



**SALINAN.**

**PUTUSAN**

**Nomor : 74/Pdt/2019/PT DPS**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. I WAYAN KARDJA, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, NIK 5103060410003, Tempat/Tanggal Lahir : Badung / 04-10-1941, Pekerjaan : Wiraswasta, sebagai PENGGUGAT I ;
  2. NI NYOMAN ROTI, Perempuan, Warga Negara Indonesia, NIK 510306581150001, Tempat/Tanggal Lahir : Badung / 10-11-1950, Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, sebagai PENGGUGAT II;
  3. NI LUH GEDE SUGI ARTINI, Perempuan, Warga Negara Indonesia, NIK 5171025904790001, Tempat/Tanggal Lahir : Denpasar / 19-04-1979, Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, sebagai PENGGUGAT III;
- Sama-sama bertempat tinggal di : Jalan Raya Kerobokan kelod Nomor 145, Lingkungan Taman, Desa/Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, selanjutnya disebut sebagai, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yang masing-masing bernama : 1. LUKAS BANU, S.H., 2. I WAYAN SUKATRA, S.H.MH, 2. YANMAR DAVID H. SIREGAR, S.H., Advokat-advokat yang berkantor di Jalan Nuansa Utama II Nomor 3 Kori Nuansa Jimbaran, Kuta Selatan, Badung, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 21 Desember 2018 (terlampir) yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Rabu, tanggal 2

Halama 1 dari halaman 23 putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2019, Reg Nomor : 14/Daf/2019,  
selanjutnya disebut sebagai : PARA  
PEMBANDING / PARA PENGGUGAT;

## MELAWAN

1. HENNY SURYANI ODANG, Perempuan, Warga Negara Indonesia, NIK  
5171017006740006, Tempat/Tanggal Lahir :  
Denpasar / 30-06-1974, Pekerjaan :  
Wiraswasta, bertempat tinggal di Kuta Palace  
Residence Blok G Nomor Banjar /  
Lingkungan Pesanggaran, Desa/Kelurahan  
Pedungan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota  
Denpasar, dalam hal ini diwakili oleh diwakili  
oleh kuasanya yang masing-masing bernama :  
1. ROHMA NUR HASANAH, S.H., (KTA. 10677),  
2. ISKANDAR NAWING, S.H., MH ( KTA :  
97.10391), Advokat dan Konsultan hukum,  
yang beralamat di Jalan Iman Bonjol, Pondok  
Citra Production Nomor 2, Denpasar Barat-Bali.  
Telp : 08157809555, 082130030033,  
berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 14  
Mei 2018 (terlampir) yang telah didaftarkan  
pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Denpasar pada hari Selasa, tanggal 11  
Desember 2018, dibawah Reg. Nomor : 3016 /  
Daf / 2018, sebagai : TERBANDING /  
TERGUGAT;
2. SUBHAN ROLLY SAHRIAL, SH, M.Kn, selaku Notaris, yang beralamat  
Kantor di Jalan Raya Tanah Lot Nomor 18 Desa  
Beraban, Kecamatan Kediri, Kabupaten  
Tabanan, sebagai : TURUT TERBANDING /  
TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang  
berhubungan dengan perkara tersebut ;

Halama 2 dari halaman 23 putusan Nomor 74/Pdt/2019/PTDPS



**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Maret 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 20 Maret 2018 dalam Register Nomor : 285/Pdt.G/2018/PN Dps telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa PARA PENGGUGAT adalah pemilik atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 6424/Kelurahan Kerobokan Kelod, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27-04-2016 Nomor 06736/Kerobokan Kelod/2016, seluas 330 M2, terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali atas nama I WAYAN KARDJA dengan batas-batas :  
Sebelah Utara : Tanah Milik dan NIB.07292 ;  
Sebelah Timur : Tanah Milik, NIB. 07356 ;  
Sebelah Selatan : Jalan ;  
Sebelah Barat : Gang ;  
Untuk selanjutnya disebut OBYEK SENGKETA;
2. Bahwa OBYEK SENGKETA tersebut sampai saat ini masih dalam penguasaan PENGGUGAT;
3. Bahwa PENGGUGAT III pernah meminjam sertifikat obyek sengketa dari PENGGUGAT I ( ayah PENGGUGAT III ) untuk dijadikan agunan / jaminan pinjaman pada BPR Pasar Raya Kuta TERGUGAT, dengan jumlah pinjaman sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yakni pada tanggal 10 April 2017;
4. Bahwa Hutang Penggugat III kemudian pada tanggal 14 Agustus 2017 diambil alih oleh orang lain di mana pengurusannya dilakukan oleh Ibu Trisna yang bekerja di Notaris Udiana dengan jumlah hutang menjadi Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
5. Bahwa Hutang Penggugat III kemudian pada tanggal 18 Oktober 2017 diambil alih lagi oleh TERGUGAT dengan jumlah hutang menjadi Rp 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) dengan bunga 15% dalam kurun waktu 3 bulan sehingga hutang menjadi Rp 1.725.000.000,- (satu miliar tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);
6. Bahwa pada tanggal 18 Januari 2018, PENGGUGAT III belum dapat membayar hutangnya kepada TERGUGAT sehingga dilakukan perpanjangan lagi bunga sebesar 15% / bulan dan memberikan tambahan pokok pinjaman sebesar Rp 145.000.000,- ( seratus empat

Halama 3 dari halaman 23 putusan Nomor 74/Pdt/2019/PTDPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- puluh lima juta rupiah ) sehingga total hutang menjadi Rp. 2.200.000.000,- (dua miliar dua ratus juta rupiah);
7. Bahwa pada tanggal 18 Februari 2018, Penggugat III belum juga dapat membayar hutangnya kepada Tergugat sehingga dilakukan perpanjangan 1 (satu) bulan lagi dengan tambahan bunga 15%/bulan sehingga total hutang menjadi Rp 2.900.000.000,- (dua miliar sembilan ratus juta rupiah);
  8. Bahwa untuk menjamin PENGUGAT III akan membayar pinjamannya tersebut, TERGUGAT meminta kepada PENGUGAT III agar terhadap pinjaman itu dibuat Akta Notaris, oleh karena obyek sengketa tersebut milik PENGUGAT I maka TERGUGAT mengajak PARA PENGUGAT ke Kantor TURUT TERGUGAT yaitu Notaris di Jalan Raya Tanah Lot Nomor 18, Kediri;
  9. Bahwa PARA PENGUGAT sudah menyampaikan kepada TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT bahwa PENGUGAT III hendak pinjam uang kepada TERGUGAT dengan jaminan, kemudian TURUT TERGUGAT membuat akta-akta yang harus di tanda tangani PENGUGAT I (ayah PENGUGAT III) sebagai pemilik obyek sengketa dan PENGUGAT II (ibu PENGUGAT III);
  10. Bahwa hubungan pinjam meminjam uang dengan jaminan tersebut oleh karena dilakukan oleh TERGUGAT yang bukanlah sebagai lembaga resmi keuangan yang mempunyai kewenangan untuk bertindak layaknya perbankan, maka untuk menghindari TERGUGAT terkena Undang-Undang Perbankan maka dibuatkanlah Akta-akta sebagai formalitas saja yang tidak akan dijalankan akan tetapi hanya sebagai jaminan bahwa uang pinjaman akan dikembalikan sebagaimana kesepakatan;
    - PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 05 tertanggal 18 Januari 2018 ;
    - AKTA KUASA MENJUAL Nomor 06 tertanggal 18 Januari 2018 ;
    - AKTA PENGOSONGAN Nomor 07 tertanggal 18 Januari 2018 ;
  11. Bahwa adapun akta - akta yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT ( SUBHAN ROLLY SAHRIAL, SH, MKn ) selaku Notaris yang berkantor di Jalan Raya Tanah Lot Nomor 18, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan yang dibuat dan ditanda tangani sebagai fotmalitas saja adalah :
    - PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 05 tertanggal 18 Januari 2018 ;

Halama 4 dari halaman 23 putusan Nomor 74/Pdt/2019/PTDPS

#### 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

- AKTA KUASA MENJUAL Nomor 06 tertanggal 18 Januari 2018 ;
  - AKTA PENGOSONGAN Nomor 07 tertanggal 18 Januari 2018 ;
12. Bahwa sebagai bukti nyata bahwa akta – akta tersebut adalah formalitas saja adalah adanya klausule : pada Akta PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 05 tertanggal 18 Januari 2018, di dalam pasal 1 disebutkan : Akta JUAL BELI akan dilakukan semua syarat untuk jual beli dipenuhi, oleh karena sekalipun yang dibuat dan ditanda tangan adalah akta Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa, serta Akta Pengosongan, akan tetapi terhadap obyek sengketa yang dijadikan jaminan PENGUASAANNYA tidak pernah diserahkan kepada TERGUGAT akan tetapi tetap dalam penguasaan para penggugat;
13. Bahwa sebagai akta-akta formalitas saja, maka PARA PENGGUGAT mempunyai kekhawatiran yang sangat besar bahwa AKTA PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 05 tertanggal 18 Januari 2018, AKTA KUASA MENJUAL Nomor 06 tertanggal 18 Januari 2018 dan AKTA PENGOSONGAN Nomor 07 tertanggal 18 Januari 2018 akan dipergunakan untuk melakukan peralihan hak oleh TERGUGAT ataupun oleh pihak lain sehingga PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan pembatalan akta ini ke hadapan Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Penhadilan yang ditentukan di dalam pasal 9 Akta PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 05 tertanggal 18 Januari 2018;
14. Bahwa disamping adanya kekhawatiran obyek sengketa akan dialih kan oleh TERGUGAT, ternyata apa yang disebutkan Akta PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 05 tertanggal 18 Januari 2018, di dalam Pasal 2 yang menyebutkan harga obyek sengketa adalah Rp. 2.200.000.000 ( dua miliar dua ratus juta rupiah ) pernyataan tersebut tidak benar sama sekali, karena PARA PENGGUGAT tidak pernah menerima uang sejumlah itu akan tetapi hanya sejumlah Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) pada saat perpindahan kredit pada tanggal 18 Oktober 2017 serta penambahan pokok pada tanggal 18 Januari 2018 sebesar Rp.145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah), sedangkan jumlah uang senilai Rp. 2.200.000.000,- (dua miliar dua ratus juta rupiah) dan sekarang telah menjadi Rp 2.900.000.000,- (dua miliar sembilan ratus juta rupiah) adalah sebagai fee, biaya administrasi dan bunga pinjaman, oleh karena itu telah nyata terbukti bahwa AKTA PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 05 tertanggal 18 Januari 2018, AKTA

Halama 5 dari halaman 23 putusan Nomor 74/Pdt/2019/PTDPS

#### 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)





KUASA MENJUAL Nomor 06 tertanggal 18 Januari 2018 dan AKTA PENGOSONGAN Nomor 07 tertanggal 18 Januari 2018, dibuat dengan satu sebab yang TIDAK HALAL, sehingga salah satu syarat sahnya peradilan sebagaimana disebutkan pasal 1320 KUPerdata telah dilanggar, dengan demikian sudahlah patut akta-akta tersebut dinayatakan CACAT HUKUM dan HARUS DIBATALKAN;

15. Bahwa TERGUGAT bukanlah lembaga keuangan sebagaimana maksud dari undang-undang perbankan, akan tetapi telah menjalankan praktek-praktek rentenir, namun dengan membuat akta-akta yang seolah-olah telah terjadi jual beli yang sesungguhnya, adalah perbuatan yang tidak sah menurut hukum, sehingga sudah sepatutnya TERGUGAT dihukum untuk mengembalikan sertifikat obyek sengketa kepada PENGUGAT I sebagai pemiliknya berdasarkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
16. Bahwa PENGUGAT III mengakui telah meminjam uang kepada TERGUGAT sejumlah Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) pada saat piutang diambil alih TERGUGAT pada tanggal 18 Oktober 2017 serta tambahan pinjaman sebesar Rp 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) sehingga total hutang menjadi Rp 845.000.000,- (delapan ratus empat puluh lima juta rupiah), dan setuju untuk membayar bunga sesuai bunga wajar perbankan yakni maksimal 2 % /bulan, maka oleh karena itu hubungan hukum pinjam meminjam antara PENGUGAT III dengan TERGUGAT adalah sah menurut hukum;
17. Bahwa oleh sebab akta pengikatan jual beli Nomor 05 tertanggal 18 Januari 2018, AKTA KUASA MENJUAL Nomor 06 tertanggal 18 Januari 2018 dan AKTA PENGOSONGAN Nomor 07 tertanggal 18 Januari 2018, dibuat oleh TURUT TERGUGAT maka sudahlah patut TURUT TERGUGAT dihukum untuk menarik dan membatalkan akta-akta tersebut serta mencoret dari daftar yang ada pada kantor TURUT TERGUGAT berdasarkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;  
Berdasarkan dalil-dalil yang telah kami uraikan diatas, mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Denpasar berkenan memeriksa dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan akta pengikatan jual beli Nomor 05 tertanggal 18 Januari 2018, AKTA KUASA MENJUAL Nomor 06 tertanggal 18 Januari 2018 dan AKTA PENGOSONGAN Nomor 07 tertanggal 18 Januari 2018, dibuat oleh TURUT TERGUGAT adalah formalitas saja;
3. Menyatakan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 05 tertanggal 18 Januari 2018, AKTA KUASA MENJUAL Nomor 06 tertanggal 18 Januari 2018 dan AKTA PENGOSONGAN Nomor 07 tertanggal 18 Januari 2018, CACAT HUKUM dan BATAL DEMI HUKUM serta tidak mempunyai kekuatan mengikat;
4. Menyatakan penguasaan sertifikat obyek sengketa oleh TERGUGAT tidak SAH;
5. Menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan sertifikat obyek sengketa kepada PENGUGAT I seketika setelah putusan a quo mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan hubungan hukum antara PENGUGAT III dengan TERGUGAT adalah hubungan hukum pinjam meminjam uang dengan jumlah pinjaman :
  - Rp.845.000.000,- dengan bunga 2%/ bulan;
7. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk menarik dan membatalkan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 05 tertanggal 18 Januari 2018, AKTA KUASA MENJUAL Nomor 06 tertanggal 18 Januari 2018 dan AKTA PENGOSONGAN Nomor 07 tertanggal 18 Januari 2018 tersebut serta mencoret dari daftar yang ada pada kantor TURUT TERGUGAT berdasarkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mohon Putusan yang seadil-adilnya ( ex Aequo et bono ) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat melalui kuasanya telah memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 8 Mei 2018 pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa telah terjadi Perjanjian Jual Beli Nomor: 06 tanggal 08 Januari 2018 dan Akta Kuasa Nomor: 07 tanggal 18 Januari 2018, dan Akta Pengosongan Nomor : 08: tanggal 18 Januari 2018, yang dibuat dihadapan SUBHAN ROLLY SAHRIAL, S.H.,M.Kn antara :

Halama 7 dari halaman 23 putusan Nomor 74/Pdt/2019/PTDPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) I WAYAN KARDJA ( Penggugat I ) ;
  - 2) NI NYOMAN ROTI ( Penggugat II ) ;
  - 3) NI LUH GEDE SUGI ARTINI ( Penggugat III ) ;
  - 4) HENNY SURYANI ONDANG ( Tergugat ) ;
2. Bahwa obyek yang telah diperjual belikan secara Akta Notaris yang mana sampai saat ini masih berada di bawah penguasaan Penggugat secara melawan hukum sesuai Akta Pengosongan Nomor: 08 tanggal 18 Januari 2018 yang di buat oleh tergugat dan Para Penggugat di hadapan tu rut tergugat dan Para Penggugat yang menyatakan setelah melakukan perjanjian jual beli tanggal 18 Januari 2018 Para Penggugat bersedia mengosongkan rumah tersebut tanpa syarat ;
  3. Bahwa Tergugat mengetahui adanya objek rumah seluas 330m2 oleh pihak lain. Pihak lain menawarkan objek yang dimiliki oleh Penggugat I, Objek ini diketahui mempunyai hutang yang tidak bisa dilunasi oleh penggugat I. Akhirnya oleh Tergugat bersedia membeli objek tersebut dengan harga sebesar Rp.2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta Rupiah) yang sebagaimana telah terjadi kesepakatan antara Para Penggugat dan tergugat dihadapan SUBHAN ROLLY SAHRAL, S.H.,M.K.n selaku notaris yang dituangkan dalam perjanjian jual beli Nomor : 06, tanggal 18 Januari 2018 ;
  4. Bahwa Tergugat menolak pernyataan bahwa ini adalah pinjam meminjam dan menjalankan praktek-praktek rentenir. Karena yang sebenarnya terjadi adalah jual beli yang sah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku ;
  5. Bahwa yang dilakukan oleh Para Penggugat terhadap Tergugat mengingkari Akta Pengosongan Nomor 08, tanggal 18 Januari 2018 adalah perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya tergugat meminta keadilan sesuai aturan hukum yang berlaku ;
  6. Bahwa dalil-dalil penggugat dalam gugatan terhadap Tergugat adalah memutar balikan fakta yang sebenarnya yang semua telah dibuktikan dengan adanya akta pengikatan jual beli, Akta Kuasa Menjual, Akta Perjanjian Pengosongan ;
  7. Bahwa dengan adanya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 06, tanggal 18 Januari 2018, Akta Kuasa Menjual Nomor 07, tanggal 18

Halama 8 dari halaman 23 putusan Nomor 74/Pdt/2019/PTDPS

#### 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

Januari 2018, dan Akta Pengosongan Nomor : 08, tanggal 18 Januari 2018 yang dibuat di Notaris SU BHAN ROLLY SAHRIAL, S.H.,M.Kn selaku Turut Tergugat adalah bukti nyata ;

8. Bahwa Penggugat III beritikad tidak baik terhadap Tergugat maupun Penggugat I dan Penggugat III hal ini dibuktikan dalam pernyataan bahwa Penggugat III meminjam objek dari Penggugat I untuk dijadikan agunan atau jaminan pinjaman terhadap pihak lain ;
9. Bahwa tergugat adalah sebagai pembeli yang beritikad baik tidak pernah meminjamkan uang. Semua yang terjadi adalah sah Jual Beli ;
10. Bahwa memang benar terjadi Jual Beli di Notaris SUBHAN ROLLY SAHRIAL, S.H., M.Kn Tabanan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku disertai bukti-bukti Akta Otentik sebagai berikut :
  - Pengikatan Jual beli No.06 tanggal 18 Januari 2018 ;
  - Kuasa Menjual No.07 tanggal 18 Januari 2018 ;
  - Perjanjian Pengosongan No.08 tanggal 18 Januari 2018 ;
11. Bahwa semua akta-akta adalah sah karena disetujui dan ditandatangani dihadapan pejabat yang berwenang, sehingga akta itu tidak dapat dibatalkan dengan alasan apapun dan sudah sesuai dengan Pasal 1320 Ayat 32 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ;
12. Bahwa dengan tidak adanya pelanggaran dalam Jual Beli tersebut, maka pihak Tergugat telah sah melakukan Jual Beli kepada Penggugat sehingga apabila telah dibayar pajak• pajak dan syarat lain berlaku untuk Jual Beli maka pihak Tergugat berhak melakukan balik nama atas obyek tersebut;
13. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil tergugat mengenai praktek-praktek rentenir (pinjam meminjam). Hal itu mengalihkan fakta (kebenaran) yang mana itu adalah sah jual beli ;
14. Bahwa Tergugat tidak pernah meminjamkan uang kepada Penggugat tapi sebenarnya adalah jual beli lunas ;
15. Bahwa PJB dan kuasa Menjual tidak dapat dibatalkan dengan alasan apapun karena telah dibayar lunas;

Berdasarkan dalil yang kami sampaikan diatas mohon kepada Hakim Pengadilan Negeri untuk :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Halama 9 dari halaman 23 putusan Nomor 74/Pdt/2019/PTDPS

#### Disclaimer

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



2. Menyatakan Pengikatan Jual Beli Nomor 06 dan Kuasa Menjual Nomor 07, keduanya tertanggal 18 Januari 2018 adalah sah dan berlaku;
3. Menyatakan Pengikatan Jual Beli Nomor 06 dan kuasa Menjual Nomor 07, keduanya tertanggal 18 Januari 2018 adalah sah dan sesuai Hukum dan mempunyai kekuatan mengikat;
4. Menyatakan penguasaan atas obyek oleh Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Para Penggugat untuk mengosongkan obyek sengketa dan menyerahkan obyek sengketa pada Tergugat tanpa kompensasi apapun;
6. Menyatakan hubungan hukum antara Penggugat III dengan Tergugat adalah hubungan Hukum Jual Beli yang sah;
7. Memerintahkan kepada Para Penggugat untuk tunduk dan patuh pada akta PJB dan Kuasa Menjual yang dibuat di Notaris SUBHAN ROLLY SAHRIAL, SH.,M.Kn berdasarkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 8 Mei 2018, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat secara keseluruhannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa telah terjadi kesepakatan Jual Beli yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 06, Akta Kuasa Menjual Nomor 07, dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 08, yang ketiganya tertanggal 18 Januari 2018 yang dibuat dihadapan saya (TURUT TERGUGAT), antara :
  - Tuan I WAYAN KARDJA (Penggugat I/Penjual), dan telah memperoleh persetujuan dari Istrinya yang sah Nyonya NI NYOMAN ROTI (Penggugat II), serta diketahui oleh Nyonya NI LUH GEDE SUGI ARTINI (Penggugat III), dengan Nyonya HENNY SURYANI ONDANG (TERGUGAT);
3. Bahwa TURUT TERGUGAT secara tegas menolak pernyataan PARA PENGGUGAT mengenai pinjam meminjam dan secara tegas menyatakan jual beli berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 06, Akta Kuasa Menjual Nomor : 07, dan Akta Perjanjian Pengosongan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 08, yang ketiganya tertanggal 18 Januari 2018 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT sah menurut hukum;

4. Bahwa TURUT TERGUGAT secara tegas menolak seluruh pernyataan PARA PENGGUGAT yang menyatakan adanya Akta yang ditandatangani oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II setelah Akta tanggal 18 Januari 2018 apalagi dengan harga transaksi Rp. 2.900.000.000,- (dua milyar Sembilan ratus juta Rupiah), karena merupakan suatu kebohongan dan apa yang didalilkan semua palsu;
5. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak seluruh pernyataan PARA PENGGUGAT mengenai Pinjam meminjam / Rentenir karena yang terjadi sebenarnya adalah jual beli yang sah menurut hukum dan dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT sebagai Pejabat yang berwenang;
6. Bahwa TURUT TERGUGAT tidak pernah membuat akta mengenai pinjam meminjam uang antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT dan yang dilakukan merupakan sah jual beli, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 06, Akta Kuasa Menjual Nomor : 07, dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 08, yang ketiganya tertanggal 18 Januari 2018;
7. Bahwa PENGGUGAT secara lancang dan tidak beretika mendalilkan Akta yang dibuat TURUT TERGUGAT hanya merupakan akta sebagai Formalitas antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, dan hal ini sangat menunjukkan suatu GUGATAN yang mengada-ada karena Akta yang dibuat TURUT TERGUGAT merupakan akta yang sah jual beli, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 06, Akta Kuasa Menjual Nomor : 07, dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 08, yang ketiganya tertanggal 18 Januari 2018;
8. Bahwa akta yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT sah jual beli berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 06, Akta Kuasa Menjual Nomor : 07, dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 08, yang ketiganya tertanggal 18 Januari 2018.
9. Bahwa semua akta yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 06, Akta Kuasa Menjual Nomor : 07, dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 08, yang ketiganya tertanggal 18 Januari 2018, telah memenuhi semua syarat-syarat yang

Halama 11 dari halaman 23 putusan Nomor 74/Pdt/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebutkan dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka menurut hukum sudah sah;

10. Bahwa dengan terpenuhinya pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka perjanjian yang dilakukan oleh PENGUGAT dan TERGUGAT sah jual beli dan setelah dilakukan pembayaran pajak dan syarat-syarat lain oleh TERGUGAT, maka TERGUGAT berhak untuk membalik nama obyek tersebut ke atas nama TERGUGAT;
11. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil PENGUGAT mengenai praktek-praktek Rentenir (pinjam meminjam) dan merupakan dalil-dalil yang mengada-ada karena perjanjian yang dibuat TURUT TERGUGAT merupakan sah jual beli;
12. Bahwa TURUT TERGUGAT tidak pernah membuat akta formalitas atau akta pinjam meminjam uang antara PENGUGAT dan TERGUGAT, dan TURUT TERGUGAT hanya membuat Akta Pengikatan Jual Beli lunas, yang diikuti dengan Akta Kuasa Menjual dan Akta Perjanjian Pengosongan;
13. Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 06, Akta Kuasa Menjual Nomor : 07, dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 08, yang ketiganya tertanggal 18 Januari 2018, telah dibayar lunas oleh TERGUGAT dan tidak dapat dibatalkan dengan alasan apapun;

Berdasarkan dalil-dalil yang TURUT TERGUGAT sampaikan diatas mohon kepada majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar untuk :

1. Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 06, Akta Kuasa Menjual Nomor: 07, dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor: 08, yang ketiganya tertanggal 18 Januari 2018 sah dan mempunyai kekuatan mengikat;
3. Menyatakan hubungan hukum antara PENGUGAT dan TERGUGAT adalah hubungan Hukum jual beli yang sah sebagaimana akta-akta yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT dan dihadiri oleh PENGUGAT dan TERGUGAT;

Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Mengutip hal-hal yang termuat dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 285/Pdt.G/2018/PN Dps tanggal 20 Desember 2018 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Para Pengugat untuk seluruhnya;

Halama 12 dari halaman 23 putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.246.000., ( dua juta dua ratus empat puluh enam ribu rupiah ) ;

Membaca Akta Permohonan Banding Nomor : 3 / Akta.Pdt.Banding / 2019 / PN Dps yang dibuat plh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, yang menyatakan bahwa tanggal 3 Januari 2019 Para Pembanding/Para Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 285/Pdt.G/2018/PN Dps tanggal 20 Desember 2018 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding / Tergugat, dan kepada Turut Terbanding / Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 8 Pebruari 2019, berdasarkan pada Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 285 / Pdt.G / 2018 / PN Dps;

Membaca Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding pada tanggal 17 Januari 2019, Memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding/Tergugat, dan Turut Terbanding/Turut Tergugat masing-masing tertanggal 8 Pebruari 2019, sebagaimana tercantum dalam Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori banding yang dibuat oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Denpasar, pada tanggal 5 Juli 2019;

Membaca Kontra Memori banding tanggal 25 25 April 2019 yang diajukan oleh Terbanding/Tergugat tanggal 11 Pebruari 2019 dan Turut Terbanding/Turut Tergugat tanggal 25 April 2019;

Membaca Risalah Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara banding (Inzage) Nomor 285/Pdt.G/2018/PN Dps telah member kesempatan kepada para pihak untuk memeriksa/mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini yaitu tanggal masing-masing pada tanggal 8 Pebruari 2019;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding/Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara serta

Halama 13 dari halaman 23 putusan Nomor 74/Pdt/2019/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

memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini kuasa Para Pembanding/Para Penggugat telah mengajukan Memori bandingnya, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 115/06435/BPRK/04/2017, Penggugat II/Pembanding II meminta uang/kreditn sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus jutarupiah) pada Bank Perkreditan Rakyat Pasarraya Kuta, untuk keperluan Penggugat II/Pembanding III dengan agunan/Jaminan obyek tanah sengketa atau tanah terperkara (vide bukti P-1);
2. Bahwa setelah angsurat kredit berjalan berapa bulan saja, Penggugat III/Pembanding III bermaksud menambah pinjamannya pada Bank Perkreditan Rakyat Pasarraya Kuta dengan memperbaharui perjanjian kreditnya, namun karena pinjaman kreditnya baru berjalan, sehingga tidak bisa terlaksana. Kemudian Penggugat III/Pembanding III melalui perantara bernama Ibu Trisna diperkenalkan kepada seseorang bernama Ong Widyanto dan Ong Widyanto yang bersedia memberi pinjaman yang jumlahnya lebih besar, yaitu Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) sehingga pinjaman kredit pada Bank Perkreditan Rakyat Pasarraya dilunasi dengan uang yang berasal dari Ong Widyanto, dan dibuatkan Akta Pengakuan Hutang antara Penggugat III/Pembanding III dengan Ong Widyanto dengan agunan/jaminan objek tanah sengketa atau tanah terperkara (vide bukti P-2);
3. Bahwa selanjutnya hutang Penggugat III/Pembanding III pada Ong Wodyanto, diambil alih oleh Tergugat melalui perantara Ibu Trisna, dan Penggugat III/Pembanding III menerima transfer setoran tunai pinjaman uang sebesar Rp 137.000.000,- (seratus tiga puluh tujuh juta rupiah) dari Turut Tergugat sebagai tambahan pinjaman setelah sebelumnya Tergugat melalui Ibu Trisna membayarkan hutang Penggugat III ke Bapak Ong Widdyanto (vide bukti P-6);
4. Bahwa Penggugat I/Pembanding I dan Penggugat II/Pembanding II tidak pernah kenal dengan Tergugat/Terbanding, dan Tergugat/Terbanding mengakui bahwa mengetahui adanya obyek tanah sengketa oleh pihak

Halama 14 dari halaman 23 putusan Nomor 74/Pdt/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lain dan pihak lain menawarkan obyek yang dimiliki oleh Penggugat I/Pembanding I (I Wayan Kardja) sebagaimana pengakuan tergugat yang tertuang dalam jawaban pada point 3 (tiga);

5. Bahwa Penggugat I/Pembanding I, Penggugat II/Pembanding II dan Penggugat III/Pembanding III, tidak pernah menawarkan tanah obyek sengketa kepada Tergugat/Terbanding, dan yang terjadi adalah Ibu Trisna mengalihkan pinjaman Penggugat III/Pembanding III dari Ong Widyanto kepada Tergugat/Terbanding, dengan memberikan pinjaman tambahan lagi sebesar Rp. 137.000.000,- (seratus tiga puluh tujuh juta rupiah) yang diterima oleh Penggugat III/Pembanding III dari Turut Tergugat/Turut Terbanding (vide bukti P-6). Selanjutnya Turut Tergugat/Terbanding memberitahukan kepada Penggugat III/Pembanding III bahwa jatuh tempo pinjamannya tanggal 18 Januari 2018 (vide bukti P-7);
6. Bahwa pada tanggal 18 Januari 2018 saat penandatanganan akta, Penggugat III/Pembanding III sedang tidak berada dirumah, Penggugat III/Pembanding III diberitahu oleh Penggugat II/Pembanding II bahwa ada dua orang perempuan dari kantor Notaris datang ke rumah minta cap jempol Penggugat I/Pembanding I dan tanda tangan Penggugat II/Pembanding II untuk perpanjangan hutang, namun yang dikirim oleh Turut Tergugat/Turut Terbanding kepada Penggugat III/Pembanding III melalui email tanggal 18 Januari 2018, bukan akta perpanjangan hutang melainkan salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06, salinan Akta Kuasa Menjual Nomor 07, salinan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 08, masing-masing tertanggal 18 Januari 2018, yang dibuat oleh Turut Tergugat (vide bukti P-3, P-4, P-5);
7. Bahwa pada tanggal 18 Januari 2018 akta yang dicap jempol dan ditanda tangani oleh Penggugat I/Pembanding I dan Penggugat II/Pembanding II tidak dimengerti dan tidak dipahami oleh Penggugat I/Pembanding I dan Penggugat II/Pembanding II dan akta tersebut tidak dibacakan oleh staf Notaris, staf Notaris hanya meminta kepada Penggugat I/Pembanding I dan Penggugat II/Pembanding II untuk menandatangani akta dengan alasan untuk perpanjangan hutang dari Penggugat III/Pembanding III;
8. Bahwa apa yang dikatakan oleh kedua saksi Tergugat/Terbanding bahwa Penggugat I/Pembanding I dalam keadaan sehat dan bisa berjalan

Halama 15 dari halaman 23 putusan Nomor 74/Pdt/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dengan baik adalah kebohongan belaka, karena pada kenyataannya Penggugat I/Pembanding I dalam keadaan sakit (stroke). Apabila Penggugat I/Pembanding I dalam keadaan sehat-sehat saja, seharusnya Penggugat I/Pembanding I mampu untuk menandatangani Akta yang dibawa oleh kedua staf notaris bukan hanya meminta cap jempol saja;

9. Bahwa Penggugat III/Pembanding kaget membaca ketiga akta tersebut (vide bukti P-3, P-4, P-5). Kemudian Penggugat III/Pembanding III menghubungi Turut Tergugat/Turut Terbanding dan mendapat jawaban dari Turut Tergugat/Turut Terbanding bahwa itu permintaan dari Tergugat/Terbanding dan kalau menanyakan masalah akta-akta ini agar menanyakan kepada Tergugat/Terbanding;
10. Bahwa Penggugat I / Pembanding I, Penggugat II / Pembanding II tidak kenal dengan Tergugat / Terbanding, sedangkan Penggugat III / Pembanding III baru bertemu pertama kali dengan Tergugat / Terbanding pada tanggal 14 Pebruari 2018 (vide bukti P-8), yaitu setelah perjanjian tanggal 18 Januari 2018. Dengan demikian sebelum perjanjian dibubuhi cap jempol dan ditanda tangani oleh Penggugat I/Pembanding I dan Penggugat II/Pembanding II tidak pernah ada kesepakatan sebagaimana tertuang dalam isi salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06, salinan Akta Kuasa Menjual Nomor 07, salinan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 08 masing-masing tertanggal 18 Januari 2018, yang dibuat oleh Turut Tergugat/Turut Terbanding (vide bukti P-3, P-4, P-5). Oleh karena tidak ada kesepakatan jual beli sebelum perjanjian dibubuhi cap jempol dan ditandatangani oleh Penggugat I/Pembanding dan Penggugat II/Pembanding II, maka bukti P-3, P-4, P-5 adalah cacat hukum secara subyektif, artinya apabila syarat subyektif dalam perjanjian tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan;
11. Bahwa ketika dua orang perempuan dari kantor Notaris tersebut datang ke rumah Penggugat I/Pembanding I dan Penggugat II/ Pembanding II saat itu Penggugat III/Pembanding III tidak ada di rumah, dan dibenarkan saksi Ni Komang Ari Kencana Dewi dan Putu Sudana yang saat itu berkunjung ke rumah Para Penggugat/Para Pembanding dengan tujuan berbeda, dimana saksi Ni Komang Kencana Dewi saat itu mengantar makanan untuk Penggugat I/Pembanding I yang sedang sakit stroke, dan



saksi Putu Sudana selaku distributor produk kesehatan (K-LINK), ketika itu datang ke rumah Penggugat I/Pembanding I untuk mengunjungi Penggugat I/Pembanding I serta menawarkan produk kesehatan karena Penggugat sedang sakit stroke. Pada saat itu kedua saksi melihat ada 2 (dua) orang wanita memakai baju putih dan tidak mengetahui siapa mereka, diberitahu oleh Penggugat II/Pembanding II bahwa 2 (dua) orang perempuan itu dari Notaris minta tanda tangan untuk perpanjangan hutang dari Penggugat III/Pembanding III;

12. Bahwa 2 (dua) orang saksi yang diajukan oleh Tergugat/Terbanding atas nama Made Devi Wahyu Rosita dan saksi Ni Putu Mas Astari. Saksi Ni Putu Mas Astari tidak mengetahui adanya pertemuan antara Penggugat III/Pembanding III dengan Tergugat/Terbanding. Sedangkan Saksi Made Devi Wahyu Rosita tidak mengetahui harga yang disepakati di dalam akta, tidak mengetahui dan tidak mendengar mengetahui pembayaran dari obyek sengketa tersebut, apakah sudah dibayar atau tidak dan tidak paham serta mengaku bingung mengenai isi dari akta yang ditandatangani oleh Penggugat I / Pembanding I dan Penggugat II / Pembanding II;

13. Kwitansi yang merupakan bukti pembayaran dan apa yang tertera dalam kwitansi harus jelas untuk apa. Namun kenyataannya kwitansi yang dijadikan bukti oleh Tergugat/Terbanding (vide bukti T-2) adalah Kwitansi kosong dan berdasarkan keterangan saksi Ni Putu Mas Astari yang diajukan Tergugat/Terbanding. Bahwa kwitansi yang ditandatangani dan di cap jempol oleh Penggugat I/Pembanding I dan Penggugat II/Pembanding II merupakan Kwitansi kosong dan kwitansi tersebut akan diketik di kantor notaris sesuai dengan apa yang tertera di Akta. Dengan demikian kwitansi bukti T-2 adalah kwitansi yang tidak jelas dan pembayaran sejumlah Rp.2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah) adalah tidak benar karena Penggugat I/Pembanding I tidak pernah bertemu dan menerima sejumlah uang yang tertera dalam kwitansi bukti T-2 baik secara Tunai maupun Transfer via Bank. Berdasarkan fakta tersebut maka prinsip Tunai dan Terang dalam transaksi pun tidak ada atau dengan kata lain transaksi tersebut merupakan Rekayasa belaka. Berdasarkan keterangan ahli bahwa Perjanjian yang tidak memenuhi syarat Obyektif maka perjanjian tersebut Batal Demi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum dan konsekuensi hukum yang timbul adalah hak-hak masing pihak kembali seperti semula di mana Penggugat I/Pembanding I dan Penggugat II/Pembanding II berhak memiliki kembali Tanah dan Bangunan yang menjadi obyek sengketa. Bahwa pada saat yang bersamaan juga Penggugat I / Pembanding I dan Penggugat II / Pembanding II diminta untuk cap jempol dan tanda tangan kwitansi pembayaran senilai Rp. 2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah) tertanggal 18 Januari 2018 (vide bukti T-2). Selama persidangan pun Tergugat/Terbanding telah Gagal membuktikan kebenaran tentang bagaimana cara pembayaran uang senilai Rp.2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah) itu dilakukan baik secara tunai maupun transfer karena memang uang tersebut tidak pernah diberikan oleh Tergugat/Terbanding kepada Penggugat I/Pembanding I dan Penggugat II/Pembanding II. Dalam hal ini Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini keliru karena tidak menjadikan kesaksian ini dalam Pertimbangan Hukumnya saat memutus perkara ini yang menyebabkan putusan ini Berat Sebelah dan tidak memberikan keadilan;

14. Berdasarkan fakta persidangan atas keterangan 2 (dua) orang saksi yang diajukan Tergugat/Terbanding atas nama Made Devi Wahyu Rosita dan Ni Putu Mas Astari yang mana kedua saksi memberikan keterangan yang tidak mendukung atas kebenaran pembayaran sejumlah Rp.2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat I/Pembanding I, karena saksi Made Devi Wahyu Rosita tidak mengetahui dan tidak mendengar mengenai pembayaran dari obyek sengketa tersebut apakah sudah dibayar atau tidak serta saksi tidak paham dan mengaku bingung mengenai isi dari akta yang ditanda tangani oleh Penggugat I/Pembanding I dan Penggugat II/Pembanding II. Sedangkan saksi Ni Putu Mas Astari menerangkan bahwa Penggugat III/Pembanding III datang ke kantor notaris setelah penandatanganan akta untuk mengambil uang tunai dan cek yang diserahkan oleh Tergugat / Terbanding. Namun faktanya Penggugat III/Pembanding III baru kenal pertama dengan Tergugat /Terbanding adalah pada tanggal 14 Pebruari 2018 (bukti vide P-8) dan Penggugat III/Pembanding III hanya menerima transfer setoran tunai pinjaman uang sebesar Rp. 137.000.000,- (seratus tiga puluh tujuh juta rupiah) yang diterima dari Turut Tergugat/Turut Terbanding sebagai tambahan pinjaman setelah sebelumnya Tergugat

Halama 18 dari halaman 23 putusan Nomor 74/Pdt/2019/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

/Terbanding melalui Ibu Trisna membayarkan hutang Penggugat III/Pembanding III ke Bapak Ong Widyantio (vide bukti P-6). Oleh karena itu Penggugat I / Pembanding I dan Penggugat II/Pembanding II menandatangani kwitansi kosong dan tidak pernah menerima uang pembayaran sebagaimana isi kwitansi (bukti T-2), maka kwitansi (bukti T-2) adalah cacat hukum dan dapat dibatalkan;

Berdasarkan atas alasan-alasan hukum tersebut di atas, Para Pembanding mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar cq. Majelis Hakim Pimpinan Sidang berkenan untuk memeriksa dan menjatuhkan keputusannya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 285/Pdt.G/2018/PN Dps tertanggal 20 Desember 2018 yang dimohonkan banding;

Mengadili sendiri :

Dalam pokok perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 tertanggal 18 Januari 2018, Akta Kuasa Menjual Nomor 06 tertanggal 18 Januari 2018 dan Akta Pengosongan Nomor 07 tertanggal 18 Januari 2018, dibuat oleh Turut Tergugat adalah formalitas saja;
3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 tertanggal 18 Januari 2018, Akta Kuasa Menjual Nomor 06 tertanggal 18 Januari 2018 dan Akta Pengosongan Nomor 07 tertanggal 18 Januari 2018, Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum serta tidak mempunyai kekuatan mengikat;
4. Menyatakan penguasaan sertifikat obyek sengketa oleh Tergugat tidak Sah;
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan sertifikat obyek sengketa kepada Penggugat I seketika setelah putusan aquo mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halama 19 dari halaman 23 putusan Nomor 74/Pdt/2019/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)



6. Menyatakan hubungan hukum antara Penggugat III dengan Tergugat adalah hubungan hukum pinjam meminjam uang dengan jumlah pinjaman:

- Rp. 845.000.000,- dengan bunga 2 % / bulan;

7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menarik dan membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 tertanggal 18 Januari 2018, Akta Kuasa menjual Nomor 06 tertanggal 18 Januari 2018 dan Akta Pengosongan Nomor 07 tertanggal 18 Januari 2018 tersebut serta mencoret dari daftar yang ada pada kantor Turut Tergugat berdasarkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

8. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

A t a u :

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding/Para Penggugat tersebut, Terbanding/Tergugat mengajukan Kontra Memori Bandingnya pada tanggal 11 Pebruari 2019, dan Kontra Memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Para Pembanding/Parea Penggugat pada tanggal 25 Juni 2019, yang pada intinya mohon agar Pengadilan Tinggi Denpasar menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 285/Pdt.G/2018/PN Dps tanggal 20 Desember 2018 tersebut, sebagaimana tercantum pada Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori banding Nomor 285/Pdt.G/2018/PN Dps;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding, dan berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 285 / Pdt.G / 2018 / PN Dps, tanggal 20 Desember 2018, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan -

Halama 20 dari halaman 23 putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak keliru dalam menerapkan aturan hukum yang berlaku, dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 285/Pdt.G/2018/PN Dps tanggal 20 Desember 2018 dapat dipertahankan dalam Pengadilan Tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding/Para Penggugat tetap berada dipihak yang kalah, baik dalam pengadilan tingkat pertama maupun dalam pengadilan tingkat banding, maka sesuai ketentuan Pasal 192 R.Bg semua biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan tersebut dibebankan kepada Para Pembanding/Para Penggugat;

Memperhatikan ketentuan dalam R.Bg. dan undang-undang serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding / Para Penggugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 285 / Pdt.G / 2018 / PN Dps tanggal 20 Desember 2018 yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Para Pembanding/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari Senin Tanggal 29 Juli 2019, oleh kami, I Nyoman Dika, S.H.,MH. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar sebagai Hakim Ketua, H. Eka Budhi Prijanta, SH.MH. dan

Halama 21 dari halaman 23 putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT DPS



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

Sutarto, S.H.,M.Hum. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar masing - masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 74 / Pen.Pdt / 2019 / PT DPS. tanggal 12 Juni 2019, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam pengadilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan pada hari **RABU**, tanggal **31 JULI 2019** dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, serta : Dra. LUH GEDE ARSANI Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Denpasar tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

Hakim – Hakim Anggota ;

Hakim Ketua,

ttd.

ttd.

H. EKA BUDHI PRIJANTA, SH.MH.

I NYOMAN DIKA, SH.MH.

ttd.

SUTARTO, SH.M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd.

Dra. LUH GEDE ARSANI

Perincian biaya – biaya :

15. Biaya Pemberkasan..... Rp. 134.000,-

16. Meterai ..... Rp 6.000,-

17. Redaksi ..... Rp. 10.000,-

J u m l a h : ..... Rp. 150.000,-

=====

( Seratus lima puluh ribu rupiah );

Halama 22 dari halaman 23 putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT DPS



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

Untuk salinan resmi,  
Denpasar, Agustus 2019,  
Panitera,

SUGENG WAHYUDI, S.H.,M.M.  
NIP. : 19590301 198503 1 006

Halama 23 dari halaman 23 putusan Nomor 74/Pdt/2019/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)