



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor : 285/Pdt.G/2018/PN Dps.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

----- Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan 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 No. 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. NI WAYAN SUKARNI, S.H., 2. PUTU INDRAWAN ARIADI, SH., MH, 4. YANMAR DAVID H. SIREGAR, S.H., dan 5. NYOMAN CHRISNA DEWI ASMARANI, S.H., Advokat-advokat yang berkantor di INSTITUTE OF JUSTICE LAW FIRM Jalan Palma Indah No. 5, Tamana Jimbaran, Kuta Selatan, Badung, Kode Pos 80364, Bali, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 18 Maret 2018 (terlampir) yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Senin, tanggal 20 Maret 2018, dibawah REG Nomor : 688/Daf/2018, selanjutnya disebut sebagai : PARA PENGGUGAT;

MELAWAN

Hal 1 dari 12 hal Putusan No. 285/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 No. Banjar / Lingkungan Pesanggaran, Desa/Kelurahan Pedungan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, dalam hal ini 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 No. 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 : TERGUGAT;
2. SUBHAN ROLLY SAHRIAL, SH, M.Kn, selaku Notaris, yang beralamat Kantor di Jalan Raya Tanah Lot No. 18 Desa Beraban, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, sebagai : TURUT TERGUGAT;

----- Pengadilan Negeri tersebut ;

----- Setelah membaca surat-surat dan berkas perkara ;

----- Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

----- 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 No. 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 ;

Hal 2 dari 24 hal Putusan No.285/Pdt.G/2018/PN DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 PENGGUGAT III akan membayar pinjamannya tersebut, TERGUGAT meminta kepada PENGGUGAT III agar terhadap pinjaman itu dibuat Akta Notaris, oleh karena obyek sengketa tersebut milik PENGGUGAT I maka TERGUGAT mengajak PARA PENGGUGAT ke Kantor TURUT TERGUGAT yaitu Notaris di Jalan Raya Tanah Lot No. 18, Kediri;
9. Bahwa PARA PENGGUGAT sudah menyampaikan kepada TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT bahwa PENGGUGAT III hendak pinjam uang kepada TERGUGAT dengan jaminan, kemudian TURUT TERGUGAT membuatkan

Hal 3 dari 24 hal Putusan No.285/Pdt.G/2018/PN DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- akta-akta yang harus di tanda tangani PENGGUGAT I (ayah PENGGUGAT III) sebagai pemilik obyek sengketa dan PENGGUGAT II (ibu PENGGUGAT 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 No. 05 tertanggal 18 Januari 2018 ;
 - AKTA KUASA MENJUAL No 06 tertanggal 18 Januari 2018 ;
 - AKTA PENGOSONGAN No 07 tertanggal 18 Januari 2018 ;
 11. Bahwa adapun akte-akte yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT (SUBHAN ROLLY SAHRIAL, SH, MKn) selaku Notaris yang berkantor di Jalan Raya Tanah Lot No. 18, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan yang dibuat dan ditanda tangani sebagai fotmalitas saja adalah :
 - PENGIKATAN JUAL BELI No. 05 tertanggal 18 Januari 2018 ;
 - AKTA KUASA MENJUAL No 06 tertanggal 18 Januari 2018 ;
 - AKTA PENGOSONGAN No 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 No. 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 No. 05 tertanggal 18 Januari 2018, AKTA KUASA MENJUAL No 06 tertanggal 18 Januari 2018 dan AKTA PENGOSONGAN No 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 No. 05 tertanggal 18 Januari 2018;
 14. Bahwa disamping adanya kekhawatiran obyek sengketa akan dialihkan oleh TERGUGAT, ternyata apa yang disebutkan Akta PENGIKATAN JUAL BELI No.

Hal 4 dari 24 hal Putusan No.285/Pdt.G/2018/PN DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 No. 05 tertanggal 18 Januari 2018, AKTA KUASA MENJUAL No 06 tertanggal 18 Januari 2018 dan AKTA PENGOSONGAN No 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 dinyatakan 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 PENGGUGAT I sebagai pemiliknya berdasarkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
16. Bahwa PENGGUGAT 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 PENGGUGAT III dengan TERGUGAT adalah sah menurut hukum;
17. Bahwa oleh sebab AKTA PENGIKATAN JUAL BELI No. 05 tertanggal 18 Januari 2018, AKTA KUASA MENJUAL No 06 tertanggal 18 Januari 2018 dan AKTA PENGOSONGAN No 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

Hal 5 dari 24 hal Putusan No.285/Pdt.G/2018/PN DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI No. 05 tertanggal 18 Januari 2018, AKTA KUASA MENJUAL No 06 tertanggal 18 Januari 2018 dan AKTA PENGOSONGAN No 07 tertanggal 18 Januari 2018, dibuat oleh TURUT TERGUGAT adalah formalitas saja;
3. Menyatakan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI No. 05 tertanggal 18 Januari 2018, AKTA KUASA MENJUAL No 06 tertanggal 18 Januari 2018 dan AKTA PENGOSONGAN No 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 a quo mempunyai kekuatan hukum tetap;
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 No. 05 tertanggal 18 Januari 2018, AKTA KUASA MENJUAL No 06 tertanggal 18 Januari 2018 dan AKTA PENGOSONGAN No 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 pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pra Penggugat hadir Kuasanya yang masing-masing bernama : Lukas Banu, S.H., MH, Ni WayanSukarni, Putu Indrawan Ariani, S.H., I Nyoman Chrisna Dewi Asmarani, S.H., MH dan David Siregar, S.H., Kesemuanya Advokat-Advokat di Jalan : Palma Indah No. 5 Taman Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, berdasarkan

Hal 6 dari 24 hal Putusan No.285/Pdt.G/2018/PN DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Maret 2018 dan telah terdaftar dalam Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar No. 688/Daf/2016 tanggal 20 Maret 2018, sedangkan untuk Tergugat datang menghadap Kuasanya Rohma Nur Hasanah, SH., dan Iskandar Nawing, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Mei 2018 surat kuasa mana telah terdaftar dalam register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar No.3016/Daf/2018 tanggal 11 Oktober 2018, dan untuk Turut Tergugat hadir sendiri dipersidangan ;

----- Menimbang, bahwa oleh karena para pihak yang berperkara telah hadir, maka berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi, oleh sebab itu Majelis hakim telah menjelaskan mengenai prosedur dan tata cara mediasi, selanjutnya para pihak telah sepakat menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim untuk menunjuk mediator guna memfasilitasi agar perkara ini dapat diselesaikan secara damai, maka Hakim Ketua Majelis telah menunjuk: Ni Made Purnami, S.H.,MH sebagai Hakim Mediator sesuai dengan Surat Penetapan Penunjukan Nomor : 285/Pen.Pdt.G/2016/PN.Dps., tanggal 20 April 2018 untuk melakukan mediasi ;

----- Menimbang, bahwa berdasarkan laporan tertulis Hakim Mediator pada tanggal 16 April 2018 yang mana pada intinya Mediator melaporkan kepada Majelis hakim bahwa proses Mediasi tidak menemukan kata sepakat atau dengan kata lain bahwa Mediasi gagal, sehingga proses persidangan dilanjutkan sesuai dengan hukum acara yang berlaku ;

----- Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tidak ada perubahan dan tetap dipertahankan oleh Para Penggugat ;

----- 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:t,anggal 18 Januari 2018, yang dibuat dihadapan SUBHAN ROLLY SAHRIAL, S.H.,M.Kn antara :
 - 1) I WAYAN KARDJA (Pengggugat 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

Hal 7 dari 24 hal Putusan No.285/Pdt.G/2018/PN DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 SAHRIAL, 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 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 ;

Hal 8 dari 24 hal Putusan No.285/Pdt.G/2018/PN DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 ;
 2. Menyatakan Pengikatan Jual Beli No.06 dan Kuasa Menjual No.07, keduanya tertanggal 18 Januari 2018 adalah sah dan berlaku;
 3. Menyatakan Pengikatan Jual Beli No.06 dan kuasa Menjual No.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 :

Hal 9 dari 24 hal Putusan No.285/Pdt.G/2018/PN DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 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

Hal 10 dari 24 hal Putusan No.285/Pdt.G/2018/PN DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2018, telah memenuhi semua syarat-syarat yang 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 PENGGUGAT 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 PENGGUGAT 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 PENGGUGAT 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 PENGGUGAT 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 PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah hubungan Hukum jual beli yang sah sebagaimana akta-akta yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT dan dihadiri oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT;

Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

----- Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat, pihak Para Penggugat melalui kuasanya mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 22 Mei 2018;

----- Menimbang, bahwa atas Replik Para Penggugat, pihak Tergugat melalui kuasanya dan Turut Tergugat mengajukan duplik tanggal 12 Juli 2018;

----- Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

Hal 11 dari 24 hal Putusan No.285/Pdt.G/2018/PN DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Kredit No. 115/06435/BPRK/04/2017 yang dibuat antara Bank Perkreditan Rakyat Pasarraya Kuta dengan Ni Nyoman Roti tertanggal 10 April 2017, diberi tanda P-1 ;
2. Fotocopy dari fotocopy salinan Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminannya No. 05 antara Ni Luh Gede Sugi Artini dengan Ong Widyanto tertanggal 14 Agustus 2017 yang dibuat di Notaris I Nyoman Udiana, S.H., diberi tanda P-2 ;
3. Fotocopy dari fotocopy salinan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 antara I Wayan Kardja dan Henny Suryani Ondang tertanggal 18 Januari 2018 yang dibuat di Notaris Subhan Rolly Sahrial, S.H.,M.Kn, diberi tanda P-3 ;
4. Fotocopy dari fotocopy salinan Akta Kuasa Menjual No. 07 antara I Wayan Kardja dan Henny Suryani Ondang tertanggal 18 Januari 2018 yang dibuat di Notaris Subhan Rolly Sahrial, S.H., M.Kn, diberi tanda P-4 ;
5. Fotocopy dari fotocopy salinan Akta Perjanjian Pengosongan No. 08 antara I Wayan Kardja dan Henny Suryani Ondang tertanggal 18 Januari 2018 yang dibuat di Notaris Subhan Rolly Sahrial, S.H.,M.Kn, diberi tanda P-5 ;
6. Fotocopy dari fotocopy Rekening Koran atas nama Ni Luh Gede Sugi Artini, periode Januari 2018, diberi tanda P-6 ;
7. Foto copy dari print out Screenshoot, diberi tanda P-7 ;
8. Foto copy dari prin out Screenshoot, diberi tanda P-8 ;

----- Menimbang, bahwa bukti surat yang bertanda P-1 s/d P-8, telah pula diberi meterai yang cukup;

----- Menimbang, bahwa untuk memperkuat disamping mengajukan bukti surat, Para Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. Saksi Ni Komang Ari Kencana Dewi, yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat masih ada hubungan keluarga tapi jauh dan tidak ada hubungan kerja ;
 - Bahwa saksi menerangkan saksi mengetahui pada saat penandatanganan akta yang dilakukan oleh Penggugat I dan Penggugat II, pada pukul 13.00 WITA, tanggal 18 Januari 2018;
 - Bahwa saksi melihat ada 2 (dua) orang wanita staff Notaris berbaju putih yang datang pada saat penandatanganan akta tersebut, setelah penandatanganan akta selesai dan staff Notaris pulang, barulah saksi masuk ke rumah Para Penggugat dan saksi hanya melihat Penggugat I dan Penggugat II, tidak ada orang lain sesaat setelah penandatanganan akta dilakukan;
 - Bahwa saksi menerangkan setelah kedua perempuan tersebut pergi saksi menanyakan siapa kedua perempuan itu kepada Penggugat II, dan

Hal 12 dari 24 hal Putusan No.285/Pdt.G/2018/PN DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat II menjawab mereka itu dari Notaris meminta tanda tangan untuk Perjanjian Hutang Sugi (Penggugat III) ;

- Bahwa pada saat itu Penggugat I sedang menderita sakit stroke ;

2. Saksi Putu Sudana yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi menerangkan kenal Para Penggugat kerana Penggugat I merupakan konsumen dari saksi, tidak ada hubungan darah/ saudara;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai distributor alat/ bahan untuk kesehatan yang cara bekerjanya dengan datang secara rutin kerumah konsumen, bekerja sendiri dan merupakan *bussiness owner*;
- Bahwa Saksi menerangkan memiliki jadwal dan area sendiri untuk berkunjung kerumah konsumen. Jadwal berkunjung yang dimiliki saksi untuk datang kerumah Para Penggugat yaitu dalam 1 (satu) minggu terdapat 2x (dua kali) kunjungan;
- Bahwa Saksi menerangkan pada tanggal 18 Januari 2018 kurang lebih pukul 13.00 – 14.00 WITA memiliki jadwal berkunjung kerumah Para Penggugat;
- Bahwa Saksi menerangkan lama waktu berkunjung kerumah Para Penggugat pada tanggal 18 Januari 2018 kurang lebihnya 15 (lima belas) menit;
- Bahwa Saksi menerangkan sebelum masuk kerumah Para Penggugat, saksi duduk menunggu di depan Money Changer karena melihat ada dua orang perempuan yang sedang bertamu di rumah Para Penggugat;
- Bahwa Saksi menerangkan ciri-ciri kedua perempuan tersebut memiliki pawakan badan yang kurus–kurus dan memakai baju warna putih;
- Bahwa Saksi menerangkan tidak berbicara dengan kedua perempuan tersebut dan tetap menunggu sekitar beberapa menit hingga kedua perempuan tersebut pergi;
- Bahwa Saksi menerangkan sempat menanyakan mengapa kedua perempuan tersebut diatas datang kerumah Para Penggugat kepada Penggugat II dan Penggugat II menjawab bahwa kedua perempuan tersebut datang untuk meminta tanda tangan;
- Bahwa Saksi tidak melihat Turut Tergugat datang bersama dengan kedua perempuan tersebut;
- Bahwa Saksi menerangkan tidak melihat ketika Para Penggugat melakukan penandatanganan maupun pembubuhan cap jempol saat saksi menunggu di depan rumah Para Penggugat;
- Bahwa Saksi menerangkan ketika datang melihat Penggugat I sedang tiduran karena sedang sakit dan Penggugat II memakai baju kamen;

3. Ahli Dr. I Ketut Westra, S.H.,MH yang memberikan pendapat di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

Hal 13 dari 24 hal Putusan No.285/Pdt.G/2018/PN DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ahli dihadirkan oleh Para Penggugat sebagai ahli tentang masalah perjanjian ;
- Bahwa ahli tidak kenal dengan para pihak yang terlibat dalam perkara ini;
- Bahwa ahli menerangkan apabila syarat subyektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka akibatnya suatu perjanjian dapat dibatalkan dan apabila syarat obyektif tidak dapat dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan ;
- Bahwa ahli menjelaskan tentang akibat suatu perjanjian pada Pasal 1338 KUHPerdara yang isinya :
 - Pasal 1 : Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuat ;
 - Pasal 2 : Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, ataukah karena alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu ;
 - Pasal 3: Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik ;
- Bahwa Ahli menerangkan implementasi dari itikad baik merupakan asas yang sangat mendasar dan menjadi suatu prioritas dalam melakukan perjanjian;
- Bahwa ahli menerangkan Asas beritikad baik dilakukan tidak hanya saat melakukan kontrak. Terdapat 3 (tiga) tahapan itikad baik dalam berkontrak, yaitu:
 - Sebelum Perjanjian dibuat;
 - Pada saat perjanjian dibuat;
 - Setelah Perjanjian dilaksanakan ;
- Bahwa Ahli menerangkan apabila ada salah satu pihak dalam perjanjian tidak mengetahui, tidak paham, maupun tidak tau dari isi perjanjian disaat penandatanganan dapat diartikan pihak yang menyuruh atau menyodorkan kontrak mempunyai itikad yang tidak baik. Para pihak yang membuat perjanjian harus bersama-sama mengetahui, mempelajari, dan membacakan isi dari perjanjian tersebut;
- Bahwa Ahli menerangkan tentang Subjek Hukum yang tidak cakap melakukan suatu perjanjian karena tidak mempunyai kemampuan untuk memberikan atau menyatakan sesuatu karena gangguan secara mental maupun secara fisik. Dalam hal ini Ahli mengatakan apabila salah satu pihak terdapat gangguan fisik yaitu mengidap penyakit stroke yang mengganggu dalam menyampaikan sesuatu atau memberikan keterangan mengakibatkan perjanjian tersebut cacat secara hukum, cacat secara subjektif;
- Bahwa Ahli menerangkan tentang keadaan memaksa yaitu ada 2 (dua) hal yaitu:
 - Memaksa secara verbal;
 - Memaksa secara fisik ;

Hal 14 dari 24 hal Putusan No.285/Pdt.G/2018/PN DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai aslinya Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomer 06, Tanggal 18 Januari 2018, diberi tanda T-1a;
2. Fotocopy sesuai aslinya Salinan Akta Kuasa Menjual Nomer 07, Tanggal 18 Januari 2018, diberi tanda T- 1b;
3. Fotocopy sesuai aslinya Salinan Akta Perjanjian Pengosongan Nomer 08, Tanggal 18 Januari 2018, diberi tanda T- 1c;
4. Fotocopy sesuai aslinya kwitansi pembayaran sejumlah Rp. 2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah) tanggal 18 Januari 2018, diberi tanda T-2 ;
5. Fotocopy sesuai aslinya surat perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) Nomer: B/472/VI/2018/Ditreskrimum tanggal 20 Juni 2018, diberi tanda T-3a ;
6. Fotocopy sesuai aslinya Tanda Bukti Laporan Nomor: LP/232/VII/2018/SPKT, tanggal 5 Juli 2018, diberi tanda T-3b ;
7. Fotocopy sesuai aslinya surat perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil penyidikan (SP2HP) Nomer: B/ 539/VII/2018/Ditreskrimum tanggal 16 Juli 2018, diberi tanda tanda T- 3c ;
8. Fotocopy sesuai aslinya surat perihal Pemberitahuan dimulainya penyidikan Nomor B/117/VII/RES.1.11./2018/Ditreskrimum tanggal 17 Juli 2018, diberi tanda T- 3d;
9. Fotocopy sesuai aslinya Sertipikat Hak Milik No. 6424, atas nama Henny Suryani Ondang, diberi tanda T-4;
10. Foto copy dari Print out gambar foto-foto, diberi tanda T-5 ;
11. Fotocopy sesuai aslinya Tanda Bukti Lapor Nomor : TBL/323/VIII/2018/SPKT, tanggal 20 Agustus 2018, diberi tanda T-6;
12. Fotocopy sesuai aslinya Surat Ketetapan Nomer: S.Tap/140/IX/2018/Ditreskrimum tanggal 5 September 2018, diberi tanda T-7 ;
13. Foto copy dari Print out gambar foto, diberi tanda T-8;
14. Fotocopy dari foto copy surat Nomer: B/253/IX/2018/Ditreskrimum tanggal 17 September 2018, diberi tanda T-9 ;
15. Fotocopy dari foto copy Penetapan Nomor 1258/Pen.Pid/2018/PN Dps tanggal 3 Oktober 2018, diberi tanda T-10 ;
16. Fotocopy dari foto copy Tanda Bukti Lapor Nomor TBL/323/VIII/2018/SPKT tanggal 20 Agustus 2018, diberi tanda T-11 ;

----- Menimbang, bahwa seluruh bukti surat tersebut telah pula diberi meterai yang cukup;

Hal 15 dari 24 hal Putusan No.285/Pdt.G/2018/PN DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalilnya, Tergugat juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. Saksi NI PUTU MAS ASTARI DEWI, yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi adalah staff/pegawai di kantor Turut Tergugat selaku Notaris, yang mengenal Para Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa saksi mengatakan memang benar berangkat dari kantor Turut Tergugat (Notaris) bersama-sama dengan Turut Tergugat dan saksi NI MADE DEVI WAHYU RIA dalam 1 (satu) mobil ke rumah Para Penggugat dan menyaksikan pada saat pembacaan akta dan penandatanganan/Cap Jempol tangan kanan Akta Pengikatan Jual Beli, Kuasa Menjual, Perjanjian pengosongan pada tanggal 18 Januari 2018;
 - Bahwa saksi mengatakan memang benar pembacaan akta Pengikatan Jual Beli dilakukan pada Pukul 10.00 WITA, pada tanggal 18 Januari 2018, kemudian dilanjutkan dengan Kuasa Menjual dan Perjanjian Pengosongan;
 - Bahwa saksi mengatakan memang benar Penggugat I dan Penggugat II pada saat pembacaan, penandatanganan akta Pengikatan Jual Beli, Kuasa Menjual dan Perjanjian Pengosongan serta membubuhkan cap jempol tangan kanan Penggugat I dan Penggugat II dalam keadaan sehat, karena mampu berjalan dan berbicara serta menandatangani dan membubuhkan cap jempol;
 - Bahwa saksi menerangkan memang benar telah menerangkan kembali dengan bahasa Bali kepada Penggugat I dan Penggugat II setelah pembacaan akta dilakukan oleh Turut Tergugat selaku Notaris sebelum akta ditandatangani oleh Penggugat II dan dibubuhi cap jempol tangan kanan oleh Penggugat I;
 - Bahwa saksi mengatakan memang benar tidak ada tindakan pemaksaan, kekerasan ataupun ancaman pada saat proses penandatanganan dan cap jempol Akta Pengikatan Jual Beli, Kuasa Menjual dan Perjanjian Pengosongan yang dilakukan oleh Tergugat maupun Turut Tergugat terhadap Penggugat I dan Penggugat II;
2. Saksi NI MADE DEVI WAHYU RIA, yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi adalah Staff/Pegawai di kantor Turut Tergugat (Notaris) sejak bulan Juni 2017 sampai dengan bulan Maret 2018, dan mengenal Para Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa saksi mengatakan memang benar berangkat dari kantor Turut Tergugat (Notaris) bersama-sama dengan Turut Tergugat dan saksi NI PUTU MAS ASTARI DEWI dalam 1 (satu) mobil ke rumah Para Penggugat

Hal 16 dari 24 hal Putusan No.285/Pdt.G/2018/PN DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menyaksikan pada saat pembacaan akta dan penandatanganan/Cap Jempol tangan kanan Akta Pengikatan Jual Beli, Kuasa Menjual, Perjanjian pengosongan pada tanggal 18 Januari 2018;

- Bahwa saksi melihat langsung pada saat Pembacaan akta yang dilakukan oleh Turut tergugat dan penadantangan serta pembubuhan cap jempol dalam akta yang dilakukan oleh Penggugat I dan Penggugat II serta Tergugat, yang dilakukan di rumah Para Penggugat pada tanggal 18 Januari 2018, pada pukul 10.00 WITA ;
- Bahwa saksi mengatakan memang benar bahwa saksi yang mendokumentasikan/memfoto proses penandatanganan dan pembubuhan cap jempol oleh Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat dalam Akta Pengikatan Jual Beli, Kuasa Menjual dan Perjanjian Pengosongan;
- Bahwa saksi mengatakan memang benar tidak ada tindakan pemaksaan, kekerasan ataupun ancaman pada saat proses penandatanganan dan cap jempol Akta Pengikatan Jual Beli, Kuasa Menjual dan Perjanjian Pengosongan yang dilakukan oleh Tergugat maupun Turut Tergugat terhadap Penggugat I dan Penggugat II;

----- Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya Turut Tergugat mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai dengan asli Minuta akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 06, tertanggal 18 Januari 2018, diberi tanda TT-1;
2. Fotocopy sesuai dengan asli Minuta Akta Kuasa Menjual Nomor : 07, tertanggal 18 Januari 2018, diberi tanda TT-2;
3. Fotocopy sesuai dengan asli Minuta Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 08, tertanggal 18 Januari 2018, diberi tanda TT-3;
4. Fotocopy dari foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor : 6424/Kelurahan Kerobokan Kelod, atas nama I WAYAN KARDJA, diberi tanda TT-4;
5. Fotocopy dari foto copy kwitansi pembayaran sebesar Rp. 2.200.000.000,- tanggal 18 Januari 2018, diberi tanda TT-5 ;
6. Fotocopy dari print out gambar foto - foto, diberi tanda TT-6.a, TT-6.b, TT-6.c, TT-6.d dan TT-6.e ;
7. Fotocopy sesuai aslinya Kutipan akta Nikah Nomor : 0159/70/II/2018, tanggal 19 Februari 2018 diberi tanda TT-7 ;

----- Menimbang, bahwa bukti surat yang bertanda TT-1 sampai dengan TT-7 telah pula diberi meterai yang cukup;

----- Menimbang, bahwa untuk melihat secara langsung tanah obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah obyek perkara yang hasilnya sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan ;

----- Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak masing-masing telah mengajukan kesimpulannya dalam persidangan;

Hal 17 dari 24 hal Putusan No.285/Pdt.G/2018/PN DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan sudah tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

----- Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang telah terjadi dalam persidangan, yang telah termuat dalam Berita Acara persidangan perkara ini, untuk mempersingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

-----Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana terurai pada awal putusan ini;

----- Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan Para Penggugat, maka yang menjadi pokok permasalahan atau yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah " apakah AKTA PENGIKATAN JUAL BELI No. 05 tertanggal 18 Januari 2018, AKTA KUASA MENJUAL No 06 tertanggal 18 Januari 2018 dan AKTA PENGOSONGAN No 07 tertanggal 18 Januari 2018, CACAT HUKUM dan BATAL DEMI HUKUM serta tidak mempunyai kekuatan mengikat ?;

----- Menimbang, bahwa baik dalam posita maupun petitum gugatan Para Penggugat tertulis AKTA PENGIKATAN JUAL BELI No. 05 tertanggal 18 Januari 2018, AKTA KUASA MENJUAL No 06 tertanggal 18 Januari 2018 dan AKTA PENGOSONGAN No 07, namun dalam bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat Akta Nomor 05 adalah Akta Pengakuan Hutang Dengan Jaminan (bukti P-2), sedangkan Akta Pengikatan Jual Beli adalah Akta Nomor 06 (bukti P-3), Akta Kuasa Menjual adalah Akta Nomor 07 (bukti P-4), dan Akta Perjanjian Pengosongan adalah Akta Nomor 08 (bukti P-5), sehingga majelis dalam mempertimbangkan bukti surat secara fisiknya yaitu akta Pengikatan Jual Beli adalah akta nomor 06 tanggal 18 Januari 2018, Akta Kuasa Menjual adalah akta nomor 07, tanggal 18 Januari 2018, dan Akta Perjanjian Pengosongan adalah Akta Nomor 08 tanggal 18 Januari 2018;

----- Menimbang, bahwa petitum gugatan Para Penggugat tersebut telah dibantah oleh oleh Tergugat dan Turut Tergugat, oleh karenanya Para Penggugat diwajibkan membuktikan dalil gugatannya tersebut;

----- Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan bukti P-8 serta saksi-saksi dan ahli yang telah memberi keterangan dengan di bawah sumpah;

----- Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan bukti P-6 adalah merupakan fotocopy dari fotocopy yang mana Para Penggugat tidak dapat menunjukkan aslinya,

Hal 18 dari 24 hal Putusan No.285/Pdt.G/2018/PN DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga fotocopy yang tidak dapat dicocokkan dengan aslinya dipersidangan tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah (Yurisprudensi MARI No. 701/K/SIP/1974), sedangkan bukti P-7 dan bukti P-8 adalah merupakan foto copy dari print out mengenai percakapan berupa screenshot;

----- Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Para Penggugat telah diuraikan bahwa PARA PENGGUGAT adalah pemilik atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 6424/Kelurahan Kerobokan Kelod, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27-04-2016 No. 06736/Kerobokan Kelod/2016, seluas 330 M2, terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali atas nama I WAYAN KARDJA, yang sampai saat ini tanah tersebut masih dalam penguasaan PENGGUGAT, selanjutnya 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, dan 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), selanjutnya 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), dan 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 puluh lima juta rupiah) sehingga total hutang menjadi Rp 2.200.000.000,- (dua miliar dua ratus juta rupiah);

----- Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil gugatannya tersebut Para Penggugat telah mengajukan bukti surat yaitu buti P-1 sampai dengan bukti P-8, serta saksi-saksi yang mana dari alat bukti tersebut setelah dicermati pada pokoknya tidak satupun mengungkapkan atau membuktikan bahwa pada tanggal 18 Oktober 2017 hutang Penggugat III 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), dan 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 puluh lima juta rupiah) sehingga total hutang menjadi Rp 2.200.000.000,- (dua miliar dua ratus juta rupiah);

Hal 19 dari 24 hal Putusan No.285/Pdt.G/2018/PN DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa Para Penggugat telah pula mengajukan bukti surat yaitu bukti P-3, bukti P- 4, bukti P-5 adalah merupakan foto copy dari foto copy namun, pihak Tergugat telah pula mengajukan bukti T-1a, bukti T-1b, bukti T1-c , dan Turut Tergugat juga mengajukan bukti TT-1, bukti TT-2, dan bukti TT-3 yang masing-masing telah sesuai dengan aslinya yang mana bukti bukti surat tersebut berturut turut adalah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06, Akta Kuasa Menjual Nomor 07, dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 08 yang masing-masing antara I Wayan Kardja dengan Henny Suryani Ondang yaitu pihak Penggugat I dan pihak Tergugat;

----- Menimbang, bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06, Akta Kuasa Menjual Nomor 07, dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 08 tersebut masing-masing adalah Akta yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Subhan Rolly Sahrial, SH.Mkn, sehingga akta-akta tersebut masing-masing adalah Akta Notariil;

----- Menimbang, bahwa selanjutnya apakah Akta Notariil tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan mengikat ?

----- Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu saksi Ni Komang Ari Kencana dan Putu Sudana menerangkan bahwa benar pada tanggal 18 Januari 2018 saksi-saksi tersebut melihat adanya penandatanganan surat-surat, namun saksi tidak mengetahui penandatanganan surat apa, dan saksi Ni Komang Ari Kencana hanya mendengar dari Penggugat II itu adalah penadatanangan surat pinjaman uang, begitu pula dari keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat yang menerangkan bahwa mereka menyaksikan pada saat pembacaan akta dan penandatanganan/Cap Jempol tangan kanan Akta Pengikatan Jual Beli, Kuasa Menjual, Perjanjian pengosongan pada tanggal 18 Januari 2018;

----- Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, maka Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual, Akta Perjanjian pengosongan masing-masing tanggal 18 Januari 2018, adalah sah, oleh karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan sebaliknya, sehingga petitum gugatan Para Penggugat mengenai hal tidak beralasan dan patut untuk dinyatakan ditolak;

----- Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi pokok gugatan Para Penggugat telah dinyatakan ditolak, dan ternyata petitum gugatan Para Penggugat selanjutnya sangat erat kaitannya dengan pokok gugatan tersebut, maka petitum gugatan Para Penggugat selanjutnya harus pula dinyatakan tidak beralasan dan patut untuk ditolak, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

----- Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya pihak Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing pada pokoknya telah memohon agar menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, namun masih dalam petitum jawabannya, masing-masing telah memohon hal-hal yang bersangkutan dengan pokok perkara, dan baik

Hal 20 dari 24 hal Putusan No.285/Pdt.G/2018/PN DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dan Turut Tergugat tidak menguraikan hal-hal tersebut secara tegas sebagai gugatan reconpensi, maka menurut hemat majelis hal-hal tersebut tidaklah dipertimbangkan dalam reconpensi, serta hal-hal yang dimohonkan telah pula dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum diatas;

----- Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka berdasarkan pasal 192 R bg pihak Para Penggugat secara tanggung renteng dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini setelah dirinci sebesar Rp. 2.246.000., (dua juta dua ratus empat puluh enam ribu rupiah) ;

----- Mengingat, Undang Undang Pokok Kekuasaan Kehakiman, pasal-pasal dalam R.bg., pasal-pasal dalam KUH Perdata, serta pasal-pasal dalam peraturan dan ketentuan yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
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) ;

----- Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Kamis, tanggal 13 Desember 2018 oleh kami I Gusti Ngurah Partha Bhargawa, SH. sebagai Ketua Majelis, I Made Pasek, SH.MH dan Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi, SH.MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 20 Desember 2018, oleh Ketua Majelis Hakim tersebut, yang didampingi oleh masing-masing sebagai Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh I Putu Darmana, SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, dan Turut Tergugat tanpa dihadiri Kuasa Tergugat ;

Hakim - Hakim Anggota

t.t.d.

I Made Pasek, SH.MH

t.t.d.

Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi, SH.MH

Hakim Ketua

t.t.d.

I Gusti Ngurah Partha Bhargawa, SH.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

Hal 21 dari 24 hal Putusan No.285/Pdt.G/2018/PN DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I Putu Darmana, SH

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran Rp. 30.000.-
2. Proses Rp. 50.000.-
3. Biaya panggilan Rp. 1.380.000.-
4. Biaya PNBP Rp. 25.000.-
5. Biaya redaksi putusan Rp. 5.000.-
6. Biaya meterai putusan Rp. 6 000.-
7. Biaya PS (Pemeriksaan Setempat)..... Rp. 750.000.-

JUMLAH Rp. 2.246.000.-

(DUA JUTA DUA RATUS EMPAT PULUH ENAM RIBU RUPIAH)

Catatan :

----- Dicatat disini bahwa pada hari Kamis, tanggal 3 Januari 2019, Kuasa Para Penggugat menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 20 Desember 2018, Nomor : 285/Pdt.G/2018/PN.Dps, sehingga putusan tersebut diatas belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

Panitera Pengganti

t.t.d.

I PUTU DARMANA, SH.,

----- Dicatat disini bahwa Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 285 /Pdt.G/2018/PN DPS, tanggal 20 Desember 2018 diberikan kepada dan atas permintaan dari Para Penggugat melalui kuasanya yang bernama : **LUKAS BANU, S.H.,** pada hari Senin, tanggal 14 Januari 2019 ;

Hal 22 dari 24 hal Putusan No.285/Pdt.G/2018/PN DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk salinan Resmi,

Panitera Pengadilan Negeri Denpasar,

Dwi Setyo Kuncoro, S.H.,MH

NIP. 19671217 199103 1 005

Dengan perincian biaya sebagai berikut :

- | | | |
|--|-----|----------|
| 1. Biaya PNBPN (jumlah halaman X Rp. 300). | Rp. | 7.200,- |
| 2. Meterai : | Rp. | 6.000,- |
| Jumlah | Rp. | 13.200,- |

Hal 23 dari 24 hal Putusan No.285/Pdt.G/2018/PN DPS