



SALINAN

PUTUSAN

NOMOR : 25/PDT/2016/PT.DPS.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1.DJONIE alamat Jalan Kebudayaan No.30 Banjar Tengah Desa Sidakarya Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Madya Denpasar ; -----

2.SILVIA MULYADI lahir di Banjarmasin tanggal 8 Mei 1971, alamat Jalan Kebudayaan No.30 Banjar Tengah, Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Madya Denpasar, pekerjaan ibu rumah tangga; -----

3.AGUNG NGURAH GEDE WIDARMA, SH. alamat kompleks pertokoan Kertha Wijaya B 17-18, Jalan Diponegoro No.98 Denpasar, kesemuanya ini memberikan kuasa kepada 1. **J. Robert Khuana, SH.** 2.**Drs. I Ketut Ngastawa, SH.** 3. **I Wayan Sudiarta, SH.** 4. **Haratua Silitonga,SH.** 5.**Johannes Maria Vianney G,SH.** 6.**I Wayan Dharma Na Gara, SH.** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29Juni 2015, selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING/PARA TERBANDING** semula **PARA TERGUGAT**;-----
MELAWAN :

Halaman 1 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **JUWIR** lahir di Tg. Kedabu Bengkalis tanggal 9 September 1973 alamat

Perum Griya Harapan No.10 Denpasar
Banjar/Lingkungan Kajeng, Dusun
Pamongan Kecamatan Denpasar Selatan,
pekerjaan, mengurus rumah tangga ; -----

2. **LEE JUNG CHANG alias JESSE LEE**, lahir di Taiwan 28 Nopember

1968, alamat Perum Griya Harapan No.10
Denpasar Banjar/Lingkungan Kajeng, Ds
Pamongan Kecamatan Denpasar Selatan,
pekerjaan Wiraswasta,dalam hal ini
memberikan kuasa kepada :

1. **Yoni,SH.CN. MH, ; -----**

2. **Budhi Haryanto,SH. ; -----**

3. **Johansyah,SH,;-----**

4. **TigorP.H.Tambubolon,SH**, berdasarkan
Surat Kuasa tertanggal 9 Juni 2015,
selanjutnya disebut sebagai **PARA
TERBANDING / PARA PEMBANDING**
semula **PARA PENGGUGAT; -----**

SATYA LAKSANA, lahir tanggal 19 Mei 1979, alamat Jalan Taman Muara

Mas Blok B No.109, RT 006 RW 003
Kelurahan Panggung Lor Kecamatan
Semarang Utara Kota Semarang Jawa
Tengah, selanjutnya sebagai **TURUT
TERBANDING** semula **TURUT
TERGUGAT; -----**

Pengadilan Tinggi tersebut : -----

Halaman 2 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/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

Telah membaca berkas perkara yang terdiri dari surat gugatan, berita acara sidang Pengadilan Negeri Denpasar, semua surat – surat yang diajukan dimuka persidangan dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 16 Juni 2016, Nomor : 60/Pdt.G/2015/PN.Dps serta surat lainnya yang berhubungan dengan pemeriksaan perkara ini ditingkat banding : -----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Januari 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dalam Register Nomor :60/Pdt.G/2015/PN.Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:-----

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

2.Bahwa dengan berbagai pertimbangan, akhirnya PENGGUGAT memutuskan menginvestasikan uang PENGGUGAT untuk bisnis tersebut karena berhubung orang yang mengajak PENGGUGAT bekerjasama adalah kakak kandung PENGGUGAT sendiri. Akhirnya pada tanggal 27 Juli 2006 tepatnya di Hotel Nikko PENGGUGAT mencapai sebuah kesepakatan

Halaman 3 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa PENGGUGAT akan menginvestasikan modal awal sebesar 1.000.000 US Dollar dan TERGUGAT I 200.000 US Dollar ; -----

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

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

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

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

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

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

Halaman 4 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

sebagai berikut :

a. Tanah No. 1 (seluas 62 are) di Bukit Jimbaran dibeli dengan harga Rp60.000.000/are dengan total Rp3.720.000.000 (USD 400.000)

b. Tanah No. 3 (seluas 16 are) di Jalan Dewi Sri dibeli dengan harga Rp142.500.000/are dengan total Rp2.280.000.000 (USD 250.000)

Sehingga total pembelian kedua bidang tanah tersebut diatas adalah sebesar $400.000 \text{ USD} + 250.000 \text{ USD} = 650.000 \text{ USD}$, Jadi, sisa uang PENGUGAT yang masih dikuasai tanpa hak oleh TERGUGAT I, dkk adalah : $\text{USD } 800.000 - (\text{USD } 400.000 \text{ (pembelian tanah No. 1)} + \text{USD } 250.000 \text{ (pembelian tanah No. 3)}) = \text{USD } 150.000 \text{ (masih ada di TERGUGAT I)}$; -----

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

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

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

Halaman 5 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

Modal tanah No. 1 : USD 400.000

Profit sebesar : USD 280.000

Total : USD 680.000

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

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

Halaman 6 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

USD 100.000 (modal yang harus disetorkan oleh TERGUGAT I) = USD 250.000. Tetapi apakah TERGUGAT I sudah menyetorkan uang sebesar USD 100.000? (harus ditelusuri), karena dari saat itu (tahun 2007) sampai hari ini PENGGUGAT sudah memintanya berulang kali dari tahun ke tahun kepada TERGUGAT I mengenai laporan keuangan tersebut.

Sehingga hal itu juga semakin menambah kecurigaan PENGGUGAT secara pribadi kepada TERGUGAT I.; -----

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

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

- **akta jual beli no.190/2007 tanggal 10 juli 2007 tanah seluas 32 are (no.2) telah dibalik nama menjadi TERGUGAT II pada kantor notaris Ni Luh Amik Muryatini, SH yang berkantor di jalan raya**

Halaman 7 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

padang luwih No.168, Telp. (0361) 742281, 439502, Kecamatan

Dalung, Kabupaten Badung;

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

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

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

LEGAL STANDING

Adapun yang menjadi dasar gugatan PENGGUGAT adalah sebagai berikut :

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

Halaman 8 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/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

Dengan modal tersebut, TERGUGAT I mengajukan kepada PENGGUGAT

ada 3 lokasi tanah yang telah disepakati akan dibeli yaitu :

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

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

2. Bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah ada kesepakatan untuk membeli 3 bidang tanah dengan luas 62 are, 32 are dan 16 are dengan modal awal sebesar 1.000.000 US Dollar dengan perincian PENGGUGAT 80% atau 800.000 US Dollar dan TERGUGAT 200.000 US Dollar atau 20%.
3. Bahwa PENGGUGAT berdasarkan kesepakatan tersebut telah mengirim uang kepada TERGUGAT sebesar 80% atau 800.000 US Dollar dengan perincian pengiriman sebagai berikut :
 - a. Tgl. 14 Februari 2007, sebesar USD 150.000 (melalui Fortis Bank cabang Hongkong)
 - b. Tgl. 07 Maret 2007, sebesar USD 150.000 (melalui Fortis Bank cabang Hongkong)
 - b. Tgl. 10 April 2007, sebesar USD 250.000 (melalui Fortis Bank cabang Hongkong)

Halaman 9 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Tgl. 11 Juni 2007, sebesar USD 250.000 (melalui Fortis Bank cabang Hongkong)

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

a. Pembelian tanah pertama seluas 62 are dibeli dengan harga Rp60.000.000/are = Rp3.720.000.000

b. Pembelian tanah kedua seluas 32 are dibeli dengan harga Rp45.000.000/are = Rp1.440.000.000

c. Pembelian tanah ketiga seluas 16 are dibeli dengan harga Rp142.500.000/are = Rp2.280.000.000

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

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

Halaman 10 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/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

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

6. Bahwa PENGGUGAT tidak mengetahui sama sekali bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah objek perkara No. 3 kepada TURUT TERGUGAT pada tanggal 14 Maret 2011 dan TERGUGAT sama sekali tidak meminta persetujuan kepada PENGGUGAT tentang harga penjualan tanah milik PENGGUGAT yaitu tanah objek perkara No. 3 sehingga dengan demikian PENGGUGAT sampai saat ini tidak mengenal pembeli tanah milik PENGGUGAT yaitu TURUT TERGUGAT dan tidak mengetahui sama sekali berapa harga yang sesungguhnya tanah milik PENGGUGAT yaitu objek perkara No. 3 dijual oleh TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT dengan harga yang sangat tidak masuk akal disebabkan tidak sesuai dengan harga pasar sesuai dengan isi Akta Nomor 31 Tanggal 14-03-2011 dimana disebutkan dalam akta tersebut harga keseluruhan tanah milik PENGGUGAT seharga Rp270.000.000(dua ratus tujuh puluh juta rupiah) sedangkan seharusnya harga pada saat itu adalah sekitar Rp16.00.000.000(enam belas milyar rupiah) dan pada saat ini sudah berharga Rp40.000.000.000(empat puluh milyar rupiah);
7. Bahwa PENGGUGAT tidak memahami Bahasa Indonesia, sedangkan kuasa dan perjanjian dibuat dalam Bahasa Indonesia dan tidak dibacakan dalam Bahasa yang dimengerti oleh TERGUGAT III;
8. Bahwa PENGGUGAT tidak pernah menyetujui dengan harga tanah yang dijual oleh TERGUGAT I, tetapi TERGUGAT I secara sepihak menjual tanah tersebut tanpa persetujuan dan sepengetahuan PENGGUGAT dibuktikan dengan adanya Akta kuasa dan Akta perjanjian No. 31 dan

Halaman 11 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.30 Tanggal 14 Maret 2011 dimana didalam kedua Akta ini terbukti TERGUGAT II dan TERGUGAT I atas bantuan TERGUGAT III telah melepaskan Hak Milik Atas Tanah seluas 1.600 meter persegi sertipikat hak milik 6901/Kuta kepada TURUT TERGUGAT sedangkan uang hasil penjualan tanah tersebut baru diterima oleh PENGGUGAT pada Tanggal 17 Maret 2011 sehingga terbukti TERGUGAT II telah melakukan sesuatu melampaui kuasa yang diberikan kepada TERGUGAT II oleh PENGGUGAT atas bantuan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT III;

ANALISA HUKUM

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

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

Untuk TERGUGAT I

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

Halaman 12 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu TERGUGAT I telah berlaku curang dan melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT dengan cara :

- a. TERGUGAT I hanya melaporkan 2 bidang tanah saja yaitu tanah seluas 62 are dan 16 are sedangkan tanah seluas 32 are telah digelapkan oleh TERGUGAT I dengan cara membeli atas nama istrinya yaitu TERGUGAT II seharusnya berdasarkan kesepakatan atas nama PENGGUGAT, sedangkan perbuatan TERGUGAT I yang mengatasnamakan tanah 32 are tersebut kepada istrinya TERGUGAT II baru diketahui PENGGUGAT pada tanggal 22 Desember 2014.
- b. TERGUGAT I beralasan ketika PENGGUGAT mempertanyakan keberadaan tanah seluas 32 are TERGUGAT I beralasan bahwa tanah tersebut tidak jadi dibeli karena telah dibeli oleh orang lain padahal sesungguhnya tanah seluas 32 are tersebut dibeli bersamaan dengan tanah seluas 62 are dibuktikan dengan :
 - Jual beli dilakukan pada kantor notaris yang sama (TERGUGAT III) pada tanggal yang sama 10 Juli 2007 dan Nomor akta yang berurutan yaitu nomor 188/2007 tanggal 10 Juli 2007 dan nomor 190/2007 tanggal 10 Juli 2007.

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

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

Halaman 13 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa disebabkan pembuatan akta kuasa Nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 yang dibuat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II atas bantuan TERGUGAT III tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya dimana PENGGUGAT tidak berkehendak atau sebelumnya tidak ada bersepakat dengan TERGUGAT II untuk memberikan Hak sepenuhnya kepada TERGUGAT II menentukan harga sesuka hatinya atas tanah milik PENGGUGAT dan PENGGUGAT juga tidak pernah bersepakat bahwa TERGUGAT II boleh menerima uang dari hasil penjualan tanah tersebut tanpa mengembalikan kembali uang tersebut kepada PENGGUGAT

Halaman 14 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga terbukti bahwa sebelum akta nomor 85 ditandatangani antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II serta TERGUGAT III tidak pernah bersepakat sebelumnya atas hal-hal tersebut dan terbukti dengan demikian Akta tersebut tidak dibacakan sebelumnya dan PENGGUGAT memang tidak mengerti Bahasa Indonesia karena bermukim di Taiwan;

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

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

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

Bahwa PENGGUGAT dengan membaca akta turunan dari akta nomor 85, yaitu akta kuasa Nomor 31 dan AKta perjanjian Nomor 30 yang dibuat oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III pada hari yang sama dan anehnya dibuat pada jam yang sama, yaitu jam 12.00 terdapat fakta hukum pada pasal 2 Akta Perjanjian Nomor 30 bahwa TERGUGAT II telah melakukan pemalsuan keterangan berupa penetapan harga yang menyebut harga jual tanah milik PENGGUGAT kepada TURUT

Halaman 15 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT oleh TERGUGAT II adalah Rp.270.000.000 (Dua Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) padahal sesuai dengan harga pasaran pada saat itu adalah Rp1.600.000.000 (Enam Belas Milyar Rupiah) dan saat ini harga pasaran standar untuk tanah ini adalah Rp2.500.000.000/are x 1.600 meter persegi = Rp40.000.000.000 (Empat Puluh Milyar Rupiah);

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

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

Halaman 16 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perhitungan, bunga itu dihitung mulai hari ia dinyatakan lalai (**Pasal**

1805 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata); -----

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

Pasal 16 (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 membacakan akta terlebih dahulu sebelum ditandatangani dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan notaris; -----

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

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

Bahwa isi Akta tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang karena tidak memenuhi otensitas sebagai alat bukti yang sempurna (Vide Pasal 1866 jo. 1868 KUHPerdota) sehingga banyak alasan hukum untuk menganggap bahwa perbuatan TERGUGAT III dan TERGUGAT II dalam pembuatan Akta Otentik tersebut sebagai sesuatu yang tidak memenuhi ketentuan yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, artinya PENGGUGAT didalam pembuatan AKta Kuasa Nomor 85 tersebut dalam keadaan terpaksa (dwang) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1323 KUHPerdota dan PENGGUGAT dikondisikan oleh TERGUGAT II dalam situasi penyalahgunaan keadaan (Bedrog) sesuai

Halaman 17 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/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

dengan apa yang dimaksud dengan Pasal 1324 KUHPdata dan dalam keadaan tertipu (Bedrog) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1328 KUHPdata karena dibuat didalam Kantor Notaris (TERGUGAT III) dalam keadaan Akta telah terisi dan sebelumnya tidak dibacakan kepada para pihak dan dalam Bahasa yang tidak dimengerti oleh PENGGUGAT baik isi maupun maksud dan tujuannya (Verlijden en op Maken) Pasal 1, Pasal 42, Pasal 44, Pasal 45 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004;

UNTUK TERGUGAT II DAN TERGUGAT III

Tentang Kedudukan Hukum (Kekuatan Mengikat) Surat Kuasa No. 85,

Tanggal 28 Januari 2011; -----

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

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

Hak dan kewenangan penentuan harga yang terdapat dalam surat kuasa no. 85 tanggal 28 januari 2011 tidak dapat ditentukan oleh penerima kuasa, akan tetapi hanya dapat ditentukan berdasarkan ketentuan Undang-undang yang berlaku baik atau setidaknya ada pernyataan real dari pemberi kuasa selaku kapasitasnya sebagai owner (sebagai pemegang hak milik) atas tanah sertipikat hak milik dahulu no. 6901(atas nama penggugat) yang telah dirubah secara melawan hukum menjadi sertipikat hak milik no. 681 kemudian telah di pecah menjadi

Halaman 18 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No. 986 dan 988/Legian atas nama turut tergugat oleh tergugat I, II,

III; -----

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

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

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

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

Kepada Tergugat III akta kuasa Nomor 85 tanggal 28 januari 2011 dapat diancam batal demi hukum dikarenakan akta tersebut tidak memenuhi syarat komparasi(tindakan menghadap para pihak dalam pembuatan akta kuasa Nomor 5 tanggal 28 januari 2011), disebabkan akta tersebut sama sekali tidak dibacakan sebelum ditandatangani oleh Penggugat; -----

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

Halaman 19 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

Namun dalam hal ini klausula “Kecakapan” dilanggar secara melawan hukum oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III karena ketidakmampuan berbahasa Indonesia yang baik sedangkan aktanya tidak memuat harga penjualan dan tidak ada akta kuasa khusus sesudah itu seperti akta ikatan jual beli sehingga sangat menyakinkan bahwa Tergugat III dan Tergugat II mempunyai itikat tidak baik terhadap penggugat (Pasal 1338 (3) KUHPerd) :

Yang berbunyi suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikat baik, berdasarkan hal tersebut akta kuasa Nomor 85 tanggal 28 januari 2011 **secara hukum dapat dibatalkan; -----**

Halaman 20 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga tindakan TERGUGAT III yang tidak memberikan penjelasan-penjelasan

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

Pasal 1795 KUHPerd menyatakan bahwa pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus dan secara umum. Kuasa umum hanya diperbolehkan dalam tindakan pengurusan sedangkan jika ada diluar tindakan pengurusan hal khusus yang di perjanjikan termasuk penentuan harga harus dibuat dalam akta kuasa khusus (akta pengikatan) dan harus dinyatakan dengan tegas. Klausula pada alinea ke 6 akta perjanjian kuasa no. 85 tanggal 28 januari 2011 tidak memuat nilai harga jual beli secara tegas. Sehingga penentuan harga dan menerima uang guna keperluan pemanfaatan merupakan kewenangan penggugat. Klausula akta pembelian kuasa alinea ke 6 akta perjanjian kuasa no. 85 tanggal 28 januari 2011 dapat diancam perbuatan melawan hukum karena melanggar Pasal 1796 dan 1797 bahwa penerima kuasa tidak diperbolehkan melakukan suatu apapun yang melampaui hukum perdata. Seharusnya tergugat II sebelum menetapkan harga dan menerima uang hasil penjualan wajib menyampaikan penawaran harga dan uang yang telah dibayarkan kepada penggugat, namun tergugat II malah melakukan perbuatan sebaliknya sehingga secara konkret akta kuasa no. 85 tanggal 28 Januari 2011 **batal demi hukum(berlaku sejak tanggal pendaftaran perkara ini di pengadilan negeri Denpasar oleh penggugat dengan mempermasalahkannya secara hukum, artinya hakim pengadilan negeri Denpasar tidak lagi berkewajiban menyidangkan gugatan penggugat ini sebagaimana diatur secara implisit di dalam Pasal 1320 KUHPerd tentang syarat syahnya suatu perjanjian kuasa) ; -----**

Untuk TURUT TERGUGAT

Halaman 21 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Pasal 372, Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana tentang Penipuan dan Penggelapan yang diduga dilakukan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT; -----
2. Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang suatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas; -----
3. Pasal 1797 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang **Si kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya ;** -----
4. Pasal 1802 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang **Si kuasa diwajibkan memberikan laporan tentang apa yang telah diperbuatnya dan memberikan perhitungan kepada si pemberi kuasa tentang segala apa yang telah diterimanya berdasarkan kuasanya, sekalipun apa yang diterimanya itu tidak seharusnya dibayar kepada si pemberi kuasa ;** -----
5. Pasal 1805 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Si kuasa harus membayar bunga atas uang-uang pokok yang dipakainya guna keperluannya sendiri, terhitung mulai saat ia memakai uang-uang itu dan mengenai uang-uang yang harus diserahkan pada penutupan perhitungan, bunga itu dihitung mulai hari ia dinyatakan lalai ; -----

Halaman 22 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum; -----

7. Pasal 16 (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang membacakan akta terlebih dahulu sebelum ditandatangani dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan notaris.

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

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

Bahwa terbukti TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah mengetahui bahwa pembelian tanah objek sengketa sebidang tanah sertipikat hak milik Nomor 681, menurut surat ukur tertanggal 26 Oktober 1998, nomor : 00546/2011, luas : 1600 m2 terletak d Kelurahan Legian, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, satu dan lain sebagaimana lebih jelas diuraikan dalam sertipikat Hak Milik tersebut tertanggal 3 Desember 1998, perubahan terakhir tertanggal 5 Desember 2007, dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang di Denpasar, tertera atas nama : PENGGUGAT yang telah dibalik nama tanpa hak oleh TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT dengan Akta kuasa

Halaman 23 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/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

Nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 beserta turutannya yaitu Akta perjanjian Nomor 30 dan Akta kuasa Nomor 31 tanggal 14 Maret 2011 sehingga menjadi sertifikat hak milik nomor 681 dan telah dipecah menjadi SHM nomor 986 dan 988 atas nama TURUT TERGUGAT yang dilakukan oleh PENGGUGAT pada waktu PENGGUGAT melakukan pembelian pertama pada tanggal 20 September 2007 dengan Akta perjanjian Nomor 51 yang dibuat dihadapan Notaris yaitu TERGUGAT III dimana tanah objek sengketa ini pertama kali dibeli oleh PENGGUGAT dengan harga 456 juta (Pasal 7 akta perjanjian nomor 51 tanggal 20-09-2007) jadi bagaimana mungkin setelah 4 tahun kemudian harganya menjadi turun 270 juta (dua ratus tujuh puluh juta) sehingga hal ini membuktikan bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah mempermainkan Tergugat. Sesungguhnya secara logika sehat, standar harga penjualan tanah mengacu kepada : 1. Nilai NJOP (Nilai jual objek tanah), 2. Nilai harga dasar yang diatur dalam peraturan daerah setempat, 3. Nilai pasar (harga rata-rata jual beli tanah tiga bidang tanah kesamping kiri kanan dan muka belakang); -----

PERMOHONAN

Bahwa dengan membaca dan memahami permasalahan hukum yang sedang dialami oleh PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT sebagaimana uraian tersebut diatas maka telah cukup sebagai alasan atau dasar bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara aquo untuk mempertimbangkan dan menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT, terhadap PENGGUGAT adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) ; -----

Pasal 1320 dalam ranah ilmu hukum perjanjian dianggap suatu pasal yang kramat sehingga seluruh peraturan perundang-undangan yang terkait

Halaman 24 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Syarat subjektif yaitu, suatu ketentuan dalam perjanjian yang mengharuskan kepada para pihak bahwa perjanjian harus dilakukan dengan kata sepakat dan cakap mereka yang melakukan perjanjian tersebut. Dengan ancaman dapat dibatalkan (jika ada tuntutan)/gugatan dari salah satu pihak yang merasa dirugikan. Jadi jika dalam suatu perjanjian pemberian kuasa ditemukan terdapat pelanggaran subjektif hakim di Pengadilan wajib memproses gugatannya sampai adanya amar putusan dan atau eksekusi; -----
2. Syarat objektif, dalam ketentuan syarat objektif, objek yang diperjanjikan harus jelas (terdaftar dalam administrasi negara)/dalam kasus ini objek sengketa telah memiliki sertipikat, pemegang hak atas tanahnya mengetahui dan telah menerima penyerahan tanah dari pemilik asal. Disamping perjanjian tersebut harus memenuhi syarat objeknya terdaftar di kantor pertanahan yang terpenting adalah, bahwa peralihan hak atas tanahnya harus di dasari kausal yang halal(penyebab-penyebab terjadinya peralihan hak tersebut tidak kabur, tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, jika pemegang kuasa hanya berwenang melakukan pengurusan saja bukan berwenang melakukan peralihan hak sebagai pemilik yang sesungguhnya sebagaimana diatur Pasal 1817 KUHPerd, sementara materi muatan surat kuasa yang memberi kewenangan kepada TERGUGAT II untuk menetapkan harga yang dimuat dengan tidak secara tegas adalah melanggar ketentuan objektif dalam ketentuan syarat syahnya suatu perjanjian, **sehingga demi hukum akta**

Halaman 25 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa nomor 85 tanggal 28 januari 2011 wajib batal demi hukum.

Sehingga demi hukum seketika itu (sehingga penggugat secara hukum sejak tanggal 28 januari 2011 tersebut telah batal dengan sendirinya karena melanggar syarat objektif dalam suatu perjanjian, vide pasal 1320 (3)(4) KUHPerd) batal maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas kehadiran majelis hakim yang mulia kami memohon agar menyatakan hukum bahwa perbuatan yang dilakukan TERGUGAT I, II, dan III dengan menerbitkan akta kuasa Nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II adalah perbuatan melawan hukum dan menyatakan hukum bahwa akta nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan sesuai amanat pasal 1320 (4) KUHPerd bahwa hakim tidak perlu melanjutkan sidang gugatan perkara ini dan dapat menyatakan akta kuasa Nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 seketika itu pula batal oleh hukum karena disebabkan klausula yang tidak halal sehingga dapat dinyatakan melanggar syarat objektif suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1336 dan 1337 KUHPerd; -----

Bahwa untuk menjamin agar gugatan PENGGUGAT agar tidak hampa (illusoir), karena ada kekhawatiran dari PENGGUGAT jika TERGUGAT I, II, III dan TURUT TERGUGAT bisa segera menjual dan atau mengalihkan tanah-tanahnya kepada pihak lain maka tidaklah berlebihan bila PENGGUGAT mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim bisa menjatuhkan putusan dengan meletakkan sita jaminan terhadap :

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

Halaman 26 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik tersebut tertanggal 03-12-1998 (tiga Desember seribu Sembilan ratus Sembilan puluh delapan), perubahan terakhir tertanggal 05-12-2007 (lima Desember duaribu tujuh), dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang di Denpasar, tertera atas nama : JUWIR (PENGGUGAT) yang telah dibalik nama tanpa hak oleh TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT dengan akta kuasa nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 dan akta kuasa nomor 31 tanggal 14 Maret 2011 dan akta perjanjian nomor 30 tanggal 14 Maret 2011 menjadi sertipikat hak milik nomor 681 dan telah dipecah menjadi SHM Nomor 986 dan 988 atas nama TURUT TERGUGAT dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan Jl. Sri Rama; -----
 - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Wayan Agus Pratama (Wayan Sopleg (alm) ;
 - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Dwi Arti Wardani ;
 - Sebelah barat berbatasan dengan Jl. Krisna ‘
2. Sebidang tanah sertifikat hak milik No. 7897/Ungasan seluas 3.200 M² pemecahan dari hak milik No. 7289/Desa Ungasan, surat ukur no. 4469/2005 tanggal 22 Nopember 2005 atas nama Luh Ayu Sugandhi yang batas-batasnya adalah sebagai berikut :
- Sebelah utara berbatasan dengan jalan Pengulapan ;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Hotel Aston (Eks. Pujawan) ; -----
 - Sebelah barat berbatasan dengan tanah Hotel Aston (Eks. SHM 7896/Ungasan); -----
 - Sebelah timur berbatasan dengan jalan Pengulapan;
3. Sebidang tanah seluas 10 are milik TERGUGAT II dan TERGUGAT I terletak di Jl.Kebudayaan No.30, Banjar Tengah, Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota madya Denpasar ;

Halaman 27 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Untuk menjamin kepastian dan kepentingan PENGGUGAT kelak ;

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

1. Untuk tanah 16 are sertipikat tanah hak milik nomor 6901, menurut Surat Ukur tertanggal 26-10-1998 (Dua Puluh Enam Oktober Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Delapan), Nomor : 956/1998 luas : 1600 m2 (seribu enam ratus meter persegi), terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, satu dan lain sebagaimana lebih jelas diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik tersebut tertanggal 03-12-1998 (tiga Desember seribu Sembilan ratus Sembilan puluh delapan), perubahan terakhir tertanggal 05-12-2007 (lima Desember duaribu tujuh), dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang di Denpasar, tertera atas nama : JUWIR (PENGGUGAT) yang telah dibalik nama tanpa hak oleh TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT dengan akta kuasa nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 dan akta kuasa nomor 31 tanggal 14 Maret 2011 dan akta perjanjian nomor 30 tanggal 14 Maret 2011 menjadi sertipikat hak milik nomor 681 dan

Halaman 28 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dipecah menjadi SHM Nomor 986 dan 988 atas nama TURUT TERGUGAT, yaitu sebesar 16 are x 2,5 Milyar = **Rp40.000.000.000** ,- (Empat puluh milyar rupiah) ; -----

2. Untuk tanah seluas 32 are sebesar 1 Milyar x 32 are = 75% x 32 Milyar = **Rp24.000.000.000 (Dua puluh empat milyar rupiah)** ; -----

3. Hutang TERGUGAT I yang dihitung dari uang modal 10 Milyar yang belum dikembalikan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT sebesar **123.000 USD** ; -----

4. Biaya yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT untuk mengurus perkara ini = **Rp300.000.000 (Tiga ratus juta rupiah)** ; -----

5. Biaya Jasa Hukum 5% dari Rp65.530.000.000 = **Rp3.276.500.000 (Tiga milyar dua ratus tujuh puluh enam juta lima ratus ribu rupiah)** ; -----

Sehingga total ganti rugi yang harus dibayar tanggung renteng/secara bersama-sama oleh PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT adalah sebesar **Rp68.806.500.000 (Enam Puluh Delapan Milyar Delapan Ratus Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)**; -----

Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini secara sukarela nanti oleh TERGUGAT I, II dan III maka PENGGUGAT juga memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim bisa menyatakan menghukum TERGUGAT I, II dan III untuk membayar uang paksa (dwangsong) kepada PENGGUGAT sebesar Rp1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari untuk setiap TERGUGAT I, II dan III lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak adanya putusan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap; -----

Bahwa mengingat pula gugatan PENGGUGAT ini adalah mengenai hal yang pasti serta didukung oleh alat bukti yang sebahagian merupakan bukti otentik dari PENGGUGAT kiranya tidak berlebihan jika Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan pula menyatakan putusan perkara

Halaman 29 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini telah memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun TERGUGAT I, II dan III secara bersama-sama ataupun salah satu dari TERGUGAT dan atau melakukan upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa perbuatan yang dilakukan TERGUGAT I, II, dan III dengan menerbitkan akta kuasa Nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II adalah perbuatan melawan hukum dan menyatakan hukum bahwa akta nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan sesuai amanat pasal 1320 (4) KUHPerd bahwa hakim tidak perlu melanjutkan sidang gugatan perkara ini dan dapat menyatakan akta kuasa Nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 seketika itu pula batal oleh hukum karena disebabkan klausula yang tidak halal sehingga dapat dinyatakan melanggar syarat objektif suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1336 dan 1337 KUHPerd;
3. Menyatakan hukum bahwa akta kuasa Nomor 31 tanggal 14 Maret 2011 dan akta perjanjian Nomor 30 tanggal 14 Maret 2011 antara TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT adalah dibuat berdasarkan perbuatan melawan hukum dan menyatakan hukum akta kuasa Nomor

Halaman 30 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 31 tanggal 14 Maret 2011 dan akta perjanjian Nomor 30 tanggal 14 Maret 2011 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
4. Menyatakan hukum bahwa seluas 32 are yang dibeli oleh TERGUGAT II berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 190 Tahun 2007 Tanggal 10 Juli 2007 adalah tanah milik bersama antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan II ;
 5. Menyatakan hukum TURUT TERGUGAT mengembalikan kepemilikan tanah sertifikat tanah hak milik nomor 6901, menurut Surat Ukur tertanggal 26-10-1998 (Dua Puluh Enam Oktober Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Delapan), Nomor : 956/1998 luas : 1600 m2 (seribu enam ratus meter persegi), terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, satu dan lain sebagaimana lebih jelas diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik tersebut tertanggal 03-12-1998 (tiga Desember seribu Sembilan ratus Sembilan puluh delapan), perubahan terakhir tertanggal 05-12-2007 (lima Desember duaribu tujuh), dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang di Denpasar, tertera atas nama : JUWIR (PENGGUGAT) yang telah dibalik nama tanpa hak oleh TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT dengan akta kuasa nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 dan akta kuasa nomor 31 tanggal 14 Maret 2011 dan akta perjanjian nomor 30 tanggal 14 Maret 2011 menjadi sertifikat hak milik nomor 681 dan telah dipecah menjadi SHM Nomor 986 dan 988 atas nama TURUT TERGUGAT menjadi milik PENGGUGAT dan dikembalikan dalam keadaan seperti semula;
 6. Menghukum PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT agar menyerahkan penguasaan sertifikat hak milik Nomor 986 dan 988/Legian kepada PENGGUGAT;

Halaman 31 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dimohonkan oleh

PENGGUGAT terhadap :

1. Sebidang tanah yang dibuktikan dengan sertifikat tanah hak milik nomor 6901, menurut Surat Ukur tertanggal 26-10-1998 (Dua Puluh Enam Oktober Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Delapan), Nomor : 956/1998 luas : 1600 m² (seribu enam ratus meter persegi), terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, satu dan lain sebagaimana lebih jelas diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik tersebut tertanggal 03-12-1998 (tiga Desember seribu Sembilan ratus Sembilan puluh delapan), perubahan terakhir tertanggal 05-12-2007 (lima Desember duaribu tujuh), dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang di Denpasar, tertera atas nama : JUWIR (PENGGUGAT) yang telah dibalik nama tanpa hak oleh TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT dengan akta kuasa nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 dan akta kuasa nomor 31 tanggal 14 Maret 2011 dan akta perjanjian nomor 30 tanggal 14 Maret 2011 menjadi sertifikat hak milik nomor 681 dan telah dipecah menjadi SHM Nomor 986 dan 988 atas nama TURUT TERGUGAT dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatasan dengan Jl. Sri Rama ;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Wayan Agus Pratama (Wayan Sopleg (alm) ;
 - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Dwi Arti Wardani
 - Sebelah barat berbatasan dengan Jl. Krisna ;
2. Sebidang tanah sertifikat hak milik No. 7897/Ungasan seluas 3.200 M² pemecahan dari hak milik No. 7289/Desa Ungasan, surat ukur no. 4469/2005 tanggal 22 Nopember 2005 atas nama Luh Ayu Sugandhi yang batas-batasnya adalah sebagai berikut :

Halaman 32 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

Halaman 33 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akta perjanjian nomor 30 tanggal 14 Maret 2011 menjadi sertipikat hak milik nomor 681 dan telah dipecah menjadi SHM Nomor 986 dan 988 atas nama TURUT TERGUGAT kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT I, II serta TURUT TERGUGAT memberikan kuasa berdasarkan putusan pengadilan Negeri Denpasar kepada PENGGUGAT untuk mengambil sertipikat hak milik nomor 986 dan 988/Legian atas nama TURUT TERGUGAT tanpa perlu lagi kehadiran PARA TERGUGAT atau tanpa perlu tandatangan lagi dari PARA TERGUGAT; -----

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

10. Menyatakan menghukum TERGUGAT I, II dan III untuk membayar uang paksa (dwangsong) kepada PENGGUGAT sebesar Rp1.000.000 setiap hari untuk setiap TERGUGAT I, II dan III lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak adanya putusan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap; -----

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

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

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

Halaman 34 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengutip serta memperhatikan semua uraian tentang hal – hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 16 Juni 2015, Nomor : 60/Pdt.G/ 2015/PN.Dps, yang amar selengkapnya sebagai berikut ; -----

DALAM KOMPENSI :

TENTANG EKSEPSI ;

- Menolak eksepsi tergugat I II dan III ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan para penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan tanah seluas 3200 M2 pemecahan dari Hak Milik N0. 7289/Desa Ungasan Surat Ukur N0. 4469/2005 tanggal 22 Nopember 2005 atas nama Luh Ayu Sugandhi yang batas –batasnya :
 - Utara : Jalan pengulapan ;
 - Timur : Jalan Pengulapan ;
 - Selatan ; Tanah Hotel Aston (eks Pujawan) ;
 - Barat ; Tanah Hotel Aston (eks SHM 7896/UngasanAdalah milik bersama antara Penggugat ,Tergugat I dan Tergugat II ;
- 3 . Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap tanah seluas 3200 M2 pemecahan dari Hak Milik N0. 7289/Desa Ungasan Surat Ukur N0. 4469/2005 tanggal 22 Nopember 2005 atas nama Luh Ayu Sugandhi yang batas –batasnya :
 - Utara : Jalan pengulapan ;
 - Timur : Jalan Pengulapan ;
 - Selatan : Tanah Hotel Aston (eks Pujawan) ;
 - Barat : Tanah Hotel Aston (eks SHM 7896/Ungasan ;
4. Mengangkat Sita Jaminan atas tanah yang bersertifikat Tanah Hak Milik N0. 6901 , menurut Surat ukur tertanggal 26 Oktober 1998 N0. 956/1998 seluas1600M2 yang terletak di Kelurahan Kuta ,Kecamatan kuta

Halaman 35 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

,Kabupaten Badung ,Propensi Bali , satu dan lain sebagaimana lebih jelas diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik tersebut tertanggal 13 Desember 1998 , perubahan terakhir tertanggal 05 Desember 2007 dikeluarkan oleh Pejabat oleh yang berwenang di Denpasar tertera atas nama Penggugat : JUWIR yang telah dibalik nama tanpa hak oleh Tergugat II kepada Turut Tergugat , dengan Akta Kuasa NO. 85 tanggal 28 Januari 2011 dan Akta Kuasa NO.31 tanggal 14 Maret 2011 dan Akta perjanjian NO 30 tanggal 14 Maret 2011 menjadi Sertifikat Hak milik NO. 681 dan telah dipecah menjadi SHM NO. 986 dan 988 atas nama Turut Tergugat , dengan batas – batas sebagai berikut :

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

5. Menolak gugatan para penggugat untuk selaian dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI dan REKONPENSI :

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

Membaca Risalah Pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 60/Pdt.G/2015/PN.Dps, yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar, putusan mana telah diberitahukan secara seksama kepada Kuasa Hukum Para Penggugat/Para Pembanding/Para

Halaman 36 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding pada tanggal 30 Juni 2015 dan kepada Turut Tergugat/Turut

Terbanding pada tanggal 22 Juli 2015 ; -----

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding, Nomor : 60/Pdt.G/2015/PN.Dps, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa pada tanggal 30 Juni 2015, Kuasa hukum Para Pembanding/Para Terbanding semula Para Penggugat dan Kuasa Hukum Para Terbanding/Para Pembanding semula Para Tergugat pada tanggal 9 Juli 2015 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar, pada tanggal 16 Juni 2015, Nomor : 60/Pdt.G/2015/PN.Dps, untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ; -----

Membaca Risalah Pemberitahuan pernyataan banding, Nomor : 60/Pdt.G/2015/PN.Dps, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar, yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan/ disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak Para Terbanding/Para Pembanding semula Para Penggugat masing – masing pada tanggal 3 Juli 2015 dan dan Para Pembanding/Para Terbanding semula Para Tergugat masing - masing pada tanggal 31 Juli 2015 ; -----

Membaca memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Para Pembanding/Para Terbanding semula Tergugat I,II tertanggal 10 Agustus 2015, dan Membaca memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Para Pembanding/Para Terbanding semula Tergugat III tertanggal 12 Agustus 2015, Membaca memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Para Pembanding/Para Terbanding semula Para Penggugat tertanggal 31 Agustus 2015, memori banding mana telah disampaikan/diberitahukan secara sah dan seksama kepada Para Terbanding/Para Pembanding semula Para Penggugat masing – masing pada tanggal 6 Oktober 2015 dan kepada Para Pembanding/Para Terbanding semula Para Tergugat masing – masing pada

Halaman 37 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 17 September 2015 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 23 September 2015 ; -----

Membaca kontra memori banding yang diajukan kuasa hukum Para Terbanding/Para Pembanding semula Para Tergugat pada tanggal 2 Oktober 2015. Kontra memori banding mana telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada kuasa hukum Para Pembanding/Para Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 17 Nopember 2015 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 22 Oktober 2015 ; -----

Membaca Risalah Pemberitahuan Membaca Berkas Perkara (inzage) Nomor : 60/Pdt.G/2015/PN.Dps, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar, telah memberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara kepada Pihak kuasa hukum Para Terbanding/Para Pembanding semula Para Tergugat masing – masing pada tanggal 11 Agustus 2015 dan kepada kuasa hukum Para Pembanding/Para Terbanding semula Para Penggugat masing – masing pada tanggal 22 September 2015, Turut Terbanding semula Turut Tergugat dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung hari berikutnya pemberitahuan ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar ; ----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding/Para Terbanding semula Para Penggugat dan dari kuasa Hukum Para Terbanding/Para Pembanding semula Para Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara telah serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Undang – Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa Para Pembanding/Para Terbanding semula Para Penggugat dalam memori bandingnya tertanggal 12 Agustus 2015 yang merasa keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Denpasar, pada tanggal 16 Juni 2015

Halaman 38 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 60/Pdt.G/2015/PN.Dps,dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

A. DALAM KONVENSI :

1. MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI DENPASAR TIDAK MEMPERTIMBANGKAN ALAT BUKTI SAH DI PERSIDANGAN .

Pada putusan hal.77 s.d. 78, Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :

“Menimbang bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan Para Penggugat dan jawaban Para Penggugat maka yang menjadi pokok permasalahan kedua belah pihak dalam perkara ini adalah :

- a) Tentang adanya tuntutan Penggugat terhadap Tergugat I, II untuk mempertanggungjawabkan uang Para Penggugat sebesar US \$ 150.000; yang merupakan sisa dari US \$ 800.000 –US \$650.000 yang dipakai membeli tanah seluas 62 are dan 16 are oleh Tergugat I dan II yang menurut Para Penggugat digelapkan oleh Tergugat I dan II untuk membeli tanah seluas 32 are yang diatas namakan Tergugat II.
- b) Permasalahan mengenai Akta Kuasa menjual No. 85 tanggal 28 Januari 2011 yang menurut Para Penggugat pihak Tergugat II telah melampaui kuasa yang diberikan oleh Penggugat I dimana dalam Akta tersebut Penggugat I tidak pernah memberikan kuasa kepada Tergugat II untuk menentukan harga jual atas tanah 1600 m2 di Jalan Dewi Sri Legian Kuta Badung, namun Tergugat II telah menentukan harga tanah sebesar Rp. 270.000.000, (dua ratus tujuh puluh juta rupiah yang dijual kepada Turut Tergugat dengan dibantu Tergugat III selaku Notaris yang membuat Akta tersebut dimana harga tanah sebenarnya waktu itu adalah sebesar 16.000.000.000 (enam belas milyar rupiah) dan menuntut Tergugat I,II dan III untuk mengganti kerugian tersebut secara tanggung renteng

Halaman 39 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Menimbang, bahwa mengenai adanya pengiriman uang US \$

800.000 (delapan ratus US dollar) oleh Para Penggugat kepada Tergugat I dan II sebagaimana didalilkan Para Penggugat telah diakui Tergugat I dan II dan juga didukung dengan bukti P-1;P-2;P-3 dan P-4 yaitu bukti pengiriman uang dari para penggugat kepada Tergugat I dan II, maka dengan demikian terbukti bahwa para Penggugat telah mengirimkan uang sebesar US \$ 800.000 (delapan ratus ribu US dollar) kepada Tergugat I dan II. ; -----

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

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

Halaman 40 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim telah menilai pembelian 2 (dua) bidang tanah adalah sebesar US \$ 650.000, sehingga dengan demikian yang harus buktikan oleh Para Pembanding semula Tergugat I,II adalah apakah benar masih terdapat sisa uang sebesar US \$ 150.000 (seratus lima puluh ribu US \$ dollar) dan uang mana telah digelapkan oleh Para Pembanding semula Tergugat I dan II serta dipergunakan untuk membeli tanah seluas 32 are.

Bahwa penilaian Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa masih terdapat sisa uang sebesar US \$ 150.000 (seratus lima puluh ribu US dollar), kenyataannya Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya **telah mengabaikan banyak fakta yang terungkap dari beberapa alat bukti surat** yang diajukan oleh Para Pembanding/Tergugat I, II, dalam hal ini:

- 1) Alat bukti T I s.d. T.III.6, berupa pengembalian uang sebesar US \$ 50.000 (lima puluh ribu US dollar) oleh Para Pembanding semula Tergugat I, II kepada Terbanding II semula Penggugat II (LEE JUNG CHANG), dengan penyetoran uang sebesar tersebut melalui Bank NISP ke Rekening Terbanding II semula Penggugat II dengan No. 381132832904, pada tanggal 21 Mei 2008.
- 2) Alat bukti berupa Pengakuan dari Terbanding I dan II semula Para Penggugat, sebagaimana diuraikan dalam gugatannya berikut juga tidak membantah sama sekali terhadap jawaban maupun Replik Para Pembanding/Tergugat I dan II yaitu bahwa Sdr.IMAH telah menyetorkan kepada Para Terbanding/Penggugat I dan II sebesar US \$ 50.000 (lima puluh ribu US dollar) uang mana merupakan turut sertanya Sdri. IMAH dalam pembelian tanah –tanah di Bali;

Bahwa dari fakta yang terungkap dalam persidangan berdasarkan bukti di atas, sesungguhnya jumlah uang Terbanding I, II semula Para Penggugat

Halaman 41 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diterima Pembanding/Tergugat I dan II bukan lagi US \$ 800.000 (delapan ratus ribu dollar), melainkan US \$.700.000 (tujuh ratus ribu dollar) dengan rincian ; Terbanding/Penggugat telah menerima kembali uang dari Para Pembanding/TergugatI dan II sebesar US \$ 50.000 (bukti T I s.d. T.III.6) dan uang yang diterima Terbanding/Penggugat dari sdr IMAH sebesar US \$ 50.000 (uraian Poin 2 di atas).

Bahwa dari jumlah uang sebesar US \$ 700.000 (tujuh ratus ribu US dollar) tersebut dihubungkan dengan penilaian Majelis Hakim bahwa uang yang digunakan membeli 2 (dua) bidang tanah adalah sebesar US \$ 650.000 (enam ratus lima puluh ribu US dollar), maka sisa uang yang harus dibuktikan dan dipertanggungjawabkan adalah sebesar US \$ 50.000 (lima puluh ribu US dollar).

Bahwa penilaian terhadap penggunaan uang Terbanding I,II semula Para Penggugat oleh Para Pembanding semula Tergugat I dan II sesuai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar hanyalah terbatas pada harga pembelian atas 2 (dua) bidang tanah, yaitu tanah seluas 62 are dan tanah seluas 16 are sebesar US \$ 650.000 (enam ratus lima puluh US dollar), dan tidak mempertimbangkan biaya-biaya yang timbul dan menjadi tanggungjawab serta beban Terbanding I,II semula Para Penggugat selaku Pembeli atas tanah, ataupun biaya-biaya lainnya terkait dengan perolehan tanah dan pemeliharaan tanah atau biaya-biaya untuk mewujudkan keinginan Terbanding I,II semula Penggugat setelah tanah tersebut dibeli.

Terkait biaya-biaya yang dikeluarkan mengurus proses peralihan hak atas 2 (dua) bidang tanah Para Pembanding semula Tergugat I,II dalam persidangan telah mengajukan bukti surat antara lain :

- 1) Bukti pengeluaran untuk mengurus peralihan hak atas tanah seluas 62 are, pengosongan, pajak :

Halaman 42 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



T.1 s.d. T.III.8	Kwitansi Pembayaran kepada Terbanding III semula Tergugat III selaku Notaris terkait dengan pembayaran pajak atas perolehan dan peralihan hak atas tanah tersebut.	Rp. 192.027.000,-
T.1 s.d. T.III.9	Kwitansi Pembayaran Kepada Terbanding III semula Tergugat III terkait dengan biaya pengurusan balik nama atas tanah yang dibeli tersebut menjadi atas nama JUWIR	Rp. 37.200.000,-
T.1 s.d. T.III.10	Pembayaran ganti rugi (pengosongan) kepada I Nyoman Djiwa terkait dengan pembelian tanah seluas 6.215 m ²	Rp. 34.000.000,-
T.1 s.d. T.III.11	Pembayaran ganti rugi (pengosongan) kepada I Wayan Sengsi terkait dengan pembelian tanah seluas 6.215 m ²	Rp. 10.000.000,-
Total pengeluaran		Rp. 273.227.000

- 2) Bukti untuk mengurus proses peralihan hak atas tanah seluas 16 are, pajak pemeliharaan tanah (pengurukan), sebagai berikut :

T.1 s.d. T.III.12	Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah seluas 16 are	Rp. 456.000,-
T.1 s.d. T.III.13	Surat Setoran Bea Perolehan	Rp. 456.000.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	Hak Atas Tanah dan Bangunan, dalam hal ini tanah seluas 1600 m ²	
T.1 s.d. T.III.14	Kwitansi Pembayaran kepada Terbanding III semula Tergugat III selaku Notaris terkait pengurusan balik nana atas pembelian tanah seluas 1600 m ²	Rp. 11.400.000,-
T.1 s.d. T.III.15	Kwitansi pembayaran kepada I Nyoman Tang terkait pengurusan tanah seluas 1600 m ²	Rp. 143.000.000,-
Total pengeluaran		Rp. 610.856.000,-

- 3) Bukti pengeluaran terkait rencana Pembanding I, II semula Para Penggugat mendirikan pondok wisata di atas tanah seluas 1600 m² sebelum tanah tersebut dialihkan.

T.1.s.d.T.III.16	Surat Perjanjian Kerja Pembuatan Gambar Kerja & IMB Pembangunan Pondok Wisata tertanggal 12 Desember 2008	
T.1.s.d. T.III.17	Kwitansi pembayaran kepada I GG Subagia sebesar 30 % atas	Rp. 4.500.000,-

Halaman 44 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	pembuatan gambar sesuai perjanjian T.1 s.d.T.III.16	
T.1 s.d. T.III.18	Kwitansi pembayaran kepada I GG Subagia tahap kedua sesuai perjanjian T.1 s.d. T.III.16	Rp. 3.000.000,-
T.1 s.d. T.III.19	Kwitansi Pembayaran kepada I GG Subagia atas pelunasan perjanjian T.I s.d. T.III.6	Rp. 7.500.000,-
T.1 s.d.T.III.20	Kwitansi Pembayaran kepada N.G. Suardana terkait dengan pengurusan IMB	Rp. 3.000.000,-
T.1 s.d.T.III.21	Kwitansi Pembayaran kepada N.G. Suardana terkait pengurusan UKL/UPL	Rp. 1.500.000,-
T.1 s.d.T.III.22	Kwitansi Pembayaran kepada N.G. Suardana terkait pengurusan UKL/UPL	Rp. 1.500.000,-
T.1 s.d.T.III.23	Kwitansi pelunasan kepada N.G. Suardana terkait pengurusan UKL/UPL	Rp. 3.500.000,-
T.1 s.d.T.III.24	Kwitansi Pembayaran kepada Mang D/ N.G. Suardana terkait pengurusan IMB	Rp. 7.800.000,-

Halaman 45 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T.1 s.d.T.III.25	Kwitansi pembelian terkait dengan pemagaran tanah seluas 1600 m2	Rp. 334.000,-
T.1 s.d.T.III.26	Kwitansi pembelian terkait dengan pemagaran tanah seluas 1600 m2	Rp. 495.500,-
Total Pengeluaran		Rp. 33.129.500,-

Bahwa jumlah pengeluaran Para Pembanding semula Tergugat I,II sesuai bukti di atas adalah sebesar Rp. 917.212.000 (sembilan ratus tujuh belas juta dua ratus dua belas ribu rupiah) yang apabila jumlah tersebut divaluta asingkan menjadi US \$ dengan rate saat itu yaitu 1 US \$ = 9.120 maka setara dengan US \$ 100.571 (seratus ribu lima puluh tujuh satu US dollar), sehingga apabila jumlah pengeluaran sebesar Rp. 917.212.000 atau setara dengan US \$ 100.571 (seratus ribu lima puluh tujuh satu US dollar) dikurangkan dengan sisa uang Terbanding I,II semula Para Penggugat sebesar US \$ 50.000, maka tidak benar uang Terbanding I,II semula Para Penggugat masih tersisa sebesar US \$ 150.000 (seratus lima puluh US dollar), justru sebaliknya **terdapat kekurangan sebesar US \$ 50.571 (lima puluh ribu lima puluh tujuh satu US dollar).**

Bahwa terhadap pengeluaran Para Penggugat semula Tergugat I,II sebagaimana bukti T.I s.d. III.8 s.d. T.I s.d.III. 26, tidak pernah dibantah oleh Terbanding/Penggugat I, II sehingga hal tersebut dianggap sebagai pengakuan dan oleh sebab itu merupakan alat bukti yang sempurna.

Bahwa selain dari bukti pengeluaran tersebut, faktanya hingga dengan perkara ini diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, tidak terdapat putusan pidana yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang membuktikan bahwa Para Pembanding semula Tergugat I,II

Halaman 46 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah menggelapkan uang milik Terbanding I,II semula Para Penggugat sejumlah US \$ 150.000 (seratus lima puluh US dollar).

Bahwa dengan terbuktinya **Para Pembanding /Tergugat I, II dapat mempertanggungjawabkan seluruh uang yang berasal dari Terbanding I,II/Para Penggugat, maka tanah seluas 32 are yang dibeli oleh Para Pembanding/Tergugat I, II adalah murni seluruhnya menggunakan uang milik pribadi dan bukan berasal dari Terbanding/Penggugat I, II, sehingga dengan demikian sudah sepatutnya seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada putusan hal 78 s.d. 80 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Pembanding semula Tergugat I,II tidak dapat mempertanggungjawabkan atas uang sisa sebesar US \$ 150.000 (seratus lima puluh ribu US dollar) serta uang dimaksud telah digelapkan dan dipergunakan untuk membeli tanah seluas 32 are karenanya tanah tersebut menjadi tanah milik bersama antara Para Pembanding semula Tergugat I,II dengan Terbanding I,II semula Para Penggugat sebagaimana bunyi amar putusan Pengadilan Negeri Denpasar angka 2 dibatalkan dalam tingkat banding. Mengingat pertimbangan hukum tersebut telah nyata-nyata diambil atas dasar kekeliruan dalam menerapkan hukum, dalam hal ini tidak mempertimbangkan seluruh fakta yang terungkap dalam persidangan yang berasal dari alat bukti Para Pembanding semula Tergugat I,II sebagaimana diuraikan di atas, sehingga akibat dari kekeliruan dalam penerapan hukum telah mengakibatkan putusan perkara *a quo* kurang cukup dalam pertimbangan hukumnya. Hal mana senada dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2461 K/Pdt/1984 tanggal 10 Desember 1985, yang menyatakan :**

“Yudex factie dianggap salah menerapkan hukum, dan sekaligus putusan yang dijatuhkan dinyatakan tidak cukup pertimbangan, karena

Halaman 47 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak seksama dan rinci menilai dan mempertimbangkan segala fakta yang ditemukan dalam proses persidangan.

2. MAJELIS HAKIM TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUM PEMBUKTIAN DALAM MENARIK SUATU PERSANGKAAN

Dalam putusan hal 79 s.d. 80, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :

“Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah benar Tergugat I dan II telah membeli tanah seluas 32 are menggunakan uang Para Penggugat?

Menimbang bahwa dari keterangan saksi Luh Ayu Sugandhi sebagai pihak penjual yang menjual tanah seluas 32 are atau 3200 m² kepada Tergugat II menerangkan bahwa ketika Tergugat II membeli tanah tersebut pembayarannya lama baru dilunasi oleh Tergugat I dan Tergugat II karena menurut Tergugat I dan Tergugat II harga tanah tersebut akan dilunasi setelah mendapat kiriman uang dari adiknya yang berada di Taiwan yaitu Penggugat I.

*Menimbang, bahwa keterangan saksi tersebut jika dihubungkan dengan adanya fakta bahwa uang sebesar US \$ 150.000 (seratus lima puluh US dollar) yang merupakan sisa pembelian 2 (dua) bidang tanah 62 are dan 16 are yang tidak dapat dipertanggungjawabkan Tergugat I dan Tergugat II kepada Para Penggugat dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai suatu **persangkaan** bahwa uang yang digunakan oleh Tergugat II untuk membeli tanah 32 are tersebut adalah uang yang berasal dari Para Penggugat yang dikirim kepada Tergugat I dan Tergugat II.*

Menimbang bahwa dipersidangan Para Penggugat tidak bisa membuktikan kalau Tergugat I,II tidak memasukkan modalnya kedalam modal bersama antara Para Penggugat dengan Tergugat I,II meskipun

Halaman 48 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal tersebut didalilkan oleh Para Penggugat hal mana terungkap juga dalam hal pembagian keuntungan dari hasil penjualan tanah 62 are dan 16 are dimana para penggugat telah memberikan 20 % dari keuntungan tersebut sehingga secara hukum para penggugat mengakui bahwa Tergugat I,II mempunyai modal bersama Para Penggugat;

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

Mencermati pertimbangan hukum tersebut di atas sangat nyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar telah keliru dalam menilai mengenai asal uang yang digunakan Para Pembanding /Tergugat I, II membeli tanah seluas 32 are, dan dengan mudahnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar menilai bahwa Para Pembanding/Tergugat I, II tidak dapat mempertanggungjawabkan uang sebesar US \$ 150.000 (seratus lima puluh ribu dollar) serta menyimpulkan bahwa tanah tersebut seluas 3200 m² adalah milik bersama antara Para Pembanding semula Tergugat I II dengan Terbanding I,II semula Para Penggugat.

Halaman 49 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelum membuktikan apakah persangkaan dari Majelis Hakim

Pengadilan Negeri Denpasar tersebut di atas mendekati kepastian sehingga dapat dijadikan sebagai salah satu alat bukti untuk meneguhkan dalil Terbanding I,II semula Para Penggugat, sengaja Para Pembanding semula Tergugat I, II mengutip persangkaan sebagaimana tertuang dalam bukunya M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata, hal 696 sebagai berikut:

“Jika dibaca dengan teliti ketentuan Pasal 1922 KUHPerdata maupun Pasal 173 HIR, cara menarik kesimpulan alat bukti persangkaan yang memenuhi syarat formil dapat dikemukakan acuan sebagai berikut :

- *Pertama-tama beranjak atau bertitik tolak dari data atau fakta yang telah terbukti dalam persidangan, untuk menyingkap atau mengungkap fakta yang belum diketahui;*
- *Cara mengungkapnya, dengan jalan menarik kesimpulan dari fakta yang sudah ada dan terbukti tersebut;*

Masih terkait dengan persangkaan, M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya dengan judul yang sama pada hal. 701, telah mengulas tentang persangkaan tidak mendekati kepastian, dengan menyatakan :

Persangkaan yang rendah kualitas kepastiannya, tidak dibenarkan menjadi alat bukti untuk menguatkan dalil gugatan Penggugat atau dalil bantahan Tergugat, persangkaan yang seperti itu pada dasarnya tidak dapat menambah batas minimal pembuktian juga tidak memperkuat pembuktian bukti permulaan yang ada.

Mengingat syarat persangkaan sebagai alat bukti haruslah ditarik dari suatu fakta yang terbukti, maka yang harus dibuktikan apakah fakta-fakta yang dijadikan dasar menarik suatu kesimpulan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tersebut faktanya memang benar-benar terbukti.

Halaman 50 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sesuai pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar telah menarik suatu kesimpulan sebagai suatu persangkaan dengan cara menghubungkan 2 (dua) fakta yang dianggap telah terbukti, fakta mana salah satunya adalah adanya **siswa uang sebesar US \$ 150.000 (seratus lima puluh ribu US dollar) yang tidak mampu dipertanggungjawabkan**

Para Pembanding semula Tergugat I,II ; -----

Bahwa berkaitan dengan fakta tersebut, Para Pembanding semula Tergugat I,II telah menguraikan dalam memori banding ini, bahwa Majelis Hakim didalam membuktikan fakta tersebut telah keliru menerapkan hukum sebagaimana mestinya, dalam hal ini tidak mempertimbangkan seluruh fakta yang terungkap dari alat bukti Para Pembanding semula Tergugat I,II maupun pengakuan dari Terbanding I,II semula Para Penggugat, karenanya dengan itu Majelis Hakim didalam membuktikan fakta tersebut telah nyata-nyata mengabaikan bantahan, alat bukti Para Pembanding semula Tergugat I,II dan pengakuan dari para pihak yang seharusnya hal tersebut dipertimbangkan secara adil, sehingga dengan demikian fakta yang dianggap terbukti tersebut, sesuai uraian pembuktian Para Pembanding semula Tergugat I,II dalam memori banding ini adalah sebaliknya, yaitu fakta yang dipertimbangkan Majelis Hakim tersebut **TIDAK TERBUKTI** kebenarannya.

Selanjutnya fakta lain, yaitu keterangan saksi Luh Ayu Sugandhi, BA yang pula dijadikan sebagai salah satu dasar menarik suatu kesimpulan sebagai persangkaan, pada kenyataannya dalam hal ini pula Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar **telah keliru menerapkan hukum sebagaimana mestinya, yaitu tidak memberikan penilaian terlebih dahulu apakah kesaksian Luh Ayu Sugandhi, BA tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga kesaksian Luh Ayu Sugandhi, BA patut dijadikan dasar pertimbangan untuk membuktikan suatu fakta.**

Halaman 51 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sesuai fakta yang terungkap dalam persidangan, dasar pengetahuan saksi

Luh Ayu Sugandhi, BA bahwa uang yang digunakan membayar tanah seluas 32 are sebagai uang Terbanding I,II semula Para Penggugat, kenyataannya diperoleh asal mendengar dari Para Pembanding semula Tergugat I,II, dan bukan diperoleh asal mendengar atau menyaksikan dari Terbanding I,II semula Para Penggugat selaku pemilik uang. Hal demikian sangat jelas bertentangan dengan syarat materiil kesaksian yang mempersyaratkan bahwa kesaksian atas suatu peristiwa hukum haruslah diperoleh dengan mendengar, mengalami, dan melihat langsung suatu peristiwa hukum dimaksud. Sehingga kesaksian Luh Ayu Sugandhi, BA yang pada kenyataannya diperoleh asal mendengar cerita dari Para Pembanding semula Tergugat I,II, dan tidak mendengar langsung dari Terbanding I,II semula Para Penggugat selaku pemilik uang, jelas-jelas kesaksian Luh Ayu Sugandhi, BA dimaksud bersifat *testimonium de audito*. Kesaksian demikian tidak memiliki kualitas sebagai alat bukti saksi.

Lebih jauh bila mencermati keadaan atau situasi saat saksi Luh Ayu Sugandhi, BA mendengar Para Pembanding semula Tergugat I,II mengatakan akan membayar lunas harga pembelian tanah seluas 32 are dari saksi, setelah memperoleh kiriman dari adiknya di Taiwan yaitu Terbanding I semula Penggugat I, kenyataannya selama persidangan perkara *a quo* berlangsung **tidak terdapat satu saksi pun** yang membenarkan atau menguatkan keterangan saksi Luh Ayu Sugandhi, BA tersebut.

Kalaupun ada saksi lain, yaitu saksi I Ketut Sore yang turut diajak oleh saksi Luh Ayu Sugandhi, BA melakukan proses jual-beli tanah seluas 32 are dengan Para Pembanding semula Tergugat I,II dihadapan Pembanding III semula Tergugat III, Notaris/PPAT dengan tegas saksi menerangkan tidak pernah mendengar Para Pembanding semula Tergugat I,II mengatakan bahwa uang yang digunakan membayar tanah seluas 32 are adalah berasal dari Terbanding I,II semula Para Penggugat. Sehingga sangat nyata kesaksian Luh Ayu Sugandhi, BA

Halaman 52 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak didukung dengan keterangan saksi lain atau bukti lain, sehingga kesaksian demikian bersifat *unus testis nullus testis*, satu keterangan saksi bukanlah saksi sebagaimana diatur dalam Pasal 169 HIR dan Pasal 1905 KUHPerdara, artinya dengan fakta tersebut, **terbukti bahwa uang yang digunakan membayar pembelian tanah seluas 32 are tersebut tidak benar berasal dari uang Terbanding I,II semula Para Penggugat, melainkan uang yang dipergunakan membayar pembelian tanah seluas 32 are tersebut murni uang milik Para Pembanding semula Tergugat I,II.**

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam pertimbangan hukum lainnya dalam menarik suatu kesimpulan sebagai persangkaan bahwa uang yang digunakan membeli tanah seluas 32 are sebagai modal bersama, dengan cara menghubungkan 2 (dua) fakta yang dianggap telah terbukti, namun satu fakta diantaranya yaitu **pemasukan modal oleh Para Pembanding semula Tergugat I,II kenyataannya oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dengan pertimbangan hukumnya sendiri dinyatakan tidak dapat dibuktikan oleh Terbanding I,II semula Para Penggugat**, sehingga dengan demikian secara otomatis kesimpulan atau persangkaan Majelis Hakim hanya didasarkan pada satu peristiwa dalam hal ini **adanya pemberian atau pembagian keuntungan kepada Para Pembanding semula Tergugat I,II sebesar 20% dari keuntungan atas hasil penjualan tanah seluas 62 are dan tanah seluas 32 are.**

Bahwa walaupun adanya fakta Tergugat I,II semula Para Penggugat memberikan keuntungan sebesar US \$ 20% kepada Para Pembanding semula Tergugat I,II, sesungguhnya pemberian keuntungan sebesar 20% tersebut, bukan berkaitan dengan modal bersama, melainkan sebagai imbalan dari Para Penggugat semula Tergugat I,II yang telah membantu Tergugat I,II semula Para Penggugat membelikan tanah di Bali dalam hal ini tanah seluas 62 are dan tanah 32 are.

Halaman 53 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kesimpulan Majelis Hakim yang menyatakan uang yang dipergunakan membeli tanah seluas 32 are tersebut sebagai uang bersama antara Para Pembanding semula Tergugat I,II dengan Terbanding I,II semula Para Penggugat, yang didasarkan pada fakta yang nyata-nyata dapat ditafsirkan atau dengan perkataan lain fakta tersebut tidak mendekati kebenaran.

Bahwa apabila cara Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar membuktikan persangkaan sebagaimana di atas dihubungkan dengan pendapat M. Yahnya Harap, SH di atas, sangat jelas bahwa persangkaan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar sangat rendah atau **persangkaan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tidak mendekati kepastian kebenaran. Persangkaan yang tidak mendekati kebenaran tidak dibenarkan untuk dijadikan alat bukti untuk menguatkan dalil Tergugat I,II semula Para Penggugat. Sehingga dengan demikian sangat nyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar keliru atau salah dalam menerapkan hukum dalam hal menarik persangkaan dan menjadikannya sebagai alat bukti untuk menguatkan suatu dalil .**

3. MAJELIS HAKIM TIDAK MELAKSANAKAN SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NO. 7 Tahun 2001 TENTANG PEMERIKSAAN SETEMPAT.

Bahwa objek gugatan dari Terbanding I,II semula Para Penggugat adalah tanah. Meskipun objek gugatan Terbanding I, II semula Para Penggugat adalah tanah dan tidak secara jelas menyertakan batas-batas dari masing-masing objek sengketa, seharusnya berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2001, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar melakukan pemeriksaan setempat atas objek gugatan dimaksud, hal itu sangat penting dilakukan guna memperoleh kepastian tentang batas-batas, status kepemilikan tanah, serta apakah ada pihak lain yang seharusnya pula turut digugat, tetapi hal tersebut tidak dilakukan oleh Majelis Hakim.

Halaman 54 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada kenyataannya tanah seluas 32 are yang menjadi objek gugatan Terbanding I,II semula Para Penggugat telah beralih kepemilikan, bahkan peralihan kepemilikan tersebut telah terjadi beberapa kali, dan terakhir **saat ini dimiliki oleh salah satu badan hukum yang di atasnya telah berdiri sebuah hotel.**

Menurut ketentuan hukum acara yang berlaku, semestinya Terbanding I,II semula Para Penggugat juga dalam gugatannya harus menyertakan para pihak yang telah membeli dan/atau menguasai tanah seluas 32 are tersebut tetapi ternyata tidak dilakukannya atau dengan kata lain kurang pihak.

TENTANG REKONVENSİ.

Dalam putusan hal. 83, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan pertimbangan sebagai dasar penolakan atas gugatan Penggugat I,II Rekonvensi semula Tergugat I,II Konvensi sekarang Pembanding I,II sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut, pihak Tergugat Rekonvensi menyatakan sebagai berikut :

Bahwa pada pokoknya Tergugat Rekonvensi menolak gugatan Penggugat Rekonvensi dan apa yang didalilkan oleh Penggugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi berpendapat bahwa bilamana gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dikabulkan berdasarkan dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, maka dengan sendirinya gugatan Penggugat Rekonvensi akan ditolak.

Mencermati pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tersebut di atas, penolakan atas gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi oleh Majelis Hakim sangat tergantung dari apakah terbukti atau tidaknya Penggugat Rekonvensi melakukan perbuatan

Halaman 55 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum, artinya apabila dalam perkara a quo Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka dengan sendirinya atau secara otomatis gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ditolak, demikian juga sebaliknya.

Mengingat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam amar putusan perkara a quo, semestinya gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dikabulkan bukan sebaliknya dinyatakan ditolak.

Bahwa penolakan atas gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut di atas dengan pertimbangan hukum demikian merupakan putusan yang kurang cukup dalam pertimbangan hukumnya sehingga sangat beralasan untuk dibatalkan dalam tingkat banding.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat I,II sekarang Pemanding I,II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Denpasar yang menyidangkan perkara a quo dalam tingkat Banding, berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut

- 1) Menerima permohonan Pemanding semula Tergugat I, II.
- 2) Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 60/Pdt.G/2015/PN.Dps tanggal 16 Juni 2015

DENGAN MENGADILI SENDIRI

I. DALAM KONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

II. DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut sebagai perbuatan melawan hukum;

Halaman 56 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan akibat perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat Rekonpensi, Penggugat Rekonpensi telah menderita kerugian sebesar Rp 1.080.000.000,00 yang meliputi:

a) Kerugian Materiil:

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

b) Kerugian Immateriil:

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

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

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

DALAM KONPENSI/DALAM REKONPENSI.

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

Atau:

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

Menimbang, bahwa Para Terbanding/Para Pembanding semula Para Penggugat dalam memori bandingnya tertanggal 31 Agustus 2015 yang merasa

Halaman 57 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Denpasar, pada tanggal 16 Juni 2015

Nomor : 60/Pdt.G/2015/PN.Dps, dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Bahwa Pembanding **tidak sependapat** dan **sangat keberatan** terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.60/Pdt.G/2015/PN.Dps., tanggal 16 Juni 2015 tersebut di atas, khususnya pada beberapa bagian Dalam Pokok Perkara, yakni :

3.1. Keberatan Pertama :

3.1.1. Terhadap pertimbangan hukum *Judex Factie* (Pengadilan Negeri Denpasar) yang tertera pada putusan No. 60/Pdt.G/2015/PN.Dps., tanggal 16 Juni 2015, halaman 81 yang pada pokoknya antara lain berbunyi sebagai berikut :

- *“Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan mengenai gugatan penggugat yang menuntut Akta Kuasa Menjual No. 85 tanggal 28 Januari 2011 dibatalkan karena menurut para penggugat bahwa tergugat II telah melampaui kuasa yang diberikan oleh penggugat I dimana dalam Akta Kuasa tersebut penggugat I tidak pernah memberikan kuasa kepada tergugat II untuk menentukan harga jual atas tanah 1600 M2 di jalan Dewi Sri Legian Kuta Bandung, namun tergugat II telah menentukan sendiri harga tanah secara keseluruhan sebesar Rp.270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) yang dijual kepada turut tergugat dengan dibantu tergugat III selaku notaris yang membuat akta tersebut dimana harga tanah tersebut sebenarnya waktu itu adalah Rp.16.000.000.000,- (enam belas milyar rupiah) sehingga dalam hal ini para penggugat mengalami kerugian sebesar*

Halaman 58 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/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

Rp.68.806.500.000,- (enam puluh delapan milyar delapan ratus enam juta lima ratus ribu rupiah) dan menuntut tergugat I II dan III untuk mengganti kerugian secara tanggung renteng”. ;

- “Menimbang, bahwa dari bukti P.9 bukti mana sama dengan bukti T.1 s/d T.III.3 yaitu Akta Kuasa Menjual No.85 tanggal 28 Januari 2011 yang dibuat penggugat I kepada tergugat II dihadapan tergugat III ternyata dalam Akta tersebut ada klausula yang menyatakan penggugat I mengkuasakan tergugat II untuk menjual tanah seluas 1600 M2 termasuk menentukan harga jual bukti mana jika dihubungkan dengan adanya fakta bahwa para penggugat telah menerima pembayaran uang sebesar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) yang juga diakui oleh para penggugat maka dengan adanya penerimaan uang oleh para penggugat tersebut secara hukum para penggugat telah mengetahui dan menyetujui harga tanah seluas 1600 M2 yang dijual tergugat II kepada turut tergugat”. ;
- “Menimbang, bahwa meskipun penggugat I dalam gugatannya menyatakan ketika pembuatan Akta tersebut tidak paham bahasa Indonesia tetapi berdasarkan keterangan saksi Ni Nyoman Adriani dari kantor Notaris (tergugat III) ternyata sebelum penggugat I dan tergugat II menandatangani Akta Kuasa No. 85 terlebih dahulu dibacakan isinya oleh tergugat III yang dibenarkan oleh penggugat I dan tergugat II waktu itu lalu kedua belah pihak menandatangani Akta tersebut maka dengan demikian

Halaman 59 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/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

gugatan para penggugat yang menyatakan bahwa tergugat II, turut tergugat yang dibantu tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi para penggugat tidak terbukti dan haruslah ditolak”.;

- *“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas maka gugatan para penggugat dikabulkan sebagian”.*;

3.1.2. Bahwa Judex Factie (Pengadilan Negeri Denpasar) dalam pertimbangan hukumnya tersebut, telah tidak atau salah menerapkan hukum, atau setidaknya tidak di dalam menjatuhkan putusan a quo tidak di dasarkan atas pertimbangan-pertimbangan hukum yang cukup dan lengkap (*Niet Voldoende Gemotiveerd*), berdasarkan dasar dan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa Judex Factie tidak cukup mempertimbangkan fakta persidangan, terkait dengan fakta hukum pelaksanaan Akta Kuasa No.85 Tanggal 28 Januari 2011, berikut Akta Perjanjian No.30 Tanggal 14 Maret 2011 dan Akta Kuasa No.31 Tanggal 14 Maret 2011, masing-masing dibuat dihadapan ANAK AGUNG NGURAH GEDE, SH., Notaris di Denpasar (i.c. Terbanding III atau d.h. Tergugat III).
- b. Bahwa fakta hukumnya, Terbanding I dan Terbanding II (d.h. Tergugat I dan II) telah melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) atas ketidaktahuan Pembanding (d.h. Penggugat) akan harga tanah dan bangunan di daerah Bali, serta kurangnya keberadaan Pembanding (d.h. Penggugat) di Bali oleh karena mobilitas yang tinggi antara Bali dengan Taiwan. Maka

Halaman 60 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikondisikanlah untuk dibuat Akta Kuasa (i.c. Akta Kuasa No. 85 Tanggal 28 Januari 2011).

- c. Bahwa atas ketidaktahuan Pembanding (d.h. Penggugat) akan harga tanah dan bangunan di Bali, Terbanding I dan Terbanding II (d.h. Tergugat I dan II) dalam Akta Perjanjian No.30 Tanggal 14 Maret 2011 telah memanipulasi harga penjualan tanah dan bangunan seluas 1600 M2 sesuai Sertifikat Hak Milik No.681/Kelurahan Legian (sebelum berubah SHM No.6901/Kelurahan Kuta). Dari harga penjualan sejumlah Rp. 270.000.000,- (*dua ratus tujuh puluh juta rupiah*), sementara yang diketahui kemudian oleh Pembanding (d.h. Penggugat) harga yang sebenarnya sesuai pasaran waktu itu adalah Rp.16.000.000.000,- (*enam belas milyar rupiah*). Dan apabila Pembanding (d.h. Penggugat) mengetahui waktu itu, tentunya Pembanding (d.h. Penggugat) berkeberatan atas perbuatan hukum Para Terbanding (i.c. Terbanding I dan II atau d.h. Tergugat I dan II) dalam Akta Perjanjian No.30 Tanggal 14 Maret 2011 dan Akta Kuasa No.31 Tanggal 14 Maret 2011, masing-masing dibuat dihadapan ANAK AGUNG NGURAH GEDE, SH., Notaris di Denpasar (i.c. Terbanding III atau d.h. Tergugat III).
- d. Bahwa atas fakta-fakta hukum tersebut, sebagai dasar pembatalan Akta Kuasa No.85 Tanggal 28 Januari 2011, berikut Akta Perjanjian No.30 Tanggal 14 Maret 2011 dan Akta Kuasa No.31 Tanggal 14 Maret 2011, masing-masing dibuat dihadapan ANAK AGUNG NGURAH GEDE, SH., Notaris di Denpasar (i.c. Terbanding III atau d.h. Tergugat

Halaman 61 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III), maka mengacu pada pasal 1320 KUH Perdata, sebagaimana syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya perjanjian tidak diwujudkan sepenuhnya, terutama pada persyaratan yang **pertama, ke-tiga dan ke-empat** (pasal 1320 KUHPerdata ke-1, ke-3 dan ke-4) dengan penjelasannya seperti terurai di bawah ini :

- I. Syarat-syarat yang bersangkutan dengan ketentuan pasal 1320 Ke-1 yaitu “**sepakat mereka yang mengikatkan dirinya**”, dalam pengertian kebebasan masing-masing pihak untuk menentukan kehendaknya (tanpa tekanan bathin dalam bentuk apapun) di dalam membuat perjanjian tersebut (“Akta Kuasa No.85 Tanggal 28 Januari 2011, berikut Akta Perjanjian No.30 Tanggal 14 Maret 2011 dan Akta Kuasa No.31 Tanggal 14 Maret 2011, masing-masing dibuat dihadapan ANAK AGUNG NGURAH GEDE, SH., Notaris di Denpasar (i.c. Terbanding III atau d.h. Tergugat III).”).

Bahwa didalam menafsirkan suatu perjanjian, apakah perjanjian tersebut memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdata, maka terlebih dahulu perlu dicari **moral** yang melatarbelakangi / yang dikandung pada saat akan dibuatnya perjanjian tersebut.

Menurut doktrin yang dipedomani dan diajarkan oleh Prof. Dr. Z. Asikin Kusuma Atmadja, SH., mantan Ketua Muda Mahkamah Agung R.I dalam buku karangannya yang berjudul “**BEBERAPA YURISPRUDENSI PERDATA YANG PENTING SERTA HUBUNGAN KETENTUAN HUKUM ACARA**”, terbitan Jakarta

Halaman 62 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 1991, pada halaman 348, 349 dan 350 antara lain dikatakan :

“Dalam Ilmu Hukum Moral tersebut di atas disebut van omstandigheden atau penyalahgunaan kesempatan atau penyalahgunaan keadaan. Menurut hemat saya penyalahgunaan kesempatan dapat digunakan dalam kategori cacat dalam menentukan kehendaknya (wilsgebrek) atau tidak bebas dalam menentukan kehendaknya untuk memberikan persetujuan. Hal ini merupakan alasan untuk menyatakan batal atau membatalkan suatu perjanjian yang tidak diatur dalam undang-undang melainkan merupakan suatu konstruksi yang dapat dikembangkan melalui Yurisprudensi. Sesuai dengan hukum kebutuhan konstruksi penyalahgunaan kesempatan / keadaan merupakan atau dianggap sebagai factor yang membatasi atau yang mengganggu adanya kehendak yang bebas untuk menentukan (wilsgebrek) persetujuan antara kedua belah pihak (perhatikan pasal 1320 BW ke-satu)”.

Bahwa banyak faktor yang dapat memberikan indikasi tentang adanya penyalahgunaan keadaan, untuk dipertimbangkan kalau umpamanya **ada syarat-syarat yang diperjanjikan yang sebenarnya tidak masuk akal atau tidak patut atau bertentangan dengan perikemanusiaan (UNFAIR CONTRACT TERMS)**, maka hakim dan atau **“PIHAK YANG BERKEPENTINGAN” wajib memeriksa/meneliti in concreto factor-faktor apa yang bersifat tidak masuk**

Halaman 63 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akal, tidak patut atau tidak berperikemanusiaan tersebut. Begitu pula kalau nampak / ternyata pihak debitur berada dalam keadaan tertekan (DWANG POSITIE) maka hakim wajib meneliti apakah in concreto terjadi penyalahgunaan keadaan, selanjutnya juga kalau terdapat keadaan dimana bagi debitur berada dalam keadaan yang tidak ada pilihan lain kecuali terpaksa hanya mengadakan perjanjian a quo ("Akta Kuasa No.85 Tanggal 28 Januari 2011, berikut Akta Perjanjian No.30 Tanggal 14 Maret 2011 dan Akta Kuasa No.31 Tanggal 14 Maret 2011, masing-masing dibuat dihadapan ANAK AGUNG NGURAH GEDE, SH., Notaris di Denpasar (i.c. Terbanding III atau d.h. Tergugat III.") dengan syarat-syarat memberatkan. Terakhir dapat disebut keadaan dimana nilai dan hasil perjanjian tersebut sangat tidak seimbang kalau dibandingkan dengan prestasi timbal-balik dari para pihak, juga dalam hal ini hakim wajib meneliti apakah in concreto terjadi penyalahgunaan keadaan?

Kesimpulan dari seluruh uraian yang tertera di atas, berdasarkan fakta hukumnya "Akta Kuasa No.85 Tanggal 28 Januari 2011, berikut Akta Perjanjian No.30 Tanggal 14 Maret 2011 dan Akta Kuasa No.31 Tanggal 14 Maret 2011, masing-masing dibuat dihadapan ANAK AGUNG NGURAH GEDE, SH., Notaris di Denpasar (i.c. Terbanding III atau d.h. Tergugat III.") itu adalah terjadi penyalahgunaan keadaan, yakni keadaan dimana Pembanding (d.h. Penggugat) kurang faham akan bahasa

Halaman 64 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia, tidak tahu seluk beluk dan harga tanah di Bali, serta keberadaannya yang tidak menetap selamanya di Bali. Atas keadaan tersebut maka dibuatlah Akta Kuasa No.85 Tanggal 28 Januari 2011, dan melahirkan perbuatan hukum dalam Akta Perjanjian No.30 Tanggal 14 Maret 2011 dan Akta Kuasa No.31 Tanggal 14 Maret 2011, masing-masing dibuat dihadapan ANAK AGUNG NGURAH GEDE, SH., Notaris di Denpasar (i.c. Terbanding III atau d.h. Tergugat III.”), yang ternyata pelaksanaannya ada manipulasi Para terbanding (d.h. Para Tergugat). Oleh karenanya Akta Kuasa No.85 Tanggal 28 Januari 2011, berikut Akta Perjanjian No.30 Tanggal 14 Maret 2011 dan Akta Kuasa No.31 Tanggal 14 Maret 2011, masing-masing dibuat dihadapan ANAK AGUNG NGURAH GEDE, SH., Notaris di Denpasar (i.c. Terbanding III atau d.h. Tergugat III.”) tidak sah dan tidak memenuhi isi dan tujuan dari ketentuan Pasal 1320 ayat ke-1 KUHPerdata, karenanya harus **dibatalkan (Vernitigbaar)**.

II. **Persyaratan ketiga** yang dituntut oleh Pasal 1320 ayat ke-3 KUH Perdata untuk sahnya suatu Perjanjian (termasuk “Akta Kuasa No.85 Tanggal 28 Januari 2011, berikut Akta Perjanjian No.30 Tanggal 14 Maret 2011 dan Akta Kuasa No.31 Tanggal 14 Maret 2011, masing-masing dibuat dihadapan ANAK AGUNG NGURAH GEDE, SH., Notaris di Denpasar (i.c. Terbanding III atau d.h. Tergugat III.”) **adalah “suatu hal tertentu”,** dengan kata lain Perjanjian tersebut harus mempunyai

Halaman 65 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau berkaitan dengan perbuatan hukum yang tertentu, jelas dan tuntas. Sehubungan dengan hal itu ternyata secara factual, prosedural dan yuridis “Akta Kuasa No.85 Tanggal 28 Januari 2011, berikut Akta Perjanjian No.30 Tanggal 14 Maret 2011 dan Akta Kuasa No.31 Tanggal 14 Maret 2011, masing-masing dibuat dihadapan ANAK AGUNG NGURAH GEDE, SH., Notaris di Denpasar (i.c. Terbanding III atau d.h. Tergugat III).” tidak memenuhi persyaratan yang diwajibkan oleh pasal 1320 ayat ke-3 KUHPerdara, sebab ”Akta Kuasa No.85 Tanggal 28 Januari 2011, berikut Akta Perjanjian No.30 Tanggal 14 Maret 2011 dan Akta Kuasa No.31 Tanggal 14 Maret 2011, masing-masing dibuat dihadapan ANAK AGUNG NGURAH GEDE, SH., Notaris di Denpasar (i.c. Terbanding III atau d.h. Tergugat III).” itu berisikan penyalahgunaan keadaan antara lain adalah sebagai berikut :

- kekurangfahaman Pemanding (d.h. Penggugat) akan bahasa Indonesia ;
- ketidaktahuan Pemanding (d.h. Penggugat) akan harga tanah dan bangunan di Bali.
- Domisili Pemanding (d.h. Penggugat) yang tidak menetap di Bali lebih banyak berdiam di Taiwan.

Adapun Perikatan/Perjanjian yang dituangkan kedalam ”Akta Kuasa No.85 Tanggal 28 Januari 2011, berikut Akta Perjanjian No.30 Tanggal 14 Maret 2011 dan Akta Kuasa No.31 Tanggal 14 Maret 2011, masing-masing dibuat dihadapan ANAK AGUNG NGURAH GEDE,

Halaman 66 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH., Notaris di Denpasar (i.c. Terbanding III atau d.h. Tergugat III)” itu ternyata telah melanggar ketentuan Undang-undang, kepatutan dan kebiasaan di dalam hubungan hukum dunia bisnis, yakni manipulasi harga tanah dan bangunan oleh Terbanding I dan II (d.h. Tergugat I dan II), oleh karenanya dapat dinyatakan batal (*vernitigbaar*).

Persyaratan yang ke-empat dituntut oleh Pasal 1320 ayat ke-4 KUH Perdata untuk sahnya suatu perjanjian (termasuk “Akta Kuasa No.85 Tanggal 28 Januari 2011, berikut Akta Perjanjian No.30 Tanggal 14 Maret 2011 dan Akta Kuasa No.31 Tanggal 14 Maret 2011, masing-masing dibuat dihadapan ANAK AGUNG NGURAH GEDE, SH., Notaris di Denpasar (i.c. Terbanding III atau d.h. Tergugat III)” adalah **“suatu sebab yang halal”** dengan kata lain perbuatan yang bersangkutan haruslah perbuatan yang tidak bertentangan dengan undang-undang, hukum acara perdata, kepatutan, dan atau kebiasaan yang berlaku.

Sehubungan dengan hal terurai di atas perbuatan Pihak Terbanding I dan II (d/h. Tergugat I dan II) yang telah mempergunakan ketidaktahuan Pembanding (d.h. Penggugat) akan harga tanah di Bali, yang bersangkutan dalam hal **menentukan harga jual yang ternyata nilainya dimanipulasi karenanya tidak benar** kepada Pihak Pembanding (d.h. Penggugat) tersebut, adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Pembanding (d/h. Penggugat) dan dapat dikwalifikasi lebih jauh sebagai perbuatan curang dengan kata lain merupakan perbuatan yang menjadi sebab yang haram (yang

Halaman 67 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melanggar undang-undang, hukum kebiasaan, dan kepatutan). Dengan fakta, alasan, dasar hukum dan pendapat yang terurai di atas, karenanya “Akta Kuasa No.85 Tanggal 28 Januari 2011, berikut Akta Perjanjian No.30 Tanggal 14 Maret 2011 dan Akta Kuasa No.31 Tanggal 14 Maret 2011, masing-masing dibuat dihadapan ANAK AGUNG NGURAH GEDE, SH., Notaris di Denpasar (i.c. Terbanding III atau d.h. Tergugat III)” secara hukum formil dan materiel adalah batal demi hukum (*nietig atau Null and void*).

3.1.3. Berdasarkan dasar dan alasan keberatan tersebut diatas, terbukti tuntutan Pembanding (d.h. Penggugat) atas pembatalan Akta Kuasa No.85 Tanggal 28 Januari 2011, berikut Akta Perjanjian No.30 Tanggal 14 Maret 2011 dan Akta Kuasa No.31 Tanggal 14 Maret 2011, masing-masing dibuat dihadapan ANAK AGUNG NGURAH GEDE, SH., Notaris di Denpasar (i.c. Terbanding III atau d.h. Tergugat III), adalah telah sesuai dan berdasarkan hukum, maka oleh karena itu sudah sepatutnya dan cukup beralasan menurut hukum bagi Pengadilan Tinggi Denpasar untuk membatalkan dan memperbaiki Putusan Judex Factie (Pengadilan Negeri Denpasar) tersebut. Dengan menyatakan Akta Kuasa No.85 Tanggal 28 Januari 2011, berikut Akta Perjanjian No.30 Tanggal 14 Maret 2011 dan Akta Kuasa No.31 Tanggal 14 Maret 2011, masing-masing dibuat dihadapan ANAK AGUNG NGURAH GEDE, SH., Notaris di Denpasar (i.c. Terbanding III atau d.h. Tergugat III) adalah **BATAL DEMI HUKUM.**

3.2. Keberatan Kedua :

Halaman 68 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.2.1. Terhadap pertimbangan hukum Judex Factie (Pengadilan Negeri Denpasar) yang tertera pada putusan No.60/Pdt.G/2015/PN.Dps., tanggal 16 Juni 2015, halaman 82 yang pada pokoknya antara lain berbunyi sebagai berikut :

- *“Menimbang, bahwa karena ternyata tanah seluas 32 are terbukti dibeli dengan modal bersama para penggugat dengan tergugat I dan II maka sita jaminan yang sudah diletakan terhadap tanah tersebut harus dipertahankan untuk menghindari kemungkinan adanya pengalihan hak terhadap tanah tersebut oleh tergugat I dan II diluar pengetahuan para penggugat, sedangkan mengenai sita jaminan terhadap tanah seluas 1600 M2 yang telah dibeli oleh turut tergugat haruslah diangkat oleh karena jual beli tanah tersebut telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum dimana tergugat II selaku penjual telah menerima kuasa dari penggugat I sebagai pemilik tanah sebagaimana tertuang dalam Akta No. 85 tanggal 28 Januari 2001 (bukti P.9).” ;*

khususnya terhadap pertimbangan hukum :

..... sedangkan mengenai sita jaminan terhadap tanah seluas 1600 M2 yang telah dibeli oleh turut tergugat haruslah diangkat oleh karena jual beli tanah tersebut telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum dimana tergugat II selaku penjual telah menerima kuasa dari penggugat I sebagai pemilik tanah sebagaimana tertuang dalam Akta No. 85 tanggal 28 Januari 2001 (bukti P.9).”

3.2.2. Bahwa Judex Factie (Pengadilan Negeri Denpasar) yang memeriksa dan memutus perkara a quo telah tidak atau salah

Halaman 69 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerapkan hukum, atau setidaknya tidak di dalam menjatuhkan putusan a quo tidak di dasarkan atas pertimbangan-pertimbangan hukum yang cukup dan lengkap (*Niet Voldoende Gemotiveerd*), berdasarkan dasar dan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana dalam dasar dan alasan keberatan Pembanding (d.h. Penggugat) tersebut diatas, telah cukup membuktikan perbuatan hukum dalam Akta Kuasa No.85 Tanggal 28 Januari 2011, berikut Akta Perjanjian No.30 Tanggal 14 Maret 2011 dan Akta Kuasa No.31 Tanggal 14 Maret 2011, masing-masing dibuat dihadapan ANAK AGUNG NGURAH GEDE, SH., Notaris di Denpasar (i.c. Terbanding III atau d.h. Tergugat III), telah tidak memenuhi unsur pasal 1320 KUH Perdata oleh karena adanya penyalahgunaan keadaan, karenanya batal demi hukum.
- b. Bahwa berdasarkan pada fakta hukum tersebut, oleh karena Akta Kuasa No.85 Tanggal 28 Januari 2011, berikut Akta Perjanjian No.30 Tanggal 14 Maret 2011 dan Akta Kuasa No.31 Tanggal 14 Maret 2011, masing-masing dibuat dihadapan ANAK AGUNG NGURAH GEDE, SH., Notaris di Denpasar (i.c. Terbanding III atau d.h. Tergugat III) adalah BATAL DEMI HUKUM, maka cukup alasan hukum permohonan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan seluas 1600 M² sesuai Sertifikat Hak Milik No.681/Kelurahan Legian (sebelum berubah SHM No.6901/Kelurahan Kuta) untuk dikabulkan. Dengan demikian pertimbangan hukum Judex Factie (Pengadilan

Halaman 70 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/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

Negeri Denpasar) tersebut terbukti telah keliru, dan atau tidak atau salah menerapkan hukum, karenanya menurut hukum harus dibatalkan.

3.2.3. Berdasarkan dasar dan alasan keberatan tersebut diatas, sudah sepatutnya dan cukup beralasan menurut hukum bagi Pengadilan Tinggi Denpasar untuk membatalkan dan memperbaiki Putusan Judex Factie (Pengadilan Negeri Denpasar) tersebut. Dengan menyatakan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan seluas 1600 M2 sesuai Sertifikat Hak Milik No.681/Kelurahan Legian (sebelum berubah SHM No.6901/Kelurahan Kuta), serta permohonan sita lainnya untuk dikabulkan seluruhnya.

4. Bahwa sesuai uraian-uraian dasar dan alasan permohonan banding Pembanding tersebut, maka terbukti Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 16 Juni 2015 No.60/Pdt.G/2015/ PN.Dps., khususnya pada beberapa bagian Dalam Pokok Perkara tersebut keliru dan tidak berdasarkan hukum, karena tidak secara lengkap / kurang cukup mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan (Onvoldoende Gemotiveerd), dan atau telah salah menerapkan hukum, maka oleh karena itu berdasarkan Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung R.I. tertanggal 22 Juli 1970 No. 638 K/Sip/1969, jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 03 tahun 1974 tanggal 25 Nopember 1974, Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 16 Juni 2015 No. 60/Pdt.G/ 2015/PN.Dps., tersebut patut untuk dibatalkan ;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut, Pembanding (d/h. Penggugat Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi) dengan ini mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar agar kiranya berkenan menerima Permohonan Banding ini, serta memeriksa dan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Banding dari Pembanding tersebut

Halaman 71 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 16 Juni 2015 No. 60/Pdt.G/2015/PN.Dps., tersebut.

DAN MENGADILI SENDIRI:

DALAM KOMPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi-eksepsi T-I, T-II, dan T-III, untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa perbuatan yang dilakukan TERGUGAT I, II, dan III dengan menerbitkan akta kuasa Nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 antara PENGUGAT dengan TERGUGAT II adalah perbuatan melawan hukum, dan menyatakan hukum bahwa akta nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan sesuai amanat pasal 1320 (4) KUHPerd bahwa hakim tidak perlu melanjutkan sidang gugatan perkara ini dan dapat menyatakan akta kuasa Nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 seketika itu pula batal oleh hukum karena disebabkan klausula yang tidak halal sehingga dapat dinyatakan melanggar syarat objektif suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1336 dan 1337 KUHPerd. ;
3. Menyatakan hukum bahwa akta kuasa Nomor 31 tanggal 14 Maret 2011 dan akta perjanjian Nomor 30 tanggal 14 Maret 2011 antara TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT adalah dibuat berdasarkan perbuatan melawan hukum dan menyatakan hukum akta kuasa nomor 31 tanggal 14 Maret 2011 dan akta perjanjian nomor 30 tanggal 14 Maret 2011 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. ; -----
4. Menyatakan tanah seluas 3200 M2 pemecahan dari Hak Milik No.7289/

Halaman 72 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Ungasan Surat Ukur No. 4469/2005 tanggal 22 Nopember 2005 atas nama

Luh Ayu Sugandhi yang batas-batasnya :

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

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

5. Menyatakan hukum TURUT TERGUGAT mengembalikan kepemilikan tanah sertifikat hak milik Nomor 6901, menurut Surat Ukur tertanggal 26-1-1998 (Dua puluh enam Oktober seribu Sembilan ratus Sembilan puluh delapan), Nomor : 956/1998 luas : 1600 M2 (seribu enam ratus meter persegi), terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi bali, satu dan lain sebagaimana lebih jelas diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik tersebut tertanggal 03-12-1998 (tiga Desember seribu Sembilan ratus Sembilan puluh delapan), perubahan terakhir tertanggal 05-12-2007 (lima Desember dua ribu tujuh), dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang di Denpasar, tertera atas nama : JUWIR (PENGGUGAT) yang telah dibalik nama tanpa hak oleh TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT dengan akta kuasa nomor 85 tanggal 28 Januari 2011 dan akta kuasa Nomor 31 tanggal 14 Maret 2011 dan akta perjanjian nomor 30 tanggal 14 Maret 2011 menjadi sertifikat hak milik nomor 681 dan telah dipecah menjadi SHM Nomor 986 dan 988 atas nama TURUT TERGUGAT menjadi milik PENGGUGAT dan dikembalikan dalam keadaan seperti semula ;
6. Menghukum PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT agar menyerahkan penguasaan sertifikat hak milik Nomor 986 dan 988/Legian kepada PENGGUGAT ;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh PENGGUGAT, terhadap :

Halaman 73 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sebidang tanah yang dibuktikan dengan sertifikat hak milik nomor :

6901, menurut surat ukur tertanggal 26-10-1998 (dua puluh enam Oktober seribu Sembilan ratus Sembilan puluh delapan), Nomor : 956/1998 luas : 1600 M2 (seribu enam ratus meter persegi), terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, satu dan lain sebagaimana lebih jelas diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik tersebut tertanggal 03-12-1998 (tiga Desember seribu Sembilan ratus Sembilan puluh delapan), perubahan terakhir tertanggal 05-12-2007 (lima Desember dua ribu tujuh), dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang di Denpasar, tertera atas nama : JUWIR (PENGGUGAT) yang telah dibalik nama tanpa hak oleh TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT dengan Akta Kuasa Nomor : 85 tanggal 28 Januari 2011, dan akta kuasa nomor : 31 tanggal 14 Maret 2011 dan akta perjanjian Nomor : 30 tanggal 14 Maret 2011 menjadi sertifikat hak milik Nomor : 681 dan telah dipecah menjadi SHM Nomor : 986 dan 988 atas nama TURUT TERGUGAT, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan Jl. Sri Rama ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Wayan agus Pratama (Wayan Sopleg (alm)) ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Dwi Arti Wardani ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Krisna ;

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

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Pengulapan ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Hotel Aston (Eks. Pujawan) ;

Halaman 74 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Hotel Aston (Eks. SHM No. 7896/Ungasan) ;

- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Pengulapan ;

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

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

8. Menyatakan hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, melakukan proses jual beli kembali sebidang tanah yang dibuktikan dengan sertifikat tanah hak milik Nomor 6901, menurut Surat Ukur tertanggal 26-10-1998 (dua puluh enam Oktober seribu Sembilan ratus Sembilan puluh delapan), Nomor : 956/1998 luas 1600 M² (seribu enam ratus meter persegi), terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, satu dan lain sebagaimana lebih jelas diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik tersebut tertanggal 03-12-1998 (tiga Desember seribu sembilan ratus Sembilan puluh delapan), perubahan terakhir tertanggal 05-12-2007 (lima Desember dua ribu tujuh), dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang di Denpasar, tertera atas nama : JUWIR (PENGGUGAT) yang telah dibalik nama tanapa hak oleh TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT dengan akta kuasa nomor 31 tanggal 14 Maret 2011 dan akta perjanjian nomor 30 tanggal 14 Maret 2011 menjadi sertifikat hak milik nomor 681 dan telah dipecah menjadi SHM Nomor 986 dan 988 atas nama TURUT TERGUGAT kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT I. II serta TURUT TERGUGAT memberikan kuasa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar kepada PENGGUGAT untuk mengambil sertifikat hak milik nomor 986 dan 988/Legian atas nama TURUT TERGUGAT tanpa perlu lagi kehadiran

Halaman 75 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PARA TERGUGAT atau tanpa perlu tandatangan lagi dari PARA TERGUGAT.

9. Menghukum TERGUGAT I, II dan III untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT sebesar Rp.68.806.500.000,- (enam puluh delapan milyar delapan ratus enam juta lima ratus ribu rupiah) ;

Menyatakan menghukum TERGUGAT I, II, dan III untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp.1.000.000,- setiap hari untuk setiap TERGUGAT I, II, dan III lalai memenuhi putusan terhitung sejak adanya putusan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap ;

10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari PARA TERGUGAT atau pihak ketiga lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*) ;

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung-renteng ;

DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat I dan II Konpensi / Para Penggugat Rekonpensi / Para Terbanding membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkatan peradilan ;

Atau apabila Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) ; -----

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari kuasa hukum Para Pembanding/Para Terbanding semula Para Penggugat tersebut, pihak kuasa hukum Para Pembanding/Para Terbanding semula Para Tergugat mengajukan kontra memori banding ; -----

Halaman 76 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. JUDEX FACTI PENGADILAN NEGERI DENPASAR TELAH MENERAPKAN HUKUM SEBAGAIMANA MESTINYA MENYATAKAN PEMBUATAN DAN PELAKSANAAN AKTA KUASA MENJUAL No.85 TANGGAL 28 JANUARI 2011 SEBAGAI AKTA YANG SAH.

Bahwa mencermati alasan keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat sebagaimana dalam memori Bandingnya tersebut sebagai bentuk kekeliruan Judex Facti dalam penerapan hukum yang berakibat pada kurangnya pertimbangan hukum dari putusan perkara a quo, sesungguhnya hal tersebut **pengulangan kembali** atas dalil gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat yang sebelumnya telah diperiksa pada persidangan tingkat pertama.

Bahwa alasan keberatan dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, sejatinya **merupakan upaya meningkari terhadap perikatan yang telah dibuat secara sah dan merupakan undang-undang yang mengikat diri Para Pembanding** semula Para Penggugat dengan Terbanding II semula Tergugat II sebagai para pihak untuk tunduk dan menghormati serta melaksanakannya dengan itikad baik, serta Para Pembanding semula Para Penggugat tidak memahami bahwa Akta yang dipermasalahkan tersebut telah sangat jelas sebagai akta otentik .

Adalah sangat tepat dan benar Judex Facti Pengadilan Negeri Denpasar menolak dalil gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat yang menyatakan bahwa Akta Kuasa Menjual No.85 tanggal 28 Januari 2011 berikut Akta turunannya, dengan pertimbangan hukum sebagaimana pada putusan hal 81, oleh karena berdasarkan fakta yang terungkap dalam persidangan, **Para Pembanding semula Para Penggugat tidak mampu membuktikan dalil gugatannya, dalam hal ini terkait dengan pembuatan dan pelaksanaan Akta Kuasa Menjual No.85 tanggal 28 Januari 2011 terdapat penyalahgunaan keadaan ataupun perbuatan melawan hukum yang**

Halaman 77 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/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

dilakukan oleh Terbanding I, II dan III semula Tergugat I,II,III, malah yang terbukti sebaliknya dalam perkara a quo bahwa pembuatan maupun pelaksanaan Akta Kuasa Menjual No. 85 tanggal 28 Maret 2011 karenanya timbul Akta Perjanjian No.30 tanggal 14 Maret 2011 dan Akta Kuasa No.31 tanggal 14 Maret 2011 telah memenuhi syarat perjanjian atau perikatan, serta yang terpenting dalam hal ini adalah pembuatannya Akta Kuasa tersebut adalah telah memenuhi prosedur yang ditentukan menurut hukum, karenanya akta tersebut merupakan akta otentik. fakta tersebut secara terang benderang terungkap dari keterangan saksi:

1. Saksi **I Made Wismaya**, dibawah sumpah menerangkan:
 - Bahwa surat kuasa No. 85 tersebut dibuat dihadapan Notaris dan akta tersebut sudah dibacakan, mereka tidak ada masalah dan akta tersebut sudah ditandatangani.
2. Saksi **Ni Nyoman Andriani, S.E.**, dibawah sumpah menerangkan:
 - Bahwa ada akta No. 85 mengenai pemberian kuasa dari Ibu Juwir kepada Ibu Sylvia Mulyadi di Notaris dan kedua belah pihak hadir dan juga sudah ada penyerahan KTP-nya.
 - Bahwa waktu pembuatan kuasa tersebut sudah dibacakan oleh Notaris.
 - Bahwa waktu membuat kuasa tersebut Juwir hadir di Notaris dan mereka keduanya menerima.
 - Bahwa luas keseluruhan tanah yang dijual tersebut adalah 16 are.

Bahwa walaupun Para Pembanding semula Para Penggugat menyangkal atas pembuatan dan pelaksanaan Akta Kuasa Menjual No.85 tanggal 28 Januari 2011 dengan mengemukakan dalil bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat tidak paham atau memahami bahasa Indonesia sebagai bentuk penyalahgunaan keadaan, faktanya hal tersebut telah terbantahkan dengan alat bukti Para Pembanding semula Para Penggugat, yaitu bukti P-16 yang

Halaman 78 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mana berdasarkan bukti tersebut Pembanding I semula Penggugat I berkewarganegaraan Indonesia, dengan mengantongi Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor NIK: 1410034909730003 atas nama Juwir, dan hal tersebut dipertegas lagi surat Kuasa Hukum yang digunakan Para Pembanding semula Para Penggugat pada persidangan perkara *a quo* di tingkat pertama, yaitu Rekan Harmaini Idris Hasibuan, SH dan Takaria Markus, SH, tertanggal 25 Agustus 2015 (Lampiran 1) yang pada intinya selain menyatakan bahwa yang bersangkutan meragukan kebenaran atas dalil-dalil gugatan, pula menyampaikan bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat tercatat juga sebagai warga negara Indonesia, sesuai:

- a) Kartu Tanda Penduduk Nomor: 22.01.006.0909973/0042663, atas nama **JUWIR**, kelahiran Bengkalis, tanggal 09 September 1973, agama Budha, pekerjaan wiraswasta, status kawin, **kewarganegaraan Indonesia**, alamat Jalan Permata Tunggal No. 7, Br. Dinas/Kel. Delod Pempatan, Desa/Kel. Lukluk, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung;
- b) Kartu Tanda Penduduk Nomor : 1410034909730003, atas nama **JUWIR**, kelahiran TG Kedabu, tanggal 09 September 1973, **kewarganegaraan Indonesia**, alamat Perum Griya Harapan No.10 Denpasar, Br./Lingk. Kajeng, Desa/Kel. Pemogan, Kecamatan Denpasar Selatan;
- c) Kartu Tanda Penduduk Nomor : 22.01.006.2811968/0042652, atas nama **JESSE (LEE JUNG CHANG)**, kelahiran Pematang Siantar, tanggal 28 Nopember 1968, alamat Jalan Permata Tunggal No. 7, Br. Dinas/Kel. Delod Pempatan, Desa/Kel. Lukluk, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung; -----

Bahwa merupakan fakta yang tidak terbantahkan dan diketahui khalayak ramai, setiap orang yang tercatat sebagai warga negara Indonesia, atau setidaknya tidaknya pernah tercatat sebagai warga negara Indonesia, tanpa terkecuali Para Pembanding semula Para Penggugat adalah fasih dan paham bahasa

Halaman 79 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia, mengingat kemampuan berbahasa Indonesia merupakan syarat mutlak untuk memperoleh kewarganegaraan selain syarat lainnya yang ditentukan oleh undang-undang;

Bahwa ilustrasi lainnya, dapat dilihat dari Presiden Amerika Serikat sekarang Barrack Obama yang pernah tinggal di Indonesia dalam kurun waktu 4 tahun dari tahun 1967 sampai 1971 dalam usianya masih anak-anak yakni berumur 6 sampai 10 tahun, tetapi ketika Barrack Obama mengadakan kunjungan ke Indonesia pada hari Rabu, tanggal 10 November 2010 di Kampus Universitas Indonesia Depok, beliau masih bisa berbicara bahasa Indonesia dan masih mengingat beberapa tempat di Jakarta padahal beliau sangat singkat tinggal di Ibukota Indonesia yakni Jakarta.

Bahwa fakta yang turut membuktikan Akta Kuasa Menjual No.85 tanggal 28 Januari 2011 sebagai akta yang sah dan bersifat otentik, Para Pembanding semula Para Penggugat selama dalam persidangan, tidak pernah membuktikan bahwa:

- a) Pejabat yang membuat Akta adalah tidak sah; -----
- b) Terdapat pemalsuan baik isi maupun tanda tangan dari Akta yang bersangkutan; -----

Bahwa dalam gugatannya Para Pembanding/Penggugat mengakui telah menerima uang hasil penjualan tanah yang dilakukan oleh terbanding I dan II /Tergugat I dan II, dengan demikian hal tersebut merupakan bukti sempurna bahwa Pembanding/Penggugat telah menerima penggunaan akta kuasa dimaksud sehingga pengakuan tersebut merupakan alat bukti yang sempurna.

M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, tahun 2008, halaman 566 menyatakan : *“Suatu akta otentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, bahwa akta itu bukan akta otentik”.

Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya pada akta tersebut melekat kekuatan bukti luar. Maksudnya, harus diterima kebenarannya sebagai akta otentik. Sebaliknya jika dapat dibuktikan kepalsuannya, hilang atau gugur kekuatan bukti luar dimaksud sehingga tidak boleh diterima dan dinilai sebagai akta otentik”.

Bahwa selama dalam persidangan pembuktian perkara a quo pada tingkat pertama Para Penggugat pun tidak mengajukan bukti yang dapat membuktikan bahwa Terbanding II semula Tergugat II telah terbukti melakukan penipuan, penggelapan terkait dengan pembuatan dan pelaksanaan akta kuasa menjual No. 85 Tanggal 28 Januari 2011 berikut turunannya.

Hal ini pula mengacu pada ketentuan pasal 1328 BW yang menyatakan:

“penipuan tidak dipersangkakan melainkan harus dibuktikan”.

Bahwa hal yang terpenting terkait Akta Kuasa Menjual No.85 tanggal 28 Januari 2011 adalah seluruh prestasi yang timbul sebagaimana tujuan Kuasa Menjual itu dibuat dan diberikan oleh Pemberi Kuasa (Para Pembanding semula Para Penggugat) **seluruhnya telah dilaksanakan** oleh Penerima Kuasa, hal mana dengan telah dialihkannya tanah seluas 1600 m² sebagaimana Akta Perjanjian No.30 tanggal 14 Maret 2011 dan Akta Kuasa tanggal 31 tanggal 14 Maret 2011, serta Para Pembanding semula Para Penggugat selaku pemilik tanah dan pemberi kuasa telah menerima hasil penjualan tanah seluas 1600 m² tersebut dari Terbanding II semula Tergugat II selaku Penerima Kuasa sebesar 6.000.000.000, hal mana terungkap dari Bukti Surat Terbanding I,II dan III semula Terbanding I,II dan III T.I s.d. T.III-29, 30 dan 31 berupa copy Aplikasi transfer Valuta Asing melalui Bank Panin dari Terbanding I dan II semula

Halaman 81 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan II sebesar US \$ 600.000, dan pengakuan Para Pembanding semula Para Penggugat sebagaimana dalam gugatannya pada halaman 14 yang menyatakan:

...“maka penggugat tidak pernah memakai uang sejumlah enam milyar (Rp. 6.000.000.000) yang dikirim oleh Tergugat I kepada Penggugat hasil penjualan tanah seluas 16 are tersebut karena Tergugat belum menyetujui tanah tersebut dijual oleh Para Penggugat dan akan mengembalikan uang sejumlah enam milyar tersebut kepada Tergugat I”.

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Negeri Denpasar tersebut sudah sepatutnya untuk dipertahankan dan dijadikan sebagai dasar atau alasan pertimbangan hukum pada tingkat Banding, mengingat Judex Facti Pengadilan Negeri Denpasar dimaksud telah menerapkan hukum sebagaimana mestinya;

2. JUDEX FACTI PENGADILAN NEGERI DENPASAR TELAH TEPAT MENERAPKAN HUKUM DENGAN MENYATAKAN MENGANGKAT SITA JAMINAN ATAS TANAH SELUAS 1600 M² OLEH KARENA JUAL-BELI ATAS TANAH TERSEBUT TELAH SESUAI DENGAN PROSEDUR HUKUM.

Bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat meletakkan sita jaminan terhadap tanah seluas 1600 m² tersebut, salah satunya didasarkan atas alasan bahwa jual-beli atas tanah tersebut adalah cacat hukum sebagai akibat dari kuasa yang diberikan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat kepada Terbanding II semula Tergugat II tersebut dibuat atas dasar perbuatan melawan hukum sehingga kuasa tersebut batal demi hukum.

Bahwa apa yang didalilkan Para Pembanding semula Para Penggugat terkait dengan keabsahan Akta Kuasa Menjual No.85 tanggal 28 Januari 2011 tersebut yang berimplikasi terhadap keabsahan jual-beli atas tanah seluas 1600

Halaman 82 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m² tersebut, pada kenyataannya tidak mampu dibuktikan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat pada pembuktian perkara *a quo* tingkat pertama, sebaliknya yang terbukti sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Negeri Denpasar, Akta Kuasa Menjual No. 85 tanggal 28 Januari 2011 adalah sah karena telah dibuat sesuai dengan prosedur, sehingga jual beli atas tanah seluas 1600 m² adalah sah.

Mengingat proses jual –beli atas tanah seluas 1600 m² tersebut adalah sah, maka sudah sepatutnya dan tepat pertimbangan hukumnya Judex Facti Pengadilan Negeri Denpasar mengangkat dan membebaskan dari beban sita jaminan atas tanah seluas 1600 m² tersebut;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Negeri Denpasar tersebut sudah sepatutnya dipertahankan dan dijadikan sebagai dasar atau alasan pertimbangan hukum pada tingkat Banding, mengingat Judex Facti Pengadilan Negeri Denpasar dimaksud telah menerapkan hukum sebagaimana mestinya;

Bahwa selain pertimbangan hukum di atas, maka sudah sepatutnya pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Denpasar selebihnya dibatalkan dalam tingkat banding, dengan alasan sebagaimana dalam Memori Banding dalam kedudukan Tergugat I,II dan III selaku Pembanding I,II dan III, sehingga pertimbangan hukum dimaksud sudah sepatutnya ditolak dan dengan mengadili sendiri memberikan pertimbangan hukum sendiri atau setidaknya menyatakan tanah seluas 32 are merupakan tanah milik Terbanding II semula Tergugat II;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Terbanding I,II dan III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa, mengadili perkara ini dalam tingkat banding, berkenan memutus dengan amar putusan berbunyi sebagai berikut:

Halaman 83 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor:

60/Pdt.G/2015/PN.Dps tanggal 16 Juni 2015 ; -----

DENGAN MENGADILI SENDIRI

I. DALAM KOMPENSI

– Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----

II. DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi seluruhnya ; -----

2. Menyatakan tindakan Para Tergugat Rekonpensi tersebut sebagai perbuatan melawan hukum; -----

3. Menyatakan akibat perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat Rekonpensi, Penggugat Rekonpensi I dan II telah menderita kerugian sebesar Rp 1.080.000.000,00 yang meliputi:

a) Kerugian Materiil:

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

b) Kerugian Immateriil:

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

4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian Penggugat

Rekonpensi, terhitung sejak putusan memiliki kekuatan hukum tetap.

Halaman 84 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

DALAM KONPENSI DALAM REKONPENSI.

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari secara seksama berkas perkara serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 16 Juni 2015, Nomor : 60/Pdt. G/2015/PN.Dps berikut bukti-bukti yang ternuat dalam berkas perkara ini, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat sebagaimana di bawah ini;-----

DALAM KONPENSI : -----

DALAM EKSEPSI : -----

Menimbang, bahwa masalah pokok dalam eksepsi sudah dibahas dan sudah dipertimbangkan dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 16 Juni 2015, dan disisi lain dari para pihak dalam memori bandingnya tidak ada mengungkapkan keberatannya terhadap putusan yang menyangkut eksepsi tersebut ;-----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan secara seksama terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara aquo dalam eksepsinya sudah tampak jelas, tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan pertimbangan hukum menyangkut hal tersebut diambil alih menjadi pertimbangan sendiri dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam perkara ini. Dengan demikian putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang menyangkut eksepsi dapat dipertahankan dan harus dikuatkan ; -----

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan mempelajari dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan

Halaman 85 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 16 Juni 2015, Nomor: 60/Pdt.G/2015/

PN.Dps dan dihubungkan dengan alasan banding yang terungkap dalam memori banding dari Para Pembanding/semula Tergugat I, II, III/ Para Terbanding dan memori banding Para Pembanding/ Para Penggugat/ Para Terbanding serta kontra memori banding dari Para Pembanding/ semula Tergugat I, II, III/ Para Terbanding, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menarik suatu permasalahan pokok dalam perkara aquo menyangkut sebagai berikut:

- Bahwa Akta Kuasa Menjual No. 85 tanggal 28 Januari 2011 menurut Para Penggugat/Para Pembanding/Para Terbanding menyatakan tidak sah secara hukum karena Tergugat II telah melampaui kuasa yang diberikan oleh Penggugat I, dimana dalam akta tersebut Penggugat I tidak pernah memberikan kuasa kepada Tergugat II untuk menentukan harga jual atas tanah yang luas 1600 m2 yang terletak di Jalan Dewi Sri Legian Kuta. Kabupaten Badung, akan tetapi Tergugat II telah menentukan harga tanah sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) dijual kepada Turut Tergugat dengan dibantu oleh Tergugat III selaku Notaris yang membuat akta tersebut, padahal harga tanah sebenarnya pada waktu itu adalah RP. 16.000.000.000,- (enam belas miliar rupiah). Oleh karena itu Para Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat I, II, III secara tanggung renteng;-----

- Bahwa Para Penggugat menuntut kepada Tergugat I, II untuk mempertanggung jawabkan sisa uang Para Penggugat sebesar US \$ 150.000 (seratus lima puluh ribu dolar Amerika Serikat) yang merupakan sisa uang yang dikirim/diseter kepada Tergugat I sebesar US \$ 800.000 – US \$ 650.000 yang dipakai untuk membeli tanah seluas 62 are atau 6200m2 dan 16 are atau 1600 m2 oleh Tergugat I, II dan menurut Para Penggugat, bahwa Tergugat I, II telah menggelapkan uang tersebut untuk membeli terhadap tanah seluas 32 are atau 3200 m2 yang diatas namakan Tergugat II ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan tersebut di atas, Majelis

Hakim Pengadilan Tinggi akan memberikan pertimbangan, bahwa permasalahan pokok pada point 1 mengenai Akta Kuasa Menjual No. 85 tanggal 28 Januari 2011 atas tanah 1600 m² tersebut ternyata setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mencermati secara teliti dan seksama terhadap berkas perkara aquo berikut bukti-buktinya serta pertimbangan hukum yang termuat dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 16 Juni 2015, Nomor: 60/Pdt.G/2015/PN Dps, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menerima dan membenarkan uraian serta pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar karena semuanya telah diuraikan alasan-alasan yang mendasari dalam pertimbangan hukumnya sudah dipandang cermat, tepat dan benar, maka pertimbangan-pertimbangan yang menyangkut hal tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk menjadi pertimbangan didalam memutus perkara ini. Oleh karena itu keberatan Para Pemanding/semula Para Penggugat/Para Terbanding yang tertuang dalam memori bandingnya dengan alasan-alasan telah disebutkan di atas yang menyangkut hal ini harus dinyatakan tidak cukup beralasan dan harus dikesampingkan. Demikian pula terhadap pengangkatan sita jaminan atas tanah Sertifikat Hak Milik No : 6901, surat tersebut tertanggal 26 Oktober 1998 Nomor : 956/1998 seluas 1600 M² yang terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali sebagaimana amar tersebut dalam amar putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 16 Juni 2015, Nomor : 60/Pdt.G/2015/PN.Dps, dimana dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri tersebut dalam pertimbangan hukumnya yang mendasari terhadap permasalahan yang dimaksudkan itu menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar memandang pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu pertimbangan hukum yang mendasarinya terhadap permasalahan itu diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar dalam memutus perkara aquo ini ; --

Halaman 87 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar mempertimbangkan terhadap permasalahan pada point satu tersebut diatas, maka permasalahan pada point selanjutnya menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 16 Juni 2015 Nomor : 60/Pdt.G/2015/PN Dps tersebut dengan alasan-alasan di bawah ini; -----

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Para Pembanding semula Para Penggugat/Para Terbanding yang menyangkut sisa uang US \$ 150.000 kepada Tergugat I, II untuk mempertanggung jawabkannya, dimana uang tersebut merupakan sisa dari US \$ 800.000 – US \$ 650.000 yang dipakai untuk membeli tanah seluas 6200 m2 dan 1600 m2 yang menurut Para Pembanding/semula Para Penggugat digelapkan oleh Tergugat I, II untuk membeli tanah seluas 3200 m2 atas nama Tergugat II. Dalam hal ini pihak Para Pembanding semula Tergugat I, II, III juga dalam memori bandingnya membantah dengan alasan-alasan, bahwa sisa uang itu sudah dipertanggung jawabkan dimana US \$ 50.000 sudah dikembalikan kepada Para Penggugat/sekarang Para Pembanding/Para Terbanding (bukti T.I s/d T III.6), dari pengakuan Para Penggugat/ sekarang Para Pembanding/Para Terbanding dalam surat gugatannya telah menerima setoran dari sdri IMAH sebesar US \$ 50.000 untuk ikut serta pembelian tanah-tanah di Bali dan sisa selanjutnya untuk membayar biaya-biaya pengeluaran pengalihan hak atas tanah 62 are dan 16 are tersebut (bukti T.Is.dIII.8, T.I s.d.III.26). Oleh karena itu tidak benar alasan dari Para Penggugat/sekarang Para Pembanding/Para Terbanding karena Tergugat I, II dapat mempertanggung jawabkan seluruh uang tersebut, sedangkan pembelian tanah seluas 32 are tersebut dibeli oleh Tergugat I, II murni seluruhnya uang milik pribadi dari Tergugat I, II.; -----

Menimbang, bahwa berkaitan dengan itu yang lebih esensi untuk dibahas dalam pertimbangan masalah ini untuk menentukan hak atas tanah seluas

Halaman 88 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32 are atau 3200 M2 pemecahan dari Hak Milik No. 7289/Desa Ungasan, surat ukur No. 4469/2005 tanggal 22 Nopember 2005 atas nama Luh Ayu Sugandhi tersebut. Setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi meneliti dan mencermati berkas perkara berikut bukti-bukti serta Salinan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar perkara Nomor: 60/Pdt.G/2015/PN.Dps tersebut, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan, bahwa landasan bukti hanya dari keterangan saksi Ni Luh Ayu Sugandhi sebagai penjual tanah seluas 32 are atau 3200 m2 pemecahan dari sertifikat hak milik No.7289/Desa Ungasan dengan surat ukur No.4469 tanggal 22 Nopember 2005 kepada Tergugat II yang menerangkan, bahwa ketika Tergugat II membeli tanah tersebut pembayarannya agak lama menurut Tergugat I, II pelunasan untuk membayar terhadap tanah itu baru dilunasi setelah mendapat kiriman dari adiknya yang berada di Taiwan. Terhadap keterangan saksi Ni Luh Ayu Sugandhi hanya mendengar keterangan dari Tergugat I, II bukan langsung tahu dari mendengar, mengalami dan melihat sendiri suatu peristiwa yang terjadi terhadap proses pengiriman dan asal muasal uang yang digunakan untuk membayar pembelian atas tanah tersebut. Hal ini berarti keterangan saksi Ni Luh Ayu Sugandhi bersifat testimonium de auditu. Keterangan saksi yang demikian itu dipandang tidak mempunyai kualitas sebagai alat bukti. Dengan memperhatikan bukti-bukti lain yang berkaitan pokok permasalahan tersebut, ternyata tidak ada ditemukan bukti lain yang mendukung untuk menguatkan terhadap keterangan saksi Ni Luh Ayu Sugandhi. Oleh karena itu menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi pembelian terhadap tanah seluas 32 are atau 3200 m2 itu tidak dapat dibuktikan, bahwa tanah 32 are atau 3200 m2 merupakan modal bersama antara Para Penggugat dengan Tergugat I, II. Dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 16 Juni 2015, Nomor: 60/Pdt.G/2015 /PN.Dps tersebut yang menyimpulkan uang yang digunakan untuk membeli tanah seluas 32 are atau 3200 m2 tidak terbukti dari modal

Halaman 89 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersama antara Para Penggugat dengan Tergugat I,II, sehingga alasan untuk dinyatakan tanah yang luas 32 are atau 3200 M2 itu tidak terbukti yang merupakan harta modal bersama. Oleh karena itu dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara aquo yang menyatakan, bahwa tanah 32 are atau 3200 M2 pemecahan dari sertifikat hak milik No. 7289/Desa Ungasan, dengan surat ukur No. 4469/2005 tanggal 22 Nopember 2005 merupakan harta modal bersama karena pembelian terhadap tanah tersebut modal bersama antara Para Penggugat dengan Tergugat I. II tidak dapat dipertahankan dan harus dinyatakan ditolak ;-----

Menimbang, bahwa bertitik tolak terhadap pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 16 Juni 2015, Nomor : 60/2015/Pdt.G/PN.Dps Dalam Pokok Perkara harus dibatalkan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri tersebut di bawah ini ; -----

DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa dengan mempelajari dan meneliti secara cermat permasalahan pokok gugatan dalam Rekonpensi adalah menyangkut tuntutan dari Para Penggugat dalam Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi atas perbuatan dari Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi yang mengklaim tanah seluas 32 are atau 3200 M2 merupakan pemecahan dari sertifikat hak milik No. 7289/Desa Ungasan ,surat ukur N0. 4469/2005 tanggal 22 Nopember 2005 tersebut merupakan tanah pembelian dari modal bersama dari Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat konpensi dengan Tergugat Kopensi I.II dan atas perbuatan tersebut, Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi menuntut ganti rugi karena perbuatan Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum ;-----

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan pokok ini, ternyata pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara

Halaman 90 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 60/Pdt.G/2015/PN.Dps tersebut tidak memberikan alasan-alasan yang mendasar dalam pertimbangan hukumnya yang menyatakan menolak terhadap tuntutan dalam Rekonpensi. Oleh krena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi harus memperbaiki terhadap hal ini. Pokok permasalahan dalam Rekonpensi yang pada dasarnya pihak Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi menuntut ganti rugi kepada pihak Para Tergugat dalam Rekonpensi/Para Penggugat dalam Konpensi berupa kerugian materiil sebesar Rp.1080.000.000,- (satu miliar delapan puluh juta rupiah) karena menurunnya penghasilan Penggugat dalam rekonpensi Rp.20.000.000,-(duam puluh juta rupiah) per bulan sejak bulan Januari 2015 s/d April 2015 sehingga menjadi Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) ditambah dengan kerugian immaterial Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) karena mempengaruhi nama baik Para Penggugat dalam Rekonpensi dalam keluarga maupun dalam dunia bisnis ; -----

Menimbang, bahwa menyangkut tuntutan Para Penggugat dalam Rekonpensi tersebut setelah mencermati secara teliti ternyata Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak menemukan bukti-bukti terhadap tuntutan ganti rugi tersebut, disamping itu setelah mencermati secara mendalam, bahwa tuntutan yang demikian itu tidak cukup mendasar untuk dikabulkan karena menurut padangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, setiap orang yang berhak membela diri untuk mempertahankan haknya bila ada tuntutan orang lain karena orang lain itu merasa hak dirugikan oleh orang tersebut. Dalam membela diri itu seseorang dapat menggunakan orang lain sebagai kuasanya, hal ini merupakan hak privat seseorang dan tidak ada kaitannya dengan pencemaran nama baik sebagaimana alasan dari Para Penggugat dalam Rekonpensi disebutkan di atas. Oleh karena itu tuntutan dari Para Penggugat dalam Rekonpensi yang demikian itu tidak cukup alasan untuk dikabulkan dan harus dinyatakan ditolak ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka tuntutan Para Penggugat dalam Rekonpensi/ Para Tergugat dalam Konpensi yang

Halaman 91 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dalam rekonsensi harus dinyatakan tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak ; -----

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI:

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari uraian pertimbangan di atas, maka posisi dari Para Pembanding semula Para Penggugat/Para Terbanding berada pada posisi yang kalah, oleh karena Para Pembanding/semula Para Penggugat/Para Tergugat harus membayar biaya perkara di dalam dua tingkat peradilan, sedangkan untuk peradilan tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini ; -----

Mengingat akan ketentuan pasal 199 R.b.g, serta Peraturan Perundang - Undangan yang bersangkutan dengan perkara ini ; -----

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat/Para Terbanding dan Para Pembanding semula Para Penggugat/Para Terbanding ; -----

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 16 Juni 2015 Nomor: 60/Pdt.G/2015/PN.Dps yang dimohonkan banding tersebut; -----

DALAM POKOK PERKARA :

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 16 Juni 2015 yang Nomor: 60/Pdt.G/2015/PN.Dps dimohon banding tersebut ; -----

DENGAN MENGADILI SENDIRI :

- Menolak gugatan Para Penggugat Konpensi/Para Pembanding/Para Terbanding untuk seluruhnya ; -----

Halaman 92 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONPENSI :

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Tanggal 16 Juni 2015, No. 60/Pdt.G/2015/PN.Dps yang dimohonkan banding tersebut ; -----

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI :

- Menghukum Para Tergugat dalam Rekonsensi/Para Penggugat/Para Pembanding/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara didalam kedua tingkat peradilan, sedangkan biaya perkara untuk tingkat peradilan banding sebesar Rp. 150.000, (serratus lima puluh ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari **Selasa**, tanggal **26 April 2015**, oleh kami **SUDARYADL.S.H.,M.H.**- selaku Hakim Ketua Majelis, **I NYOMAN KARMA,S.H.,M.H.**- dan **DEHEL K.SANDAN,S.H.,M.H.**- masing - masing selaku Hakim Anggota Majelis, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tertanggal 4 Pebruari 2016, Nomor : 25/Pen.Pdt/2016/PT.DPS, ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini pada Tingkat Banding, putusan tersebut pada hari **Selasa**, tanggal **3 Mei 2015** yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota serta **I GEDE PUTU KARNACAYA,SH.**- sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Denpasar tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara ; -----

Hakim Ketua Majelis

ttd

SUDARYADL.S.H.MH.

Hakim Anggota Majelis

ttd

I NYOMAN KARMA,SH.MH.

Hakim Anggota Majelis

ttd

DEHEL K. SANDAN,SH.MH.

Halaman 93 dari 95 Halaman Perkara No : 25/PDT/2016/PT.DPS



Panitera Pengganti

ttd

I GEDE PUTU KARNACAYA,SH

Perincian biaya perkara :

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

Untuk Salinan Resmi
Denpasar, Mei 2016
Panitera

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

NIP : 19570827 198603 1006