KARNACAYA, SH. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri kedua belah pihak maupun kuasanya dalam perkara ini;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

ttd

ttd

SUBYANTORO, S.H.,

TJOKORDA RAI SUAMBA, S.H.,M.H.

ttd

Dr. PUJIASTUTI HANDAYANI, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

I GEDE PUTU KARNACAYA, SH.

## Perincian biaya-biaya :

1. Materai .....Rp. 6.000,-
  2. Redaksi Putusan .....Rp. 5.000,-
  3. Pemberkasan .....Rp. 139.000,-
- Jumlah ..... Rp. 150.000,-  
( Seratus lima puluh ribu rupiah )

Untuk Salinan Resmi

Denpasar, 1 April 2020

Panitera

I Ketut Sumarta,S.H.M.H.

Nip : 19581231 198503 1 047

Halaman 73 dari 73, Putusan Nomor30/Pdt/2020/PT DPS

