



**P U T U S A N**

**Nomor 655/Pdt.G/2020/PNSgr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Singaraja yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. NYOMAN SUKARMEN**, tempat & tanggal lahir Busung Bui, 21 Nopember 1971, jenis kelamin laki-laki, agama Hindu, status kawin, pekerjaan kepala desa, alamat Banjar Dinas Kelod, Kel.Desha Busung Bui Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, NIK. 5108032111710001, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Komang Widian Purnawan, S.H.,MH, Jansen Purba, S.H., Imanuel Djo Njoera,SH, para advokat pada kantor Hukum " Dananjaya " yang beralamat Pertokoan Alam Dewata block C1 jalan Dewata No.27 Denpasar Selatan kota Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Oktober 2020, **Penggugat I Konvensi/ Tergugat I Rekonvensi;**
- 2. LUH MAYONI**, tempat & tanggal lahir Busung Bui, 21 Maret 1975, jenis kelamin perempuan, agama Hindu, status kawin, pekerjaan tidak bekerja, alamat Banjar Dinas Kelod, Kel.Desha Busung Bui Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, NIK. 5108036103750001, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Komang Widian Purnawan, S.H.,MH, Jansen Purba, S.H., Imanuel Djo Njoera,SH, para advokat pada kantor Hukum " Dananjaya " yang beralamat Pertokoan Alam Dewata block C1 jalan Dewata No.27 Denpasar Selatan kota Denpasar,

*Halaman 1 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Oktober 2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II Konvensi/ Tergugat I Rekonvensi**;

Lawan:

1. **GEDE NGURAH WIRA BUDIASA JELANTIK**, laki-laki, lahir di Denpasar tanggal 18 Agustus 1976, beralamat di JL.Tondano Gg. 15 A Sanur – Denpasar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gede Harja Astawa, S.H., Putu Anggar Satria Kusuma, S.H., Gusti Ngurah Yogisemara, S.H., I Dewa Gede Ngurah Anandika Atmaja, S.H., I Wayan Sukayasa, S.H., I Made Raiwirata, S.H., Made Sutrawan, S.H. para Advokat, pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Gede Harja & Associates (GHA) beralamat di Jalan Raya Seririt-Singaraja, Desa Temukus, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Desember 2021, selanjutnya disebut sebagai Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi ;
2. **I MADE DHARMA TENAYA**, Sarjana Hukum, laki-laki, Notaris berlatam di Jalan Ahmad Yani Nomor 90 Singaraja Propinsi Bali sebagai Turut Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi ;
3. **PT.BANK PERKREDITAN RAKYAT LESTARI BALI**, beralamat di Jalan Teuku Umar Nomor: 110 Dauh Puri,Kecamatan Denpasar - Kota Denpasar Sebagai Turut Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi ;
4. **NI LUH PUTU SRI ADNYANI**, Sarjana Pendidikan , Lahir di:Subagan, 11 Maret 1978, Perempuan,Pegawai Negeri Sipil, beralamat, diBanjar Dinas Celuk Buluh, Desa

*Halaman 2 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



Kalibukbuk, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng  
— Propinsi Bali. Pemegang KTP.  
NIK.5108065103780010, sebagai Turut Tergugat III  
Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;

**5. KEPALA KANTOR TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN  
NASIONAL SINGARAJA** beralamat di Jalan Pahlawan  
Nomor: 1 Singaraja Propinsi Bali sebagai Turut Tergugat  
IV Konvensi;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang  
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat  
Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 26 Oktober 2020 yang diterima dan  
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada tanggal 9  
November 2020 dalam Register Nomor 655/Pdt.G/2020/PNSgr, telah  
mengajukan gugatan sebagai berikut:

#### **I. KRONOLOGI**

- Bahwa PENGUGAT I memiliki beberapa bidang tanah seluas 3.810  
M2 (tiga ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) dari sebidang tanah  
seluas 3.970 M2 diatasnya terbangun unit unit Villa, meliputi :
  1. SHM No; 716 seluas 200 M2 atas nama Nyoman Sukarmen,  
Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.04.05.27.00777, terletak  
di :
    - Desa : Tukadmungga
    - Kecamatan : Buleleng
    - Kabupaten : Buleleng
    - Propinsi : Bali

*Halaman 3 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. SHM No.; 718 seluas 455 M2 atas nama Ni Luh Putu Sri Adnyani,SPd. Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.04.05.27.00775, terletak di :
  - Desa : Tukadmungga
  - Kecamatan : Buleleng
  - Kabupaten : Buleleng
  - Propinsi : Bali
3. SHM No.:719 seluas 235 M2 atas nama Nyoman Sukarmen, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.04.05.27.00776, terletak di :
  - Desa : Tukadmungga
  - Kecamatan : Buleleng
  - Kabupaten : Buleleng
  - Propinsi : Bali
4. SHM No.:1849 seluas 270 M2 atas nama Nyoman Sukarmen, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.04.05.27.01973, terletak di :
  - Desa : Tukadmungga
  - Kecamatan : Buleleng
  - Kabupaten : Buleleng
  - Propinsi : Bali
5. SHM No.:1850 seluas 230 M2 atas nama Nyoman Sukarmen, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.04.05.27.01974, terletak di :
  - Desa : Tukadmungga
  - Kecamatan : Buleleng
  - Kabupaten : Buleleng
  - Propinsi : Bali

*Halaman 4 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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. SHM No.:1806 seluas 995 M2 atas nama Nyoman Sukarmen,  
Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.04.05.27.01944, terletak  
di :

- Desa : Tukadmungga
- Kecamatan : Buleleng
- Kabupaten : Buleleng
- Propinsi : Bali

- Bahwa PENGGUGAT I sudah terlebih dahulu membeli sebidang tanah  
SHM No.; 718 seluas 455 M2 atas nama Ni Luh Putu Sri Adnyani,SPd.  
Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.04.05.27.00775, terletak di :

- Desa : Tukadmungga
- Kecamatan : Buleleng
- Kabupaten : Buleleng
- Propinsi : Bali

dari TURUT TERGUGAT III namun belum dibuat baliknama dengan  
demikian PENGGUGAT I sepakat dengan TURUT TERGUGAT III,  
bahwa obyek tanah SHM No. 718 dimaksud menjadi milik  
PENGGUGAT I

- Bahwa PENGGUGAT II memiliki sebidang tanah seluas 160 M2  
merupakan bahagian dari sebidang tanah seluas 3.970 M2 diatasnya  
terbangun unit-unit Villa, identifikasi tanah dimaksud yaitu :

1. SHM No; 529 seluas 160 M2 atas nama Luh Mayoni Surat Ukur  
tangga; 8 Desember 2004 Nomor : 00168, Nomor Identifikasi  
Bidang Tanah (NIB): 22.04.05.27.1.00587, terletak di :

- Desa : Tukadmungga
- Kecamatan : Buleleng
- Kabupaten : Buleleng
- Propinsi : Bali

*Halaman 5 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. SHM No.:535 seluas 1425 M2 atas nama Luh Mayoni, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.04.05.27.1.00591, terletak di :

- Desa : Tukadmungga
- Kecamatan : Buleleng
- Kabupaten : Buleleng
- Propinsi : Bali

- Bahwa PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II sepakat sebidang tanah seluas 160 M2, SHM No; 529 atas nama Luh Mayoni Surat Ukur tangga; 8 Desember 2004 Nomor : 00168, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.04.05.27.1.00587, dan SHM No.:535 seluas 1425 M2 atas nama Luh Mayoni, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.04.05.27.1.00591, adalah menjadi hak PENGGUGAT I dapat dianggunkan dipergunakan seluas-luasnya untuk kepentingan PENGGUGAT I
- Bahwa bermula PENGGUGAT I kesulitan keuangan dan PENGGUGAT I dikenalkan oleh staf PENGGUGAT I Made Sudarmi (Manager di Villa) kepada TERGUGAT sebagai seorang Pengacara untuk menyelesaikan hutang-hutang PENGGUGAT I bertempat di Villa Simha Bali di Buleleng sekitar bulan April 2018;
- Bahwa TERGUGAT akan menyelesaikan hutang PENGGUGAT I dimaksud dengan cara akan membeli beberapa bidang tanah dalam satu areal yang disebut sebagai Villa Simha Bali senilai Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) yang pelunasannya dengan terlebih dahulu membalik nama Sertifikat hak atas tanah milik PENGGUGAT I dan Sertifikat hak Milik atas nama PENGGUGAT II, dan obyek tanah milik PENGGUGAT I yang masih atas nama TURUT TERGUGAT III, kemudian TERGUGAT melakukan pembayaran sebahagian hutang hutang Penggugat dan mengambil Sertifikat milik Penggugat selanjutnya membuat Akta Jual Beli dan mengajukan

Halaman 6 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

#### 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

pinjaman ke pada TURUT TERGUGAT II selanjutnya akan melakukan pelunasan terhadap PENGGUGAT I;

- Bahwa Proses pengajuan Kredit dimaksud dituntun oleh TURUT TERGUGAT II dengan cara terlebih dahulu membuat kwitansi seolah-olah PENGGUGAT I sudah menerima uang muka dengan menandatangani kwitansi-kwitansi yaitu :

1. Kwitansi Tanggal 5 April 2018 sejumlah Rp 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan keterangan DP pembelian tanah atas 2 SHM yaitu :
  - SHM No.:535/Tukadmungga, luas 1425 M2, An. Luh Mayoni
  - SHM No.529/Tukadmungga, luas 160 M2 An. Luh Mayonipembayaran dengan Cek Bilyert No. CH602551 bank BNI
2. Kwitansi Tanggal 5 April 2018 sejumlah Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan keterangan DP pembelian tanah atas 2 SHM yaitu :
  - SHM No.:00716/Tukadmungga, luas 235 M2, An. Nyoman Sukarmen;
  - SHM No.719/Tukadmungga, luas 200 M2 An. Nyoman Sukamenpembayaran dengan Cek Bilyert BNI No. CH602552.
3. Kwitansi Tanggal 5 April 2018 sejumlah Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan keterangan DP pembelian tanah atas 2 SHM yaitu :
  - SHM No.:1849/Tukadmungga, luas 270 M2, An. Nyoman Sukarmen;
  - SHM No.1850/Tukadmungga, luas 230 M2 An. Nyoman Sukamenpembayaran dengan Cek Bilyert BNI No. CH602554.

Halaman 7 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

#### 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

4. Kwitansi Tanggal 5 April 2018 sejumlah Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan keterangan DP pembelian tanah atas SHM No. 00718/Tukadmungga luas 455 M2, An. Ni Luh Putu Sri Adnyani Sarjana Pendidikan. pembayaran dengan Cek Bilyert BNI No. CH602555.

5. Kwitansi Tanggal 5 April 2018 sejumlah Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan keterangan DP pembelian tanah atas SHM No. 01806 /Tukadmungga luas 955 M2, An. Nyoman Sukarmen. pembayaran dengan Cek Bilyert BNI No. CH602553.

Namun cek bilyert dimaksud tidak pernah diserahkan kepada Penggugat I, dan untuk pembuatan kwitansi dimaksud TERGUGAT membuat pernyataan bahwa kwitansi dengan pembayaran cek bilyert dimaksud hanya formalitas untuk kelengkapan data Bank sebagai bahan TERGUGAT mengajukan kredit pada TURUT TERGUGAT II;

- Bahwa selanjutnya TURUT TERGUGAT II menunjuk Aprasial dan menyatakan seluruh Sertifikat dimaksud seluas 3.970 M2 dan unit-unit bangunan Villa diatasnya dengan nilai Rp 11.600.000.000,- (sebelas milyar enam ratus juta rupiah);
- Bahwa setelah PENGGUGAT I menandatangani kwitansi sekan telah menerima uang muka (DP) pembayaran atas sejumlah Sertifikat dimaksud TERGUGAT melakukan pembayaran sebahagian hutang hutang PENGGUGAT I sekitar bulan Agustus 2018;
- Bahwa selanjutnya TERGUGAT membuat AJB pada TURUT TERGUGAT I dengan total harga Rp. 6.028.200.000,- (enam milyar dua puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah) terhadap hak-hak atas tanah milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dan milik PENGGUGAT I atas nama TURUT TERGUGAT III dengan rincian sebagai berikut :

1. SHM No; 529 seluas 160 M2 atas nama Luh Mayoni dengan AJB Nomor: 1622/2018 dengan harga Rp 277.200.000,- (dua ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah);

*Halaman 8 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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

2. SHM No.:535 seluas 1425 M2 atas nama Luh Mayoni, dengan AJB Nomor: 18621/2018 dengan harga Rp 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah)
  3. SHM No; 716 seluas 200 M2 atas nama Nyoman Sukarmen, dengan AJB Nomor: 1620/2018 dengan harga Rp 284.000.000,- (dua ratus delapan puluh empat juta rupiah)
  4. SHM No.; 718 seluas 455 M2 atas nama Ni Luh Putu Sri Adnyani,SP,. dengan AJB Nomor: 1472/2018 dengan harga Rp 646.000.000,- (enam ratus empat puluh enam juta rupiah)
  5. SHM No.:719 seluas 235 M2 atas nama Nyoman Sukarmen, dengan AJB Nomor: 1828/2018 dengan harga Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)
  6. SHM No.:1849 seluas 270 M2 atas nama Nyoman Sukarmen, dengan AJB Nomor: 1830/2018 dengan harga Rp 385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah)
  7. SHM No.:1850 seluas 230 M2 atas nama Nyoman Sukarmen dengan AJB Nomor: 1831/2018 dengan harga Rp 326.000.000,- (tiga ratus dua puluh enam juta rupiah)
  8. SHM No.:1806 seluas 995 M2 atas nama Nyoman Sukarmen, dengan AJB Nomor: 1829/2018 dengan harga Rp 1.410.000.000,- (satu milyar empat ratus sepuluh juta rupiah)
- Bahwa TERGUGAT melakukan pinjaman dengan jaminan hutang seluruh Hak atas tanah milik PENGGUGAT I dan tanah atas nama PENGGUGAT II dan sebidang tanah atas nama TURUT TERGUGAT III sebagaimana disebutkan pada dalil diatas yang dibaliknamakan kepada TERGUGAT, namun TERGUGAT hanya menyelesaikan hutang PENGGUGAT I meliputi:

*Halaman 9 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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

- Di Bank BPR Prima Dewata sejumlah Rp 414.757.229,-(empat ratus empat belas juta tujuh ratus lima puluh enam ribu dua ratus dua puluh sembilan rupiah)
- Pada Bank Pembangunan Daerah Bali (BPD Bali) sejumlah Rp 727.921.257,- (tujuh ratus dua puluh tujuh juta sembilan ratus dua puluh satu ribu dua ratus lima puluh tujuh rupiah)
- Pada bu Lidia sejumlah Rp 2.127.450.000,- (dua milyar seratus dua puluh tujuh juta empat ratus lima ribu rupiah)
- Pada Lembaga Perkreditan Desa (LPD) Busungbiu sejumlah RP 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
- Sejumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) di buatkan di rekening PENGUGAT I di Bank Perkreditan Rakyat Lestari;
- Dengan demikian total yang diserahkan kepada PENGUGAT I dan penyelesaian hutang PENGUGAT I sejumlah Rp 3.820.127.486,- (tiga milyar delapan ratus dua puluh juta seratus dua puluh tujuh ribu empat ratus delapan puluh enam rupiah) ditambah berbentuk cek senilai Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), yang pembayaran cek dimaksud dilaksanakan setelah PENGUGAT I menagih pembayaran terhadap TERGUGAT dan TERGUGAT memberikan tiga ceque masing-masing:
  - Ceque nominal Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah dapat dicairkan)
  - Ceque nominal Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah dapat dicairkan)
  - Ceque nominal Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah tidak dapat dicairkan)
- Bahwa walaupun dalam delapan akta jual beli dimaksud disebutkan telah lunas dengan total nilai transaksi sejumlah Rp. 6.028.200.000,- (enam milyar dua puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah) namun

Halaman 10 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

#### 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

sesungguhnya TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT II hanya untuk memenuhi prosedur mempercepat akad kredit;

- Bahwa dengan itikad baik PENGUGAT I meminta PENGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III mengikuti proses pembaliknamaan seluruh sertifikat menjadi atas nama TERGUGAT dengan kata lain pemidahan hak sudah berjalan dengan baik dengan dibuatnya Akta jual Beli namun TERGUGAT tidak membayar sejumlah uang yang disepakati senilai Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) justru TERGUGAT membayar uang tunai (cash dan berupa cek) dan total pelunasan hutang PENGUGAT I sejumlah Rp 4.120.128.486,- (empat milyar seratus dua puluh juta seratus dua puluh delapan ribu empat ratus delapan puluh enam rupiah) dengan itikad buruk dan cara-cara tertentu dibantu oleh TURUT TERGUGAT II, TERGUGAT berhasil memiliki hak atas tanah namun membayar obyek jual beli hanya dengan harga yang tidak wajar atau senilai Rp 4.120.128.486,- (empat milyar seratus dua puluh juta seratus dua puluh delapan ribu empat ratus delapan puluh enam rupiah) walau harga obyek dimaksud sejumlah Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) atau TERGUGAT masih kurang bayar sejumlah Rp 5.879.871.514,- (lima milyar delapan ratus tujuh puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu lima ratus empat belas rupiah), dengan demikian tindakan TERGUGAT bertentangan dengan Kepatutan.

## II. FAKTA FAKTA HUKUM DAN HUBUNGAN HUKUM

- Bahwa TERGUGAT telah menandatangani Akta Jual Beli atau membalik nama seluruh obyek tanah yang disebut sebagai Villa Simha Bali sebelumnya dikuasai PENGUGAT I yaitu :
  1. SHM No; 529 seluas 160 M2 atas nama Luh Mayoni Surat Ukur tanggal; 8 Desember 2004 Nomor : 00168/Tukadmungga/2004, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.04.05.27.1.00587;

Halaman 11 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

### 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

2. SHM No.:535 seluas 1425 M2 atas nama Luh Mayoni, Surat Ukur tanggal; 23 Desember 2004 Nomor : 00172/Tukadmungga/2004, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.04.05.27.1.00591;
3. SHM No; 716 seluas 200 M2 atas nama Nyoman Sukarmen, Surat Ukur tanggal; 23 Juli 2007 Nomor : 00034/Tukadmungga/2007, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.04.05.27.00777;
4. SHM No.; 718 seluas 455 M2 atas nama Ni Luh Putu Sri Adnyani,SPd. Surat Ukur tanggal; 23 Juli 2007 Nomor : 00032/Tukadmungga/2007, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.04.05.27.00775;
5. SHM No.:719 seluas 235 M2 atas nama Nyoman Sukarmen, Surat Ukur tanggal; 23 Juli 2007 Nomor : 00033/Tukadmungga/2007, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.04.05.27.00776;
6. SHM No.:1849 seluas 270 M2 atas nama Nyoman Sukarmen, Surat Ukur tanggal; 19 Maret 1998 Nomor : 21/Tukadmungga/1998, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.04.05.27.01973;
7. SHM No.:1850 seluas 230 M2 atas nama Nyoman Sukarmen, Surat Ukur tanggal; 27 Agustus 1998 Nomor : 75/Tukadmungga/1998, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.04.05.27.01974;
8. SHM No.:1806 seluas 995 M2 atas nama Nyoman Sukarmen, Surat Ukur tanggal; 19 Maret 2015 Nomor : 00701/Tukadmungga/2015, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.04.05.27.01944,

menjadi atas nama TERGUGAT teridentifikasi sebagai Sertifikat hak milik Nomor : 2778, luas 3.970 M2 (tiga ribu sembilan artus tujuh puluh meter persegi), atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik,Sarjana

*Halaman 12 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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

Hukum, surat ukur tanggal 24 April 2019 Nomor  
1617/TUKADMUNGGA/2019, NIB.: 22040527.02966 terletak di :

- Desa : Tukadmungga
- Kecamatan : Buleleng
- Kabupaten : Buleleng
- Propinsi : Bali

Batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur : jalan
  - Sebelah Barat : Hak Milik
  - Sebelah Utara : Sepadan Pantai
  - Sebelah Selatan : Hak Milik
- Bahwa secara formil hak atas tanah Milik PENGUGAT I, PENGUGAT II termasuk tanah milik PENGUGAT I atas nama TURUT TERGUGAT III sudah beralih menjadi atas nama TERGUGAT dengan demikian maksud TERGUGAT sudah terjadi.
- Bahwa TURUT TERGUGAT I telah membuat Akta Jual beli yaitu:
1. AJB Nomor: 1622/2018 tanggal 2 (dua) bulan Oktober tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 529 seluas 160 M2 atas nama Luh Mayoni dari PENGUGAT II kepada TERGUGAT;
  2. AJB Nomor: 1620/2018 tanggal 2 (dua) bulan Oktober tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 716 atas nama Nyoman Sukarmen, dari PENGUGAT I kepada TERGUGAT;
  3. AJB Nomor: 1472/2018 tanggal 3 (tiga) bulan September tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 718 atas nama Ni Luh Putu Sri Adnyani,SP,. Dari Turut Tergugat III kepada TERGUGAT;
  4. AJB Nomor: 1828/2018 tanggal 1 (satu) bulan November tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 719 atas nama Nyoman Sukarmen, dari PENGUGAT I kepada TERGUGAT;

Halaman 13 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr



5. AJB Nomor: 1830/2018 tanggal 1 (satu) bulan November tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 1849 atas nama Nyoman Sukarmen, dari PENGUGAT I kepada TERGUGAT;
6. AJB Nomor: 1831/2018 tanggal 1 (satu) bulan November tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 1850 atas nama Nyoman Sukarmen, dari PENGUGAT I kepada TERGUGAT;
7. AJB Nomor: 1829/2018 tanggal 1 (satu) bulan November tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 1806 atas nama Nyoman Sukarmen, dari PENGUGAT I kepada TERGUGAT;
8. AJB Nomor: 1621/2018 tanggal 2 (dua) bulan Oktober tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 535 atas nama Nyoman Sukarmen, dari PENGUGAT I kepada TERGUGAT;

Sedang pembayaran belum lunas;

- Bahwa TURUT TERGUGAT II telah memberikan pinjaman dengan jaminan hutang Sertifikat Hak Milik Nomor : 2778, luas 3970 M2 (tiga ribu sembilan artus tujuh puluh meter persegi), atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, Sarjana Hukum, surat ukur tanggal 24 April 2019 Nomor 1617/TUKADMUNGGA/2019, NIB.: 22040527.02966 terletak di :
  - Desa : Tukadmungga
  - Kecamatan : Buleleng
  - Kabupaten : Buleleng
  - Propinsi : Baliyang sebelumnya hak milik dari PENGUGAT I
- Bahwa TURUT TERGUGAT III atas nama Sertifikat hak Milik No.; 718 seluas 455 M2 yang sebenarnya sudah dibeli PENGUGAT I dari TURUT TERGUGAT III hanya saja belum dibalik nama sudah dialihkan kepada TERGUGAT;

Halaman 14 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa TURUT TERGUGAT IV telah menerbitkan sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor : 2778, luas 3970 M2 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi), atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, Sarjana Hukum, surat ukur tanggal 24 April 2019 Nomor 1617/TUKADMUNGGA/2019, NIB.: 22040527.02966 terletak di :

1. Desa : Tukadmungga
2. Kecamatan : Buleleng
3. Kabupaten : Buleleng
4. Propinsi : Bali

yang sebelumnya hak milik dari PENGUGAT I, hak milik PENGGUGAT II, dan hak PENGGUGAT I atas tanah yang sertifikatnya masih atas nama TURUT TERGUGAT III.

### III. DALIL-DALIL PERBUATAN MELAWAN HUKUM

- Perbuatan Melawan Hukum Tergugat
  1. Bahwa dengan tidak membatasi segala dalil-dalil yang telah disampaikan sebelumnya pada kronologis maupun fakta-fakta hukum maka setiap dalil yang diajukan menggugat TERGUGAT sepanjang dalil-dalil dimaksud berkaitan dengan TURUT TERGUGAT, juga digunakan untuk menggugat Para TURUT TERGUGAT;
  2. Bahwa semula TERGUGAT menawarkan jasa penyelesaian hutang-hutang PENGGUGAT I kepada pihak lainnya yaitu :
    - Di Bank BPR Prima Dewata sejumlah Rp 414.757.229,- (empat ratus empat belas juta tujuh ratus lima puluh enam ribu dua ratus dua puluh sembilan rupiah)
    - Pada Bank Pembangunan Daerah Bali (BPD Bali) sejumlah Rp 727.921.257,- (tujuh ratus dua puluh tujuh juta sembilan ratus dua puluh satu ribu dua ratus lima puluh tujuh rupiah)

Halaman 15 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr





- Pada bu Lidia sejumlah Rp 2.127.450.000,- (dua milyar seratus dua puluh tujuh juta empat ratus lima ribu rupiah)
- Pada Lembaga Perkreditan Desa (LPD) Busungbiu sejumlah RP 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

Dengan cara TERGUGAT akan membeli semua obyek tanah milik PENGGUGAT I maupun milik PENGGUGAT II dan bidang tanah atas nama TURUT TERGUGAT III senilai Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) namun pelunasan akan dilaksanakan setelah TERGUGAT melakukan pinjaman dengan menjaminkan obyek tanah sengketa milik PENGGUGAT untuk itu PENGGUGAT I diminta menandatangani beberapa kwitansi dan Akta Jual Beli dan meminta PENGGUGAT I agar PENGGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III, juga menandatangani kwitansi dan Akta Jual Beli kepada TERGUGAT dengan total nilai transaksi atas obyek tanah seluas 3.970 M2 sejumlah Rp. 6.028.200.000,- (enam milyar dua puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah) setelah ditandatangani kwitansi dan Akta jual beli, TERGUGAT melunasi hutang hutang PENGGUGAT I sejumlah Rp 3.320.128.486,-(tiga milyar tiga ratus dua puluh juta seratus dua puluh delapan ribu empat ratus delapan puluh enam rupiah) ditambah membuat rekening PENGGUGAT I sejumlah Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dengan demikian jumlah yang dibayar TERGUGAT meliputi pelunasan hutang ditambah tunai dalam bentuk pembukaan rekening senilai Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) menjadi sejumlah Rp 3.820.128.486,-(tiga milyar delapan ratus dua puluh juta seratus dua puluh delapan ribu empat ratus delapan puluh enam rupiah);

3. Bahwa PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II tidak meragukan TERGUGAT akan membayar sejumlah Total Rp

Halaman 16 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr



10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) karena telah terlebih dahulu membayar hutang-hutang PENGUGAT I namun faktanya setelah TERGUGAT membayar sebahagian hutang PENGUGAT I dan setelah ditagih TERGUGAT hanya membayar sejumlah Rp 4.120.128.486,- (empat milyar seratus dua puluh juta seratus dua puluh delapan ribu empat ratus delapan puluh enam rupiah) sehingga PENGUGAT I menderita kerugian sejumlah Rp 5.879.871.514,- (lima milyar delapan ratus tujuh puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu lima ratus empat belas rupiah)

4. Bahwa setelah PENGUGAT I menagih kurang bayar TERGUGAT atas nilai transaksi penjualan tanah yang secara formil telah terlaksana peralihan hak atas tanah, TERGUGAT memberi tiga ceque masing-masing :

- Ceque nominal Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dapat dicairkan;
- Ceque nominal Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dapat dicairkan;
- Ceque nominal Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tidak dapat dicairkan (tidak dapat diuangkan)

5. Bahwa nilai transaksi seluruh obyek tanah seluas 3.970 M2 dimaksud belum lunas akan tetapi dalam pembuatan Akta Jual Beli seakan-akan dinyatakan untuk tiap-tiap transaksi sudah lunas sebagaimana Akta Jual beli atas masing masing atas sertifikat dibawah ini :

- AJB Nomor: 1622/2018 tanggal 2 (dua) bulan Oktober tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 529 seluas 160 M2 atas nama Luh Mayoni dari PENGUGAT II kepada TERGUGAT tertulis seakan-akan telah dibayar sejumlah Rp 227.200.000,- (dua ratus dua puluh tujuh juta

*Halaman 17 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



dua ratus ribu rupiah), faktanya PENGGUGAT II tidak menerima apapun;

- AJB Nomor: 1621/2018 tanggal 2 (dua) bulan Oktober tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 535 atas nama Luh Mayoni, dari PENGGUGAT II kepada TERGUGAT tertulis seakan-akan telah dibayar sejumlah Rp 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) faktanya PENGGUGAT II tidak menerima apapun;
- AJB Nomor: 1620/2018 tanggal 2 (dua) bulan Oktober tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 716 atas nama Nyoman Sukarmen, dari PENGGUGAT I kepada TERGUGAT tertulis seakan-akan telah dibayar sejumlah Rp 284.000.000,- (dua ratus delapan puluh empat juta rupiah);
- AJB Nomor: 1472/2018 tanggal 3 (tiga) bulan September tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 718 atas nama Ni Luh Putu Sri Adnyani,SP,. Dari Turut Tergugat III kepada TERGUGAT tertulis seakan-akan telah dibayar sejumlah Rp 646.000.000,- (enam ratus empat puluh enam juta rupiah) faktanya TURUT TERGUGAT III tidak menerima apapun;
- AJB Nomor: 1828/2018 tanggal 1 (satu) bulan November tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 719 atas nama Nyoman Sukarmen, dari PENGGUGAT I kepada TERGUGAT seakan-akan telah dibayar sejumlah Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- AJB Nomor: 1830/2018 tanggal 1 (satu) bulan November tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 1849 atas nama Nyoman Sukarmen, dari PENGGUGAT I kepada TERGUGAT seakan-akan telah dibayar sejumlah Rp 385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah);

*Halaman 18 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- AJB Nomor: 1831/2018 tanggal 1 (satu) bulan November tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 1850 atas nama Nyoman Sukarmen, dari PENGUGAT I kepada TERGUGAT seakan-akan telah dibayar sejumlah Rp 326.000.000,- (tiga ratus dua puluh enam juta rupiah);
- AJB Nomor: 1829/2018 tanggal 1 (satu) bulan November tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 1806 atas nama Nyoman Sukarmen, dari PENGUGAT I kepada TERGUGAT seakan-akan telah dibayar sejumlah Rp 1.410.000.000,- (satu milyar empat ratus sepuluh juta rupiah)

Namun faktanya dari total transaksi yang disepakati antara PENGUGAT I dengan TERGUGAT sejumlah Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan sudah diterima dalam bentuk pembayaran sebahagian hutang PENGUGAT I dan bentuk tunai serta bentuk cek adalah sejumlah Rp 4.120.128.486,- (empat milyar seratus dua puluh juta seratus dua puluh delapan ribu empat ratus delapan puluh enam rupiah);

6. Bahwa ketika penandatanganan Akta Jual Beli sebagaimana disebutkan diatas adalah alas penyerahan hak atas tanah kepada TERGUGAT maka sepatutnya TERGUGAT melaksanakan pelunasan nilai yang disepakati, namun walapun hak atas tanah milik Penggugat I dan Penggugat II maupun hak atas tanah milik Penggugat I atas nama TURUT TERGUGAT III telah dialihkan kepada TERGUGAT, tetapi TERGUGAT tidak melakukan pelunasan karenanya Perbuatan TERGUGAT memperoleh hak atas tanah dengan tidak melakukan pelunasan bertentangan dengan kepututan;
7. Bahwa walaupun TERGUGAT telah mendapat haknya memiliki obyek tanah seluas 3.970 M2 yaitu SHM Nomor : 2778, luas

Halaman 19 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr



3970 M2 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi),  
atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, Sarjana Hukum,  
surat ukur tanggal 24 April 2019 Nomor  
1617/TUKADMUNGGA/2019, NIB.: 22040527.02966 terletak di :

- Desa : Tukadmungga
- Kecamatan : Buleleng
- Kabupaten : Buleleng
- Propinsi : Bali

namun TERGUGAT tetap saja tidak melunasi nilai jual yang  
disepakati sejumlah Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)

8. Bahwa walaupun PENGGUGAT I mensomasi TERGUGAT untuk  
melakukan pelunasan sebagaimana layaknya transaksi atas  
tanah namun TERGUGAT tetap saja tidak melakukan pelunasan  
bahkan mengajak PENGGUGAT I untuk melakukan penjualan  
secara bersama-sama.

- Perbuatan Melawan hukum Turut Tergugat I

1. Bahwa dengan tidak membatasi segala dalil dalil yang telah  
disampaikan untuk menggugat TURUT TERGUGAT I, maka  
setiap dalil yang digunakan untuk menggugat TURUT  
TERGUGAT I juga digunakan sebagai dasar untuk menggugat  
TERGUGAT sepanjang dalil-dalil dimaksud berkaitan dengan  
TERGUGAT atau TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III  
dan TURUT TERGUGAT IV dalam perkara ini maka dalil-dalil  
dimaksud merupakan bagian dalil-dalil yang disampaikan kepada  
TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT II, TURUT  
TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT I telah membuat Akta Jual beli yaitu:
  - AJB Nomor: 1622/2018 tanggal 2 (dua) bulan Oktober tahun  
dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 529 seluas 160

*Halaman 20 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



M2 atas nama Luh Mayoni dari PENGGUGAT II kepada TERGUGAT;

- AJB Nomor: 1621/2018 tanggal 2 (dua) bulan Oktober tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 535 atas nama Luh Mayoni, dari PENGGUGAT II kepada TERGUGAT;
- AJB Nomor: 1620/2018 tanggal 2 (dua) bulan Oktober tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 716 atas nama Nyoman Sukarmen, dari PENGGUGAT I kepada TERGUGAT;
- AJB Nomor: 1472/2018 tanggal 3 (tiga) bulan September tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 718 atas nama Ni Luh Putu Sri Adnyani,SP., dari TURUT TERGUGAT III kepada TERGUGAT;
- AJB Nomor: 1828/2018 tanggal 1 (satu) bulan November tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 719 atas nama Nyoman Sukarmen, dari PENGGUGAT I kepada TERGUGAT;
- AJB Nomor: 1830/2018 tanggal 1 (satu) bulan November tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 1849 atas nama Nyoman Sukarmen, dari PENGGUGAT I kepada TERGUGAT;
- AJB Nomor: 1831/2018 tanggal 1 (satu) bulan November tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 1850 atas nama Nyoman Sukarmen, dari PENGGUGAT I kepada TERGUGAT;
- AJB Nomor: 1829/2018 tanggal 1 (satu) bulan November tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 1806 atas nama Nyoman Sukarmen, dari PENGGUGAT I kepada TERGUGAT;

*Halaman 21 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

**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

Sedang pembayaran belum lunas;

3. Bahwa TURUT TERGUGAT I tidak melihat pembayaran secara tunai maka sepatutnya mempertanyakan kwitansi pembayaran kepada PIHAK PENGUGAT I maupun PENGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III dan TERGUGAT, atau dengan kata lain walaupun secara formalitas nilai transaksi Rp. 6.028.200.000,- (enam milyar dua puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah) maka pada era ini sangat tidak patut apabila transaksi dimaksud dibayar secara tunai dengan hanya membuktikan kwitansi pembayaran tetapi harus dibuktikan atau ditunjukkan bukti transfer atau pencairan cek yang diterbitkan dari rekening TERGUGAT (dapat dimintakan pembuktian terbalik) yang dilakukan TERGUGAT..
  4. Bahwa sudah sepatutnya TURUT TERGUGAT I tunduk pada putusan perkara Aquo.
- Perbuatan Melawan Hukum Turut Tergugat II
1. Bahwa dengan tidak membatasi segala dalil-dalil yang telah disampaikan untuk menggugat TURUT TERGUGAT II, maka setiap dalil yang digunakan untuk menggugat TURUT TERGUGAT II juga digunakan sebagai dasar untuk menggugat TERGUGAT sepanjang dalil-dalil dimaksud berkaitan dengan TERGUGAT atau TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV dalam perkara ini maka dalil-dalil dimaksud merupakan bagian dalil-dalil yang disampaikan kepada TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV;
  2. Bahwa TURUT TERGUGAT II turut serta bersama TERGUGAT meyakinkan PENGUGAT I untuk memberikan obyek tanah milik PENGUGAT I dengan terlebih dahulu dibalik namakan atas

Halaman 22 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

#### 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

nama TERGUGAT untuk menjadi jaminan pada TURUT TERGUGAT II;

3. Bahwa TURUT TERGUGAT II menuntun proses pelaksanaan pinjaman dengan mengadakan pendampingan pembuatan kwitansi uang muka, mendampingi pembuatan Akta Jual Beli dan membuat pembukaan rekening atas nama PENGUGAT I;

4. Bahwa selanjutnya TURUT TERGUGAT II telah memberikan pinjaman dengan jaminan hutang Sertifikat Hak Milik Nomor: 2778, luas 3970 M2 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi), atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, Sarjana Hukum, surat ukur tanggal 24 April 2019 Nomor 1617/TUKADMUNGGGA/2019, NIB.: 22040527.02966 terletak di :

- Desa : Tukadmungga
- Kecamatan : Buleleng
- Kabupaten : Buleleng
- Propinsi : Bali

yang sebelumnya hak milik dari PENGUGAT I

5. Bahwa TURUT TERGUGAT II telah membantu terjadinya proses hilangnya hak PENGUGAT ATAS tanah sebagaimana obyek tanah disebut dalam perkara Aquo maka sudah sepatutnya TURUT TERGUGAT II tunduk pada putusan Perkara Aquo;

- Perbuatan Melawan Hukum Turut Tergugat III

1. Bahwa dengan tidak membatasi segala dalil dalil yang telah disampaikan untuk menggugat TURUT TERGUGAT III, maka setiap dalil yang digunakan untuk menggugat TURUT TERGUGAT III juga digunakan sebagai dasar untuk menggugat TERGUGAT sepanjang dalil-dalil dimaksud berkaitan dengan TERGUGAT atau TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II

Halaman 23 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

#### Disclaimer

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



dan TURUT TERGUGAT IV dalam perkara ini maka dalil-dalil dimaksud merupakan bagian dalil-dalil yang disampaikan kepada TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT IV;

2. Bahwa PENGGUGAT I sudah membeli obyek tanah atas nama TURUT TERGUGAT III sebelumnya namun belum dibalik namakan kepada PENGGUGAT I, sehingga ketika terjadi kesulitan keuangan PENGGUGAT I, TURUT TERGUGAT III mengikuti saja kehendak PENGGUGAT I untuk membuat Akta jual beli kepada TERGUGAT;
3. Bahwa sudah sepatutnya TURUT TERGUGAT III tunduk dan patuh terhadap putusan perkara Aquo.

- Perbuatan Melawan Hukum Turut Tergugat IV

1. Bahwa dengan tidak membatasi segala dalil dalil yang telah disampaikan untuk menggugat TURUT TERGUGAT IV, maka setiap dalil yang digunakan untuk menggugat TURUT TERGUGAT IV, juga digunakan sebagai dasar untuk menggugat TERGUGAT sepanjang dalil-dalil dimaksud berkaitan dengan TERGUGAT atau TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III dalam perkara ini maka dalil-dalil dimaksud merupakan bagian dalil-dalil yang disampaikan kepada TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III;
2. Bahwa TERGUGAT IV telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2778 seluas 3970 M2 atas nama Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik yang sebelumnya berasal dari :
  - SHM No; 529 seluas 160 M2 atas nama Luh Mayoni;
  - SHM No; 535 atas nama Luh Mayoni;
  - SHM No; 716 atas nama Nyoman Sukarmen;

Halaman 24 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM No; 718 atas nama Ni Luh Putu Sri Adnyani,SP,.
- SHM No; 719 atas nama Nyoman Sukarmen,;
- SHM No; 1849 atas nama Nyoman Sukarmen;
- SHM No; 1850 atas nama Nyoman Sukarmen;
- SHM No; 1806 atas nama Nyoman Sukarmen;

dengan dasar Penggabungan berdasarkan Akta Jual Beli yang sebenarnya pembayaran belum lunas;

3. Bahwa sudah sepatutnya TURUT TERGUGAT IV tunduk dan patuh terhadap putusan perkara Aquo.

## IV. KERUGIAN

- Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT, yang tidak melakukan pelunasan sebagaimana sepatutnya TERGUGAT telah memperoleh hak atas tanah yang sebelumnya hak dari PENGUGAT I maupun PENGUGAT II maka TERGUGAT I menderita kerugian materil biaya -biaya yang telah dikeluarkan meliputi :

1. Nilai jual obyek tanah sebagaimana disepakati sejumlah Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) namun Penggugat hanya menerima sejumlah Rp 4.120.128.486,- (empat milyar seratus dua puluh juta seratus dua puluh delapan ribu empat ratus delapan puluh enam rupiah) sehingga ada kerugian senilai Rp 5.879.871.514,- (lima milyar delapan ratus tujuh puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu lima ratus empat belas rupiah);
2. Bunga Bank yang sepatutnya PENGUGAT I menerima saat transaksi sekitar Nopember 2018 namun sampai saat ini belum diterima oleh PENGUGAT I sehingga ada kerugian sejumlah 2% dari Rp 5.879.871.514,- (lima milyar delapan ratus tujuh puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu lima ratus

Halaman 25 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

### 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

empat belas rupiah) setiap bulan atau senilai Rp 117.597.430,- (seratus tujuh belas juta lima ratus sembilan puluh tujuh empat ratus tiga puluh rupiah) setiap bulan atau sampai Gugatan ini disampaikan pada bulan Oktober 2020 selama 23 bulan maka kerugian PENGUGAT I samapai saat ini adalah 23 x Rp 117.597.430,- atau sejumlah Rp 2.704.740.896,- (dua milyar tujuh ratus empat juta tujuh ratus empat puluh ribu delapan ratus sembilan puluh enam rupiah);

3. Bahwa akibat transaksi dimaksud PENGUGAT I menderita kerugian keuntungan yang patut diperoleh ketika masih menjadi unit Villa Simha Bali yang disewakan dengan rincian sebagai berikut : unti Villa disewakan ada 3 (tiga) unit Villa, satu unit villa terdiri dari 3 kamar, harga sewa satu unit Villa utama per malam Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah), dan unit villa lainnya masing masing senilai Rp 1.000.000.000,- (satu juta rupiah) per malam dengan demikian total 3 (tiga) unit Villa dimaksud harga per malam Rp 4.000.000,- dengan tingkat hunian (okupansi) 50% (lima puluh persen) maka satu bulan yaitu sejumlah Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) setiap bulan dikeluarkan biaya operasional sehingga sekitar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) setiap bulan atau sampai Gugatan ini disampaikan sudah 23 (dua puluh tiga) bulan, sehingga selama 23 bulan keuntungan yang patut diperoleh adalah sejumlah 23 X Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) adalah Rp 920.000.000,- (Sembilan ratus dua puluh juta rupiah);

## V. Analisa dan Landasan Hukum

- Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata dinyatakan “ Tiap tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang

*Halaman 26 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

### 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

lain, mewajibkan orang yang karena salah menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut"

- Bahwa berdasarkan Pasal 1366 KUPerdata dinyatakan "setiap orang yang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatiannya"
- Bahwa Standart baku Hogeraad tertanggal 31 Januari 1919 mengenai perbuatan melawan hukum (Onrechmatig daad) dinyatakan " Pengertian onrechmatig daad termasuk pula perbuatan yang memperkosa suatu hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban si Pembuat sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan atau dengan suatu kepatutan didalam masyarakat baik terhadap orang maupun benda lain";
- Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT telah melanggar ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata dan atau Pasal 1366 KUHPerdata;
- Bahwa walaupun secara formil telah terjadi peralihan hak atau maksud dari TERGUGAT telah terjadi dengan menguasai dan memiliki obyek tanah yang sebelumnya dimiliki oleh PENGGUGAT I namun , tidaklah patut TERGUGAT tidak membayar nilai jual tanah beserta bangunan diatasnya terlebih nilai dimaksud masih dibawah harga pasar sebagaimana nilai aprasial senilai Rp 11.600.000.000,- (sebelas milyar enam ratus juta rupiah);
- Bahwa walaupun secara formil telah terjadi peralihan hak dengan dilaksanakannya Akta Jual Beli total nilai transaksi Rp. 6.028.200.000,- (enam milyar dua puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah) dan nilai yang yang disepakati adalah senilai Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar) maka dalam perkara Aquo TERGUGAT sangat patut membuktikan nilai transaksi dengan menghadirkan bukti transfer, sebab sangat tidak lazim senilai Rp

*Halaman 27 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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)



10.000.000.000,- (sepuluh milyar) dibayar dengan tunai atau cukup dengan kwitansi;

- Bahwa untuk menjamin pembayaran TERGUGAT akibat hilangnya hak PENGUGAT I terhadap obyek tanah dan bangunan diatasnya karena TERGUGAT melanggar keputusan, sejumlah Rp 5.879.871.514,- (lima milyar delapan ratus tujuh puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu lima ratus empat belas rupiah). Maka Majelis meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah:

Sertifikat hak milik Nomor : 2778, luas 3970 M2 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi), atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, Sarjana Hukum, surat ukur tanggal 24 April 2019 Nomor 1617/TUKADMUNGGA/2019, NIB.: 22040527.02966 terletak di:

- Desa : Tukadmungga
- Kecamatan : Buleleng
- Kabupaten : Buleleng
- Propinsi : Bali

Batas batas sebagai berikut :

1. Sebelah Timur : jalan
2. Sebelah Barat : Hak Milik
3. Sebelah Utara : Sepadan Pantai
4. Sebelah Selatan : Hak Milik

V.8 Bahwa pembayaran TERGUGAT belum lunas maka tidaklah patut menguasai obyek sengketa maka sudah sepatutnya TERGUGAT mengosongkan obyek sengketa dari orang-orangnya TERGUGAT dan menyerahkan kepada PENGUGAT I menguasai obyek sengketa.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai diatas, PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Singarja berkenan untuk memeriksa dan

*Halaman 28 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili gugatan ini serta selanjutnya memberikan putusan dengan Amar Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum TERGUGAT mengganti kerugian PENGUGAT I sejumlah Rp 5.879.871.514,- (lima milyar delapan ratus tujuh puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu lima ratus empat belas rupiah) akibat kehilangan hak atas tanah;
4. Menghukum TERGUGAT membayar kerugian berupa keuntungan yang tidak diperoleh sebesar suku bunga senilai 2% dari Rp 5.879.871.514,- (lima milyar delapan ratus tujuh puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu lima ratus empat belas rupiah) setiap bulan atau senilai Rp 117.597.430,- (seratus tujuh belas juta lima artus sembilan puluh tujuh ribu empat ratus tiga puluh rupiah) sejak Nopember 2018 sampai TERGUGAT membayar kerugian PENGUGAT I sejumlah Rp 5.879.871.514,- (lima milyar delapan ratus tujuh puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu lima ratus empat belas rupiah) :
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian Keuntungan yang patut diperoleh sejumlah Rp 2.760.000.000,- (dua milyar tujuh ratus enam puluh juta rupiah) kepada PENGUGAT I;
6. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan lahan atau siapa saja mendapat yang mendapat manfaat darinya;
7. Memerintahkan PARA TERGUGAT untuk tundak pada putusan ini;--
8. Menyatakan AKTA JUAL BELI Nomor: 1622/2018 tanggal 2 (dua) bulan Oktober tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 529 seluas 160 M2 atas nama Luh Mayoni dari PENGUGAT II kepada TERGUGAT cacad hukum;
9. Menyatakan AKTA JUAL BELI Nomor: 1620/2018 tanggal 2 (dua) bulan Oktober tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 716 atas

*Halaman 29 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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

nama Nyoman Sukarmen, dari PENGUGAT I kepada TERGUGAT cacad hukum;

10. Menyatakan AKTA JUAL BELI Nomor: 1472/2018 tanggal 3 (tiga) bulan September tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 718 atas nama Ni Luh Putu Sri Adnyani,SP,. Dari Turut Tergugat II kepada TERGUGAT cacad hukum;
11. Menyatakan AKTA JUAL BELI Nomor: 1828/2018 tanggal 1 (satu) bulan November tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 719 atas nama Nyoman Sukarmen, dari PENGUGAT I kepada TERGUGAT cacad hukum;
12. Menyatakan AKTA JUAL BELI Nomor: 1830/2018 tanggal 1 (satu) bulan November tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 1849 atas nama Nyoman Sukarmen, dari PENGUGAT I kepada TERGUGAT cacad hukum;
13. Menyatakan AKTA JUAL BELI Nomor: 1831/2018 tanggal 1 (satu) bulan November tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 1850 atas nama Nyoman Sukarmen, dari PENGUGAT I kepada TERGUGAT cacad hukum;
14. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 1829/2018 tanggal 1 (satu) bulan November tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 1806 atas nama Nyoman Sukarmen, dari PENGUGAT I kepada TERGUGAT cacad hukum;
15. Menyatakan AKTA JUAL BELI Nomor: 1621/2018 tanggal 2 (dua) bulan Oktober tahun dua ribu delapan belas terhadap SHM No; 535 atas nama Nyoman Sukarmen, dari PENGUGAT I kepada TERGUGAT cacad hukum;
16. Menghukum TERGUGAT serta setiap orang yang mendapat hak dari TERGUGAT untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa Sertifikat hak milik Nomor : 2778, luas 3970 M2 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi), atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa

*Halaman 30 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

## 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

Jelantik, Sarjana Hukum, surat ukur tanggal 24 April 2019 Nomor 1617/TUKADMUNGGA/2019, NIB.: 22040527.02966 terletak di :

- Desa : Tukadmungga
- Kecamatan : Buleleng
- Kabupaten : Buleleng
- Propinsi : Bali

Batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur : jalan
- Sebelah Barat : Hak Milik
- Sebelah Utara : Sepadan Pantai
- Sebelah Selatan : Hak Milik

beserta bangunan di atasnya kepada PENGGUGAT I

17. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah:

Sertifikat hak milik Nomor : 2778, luas 3970 M2 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi), atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, Sarjana Hukum, surat ukur tanggal 24 April 2019 Nomor 1617/TUKADMUNGGA/2019, NIB.: 22040527.02966 terletak di :

- Desa : Tukadmungga
- Kecamatan : Buleleng
- Kabupaten : Buleleng
- Propinsi : Bali

Batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur : jalan
- Sebelah Barat : Hak Milik
- Sebelah Utara : Sepadan Pantai
- Sebelah Selatan : Hak Milik

Halaman 31 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr



18. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi ataupun upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar Bijvoraad*);
19. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Singaraja/Pejabat yang ditunjuk untuk mengirimkan salinan putusan Pengadilan Negeri yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap kepada PARA PIHAK ;
20. Menetapkan biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada TERGUGAT:

a t a u

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat II Konvensi , Turut Tergugat III Konvensi dan Turut Tergugat IV Konvensi masing-masing menghadap Kuasanya tersebut sedangkan Turut Tergugat I Konvensi tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain sebagai wakil atau kuasanya yang sah meskipun Turut Tergugat I Konvensi telah diperintah hadir pada persidangan dan telah dipanggil dengan sah dan patut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Made Gede Trisnajaya Susila, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Singaraja, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Desember 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

*Halaman 32 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa pada prinsipnya TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil gugatan dari Para Penggugat untuk seluruhnya, kecuali yang diakui tegas kebenarannya oleh Tergugat ;
2. Gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur (Obscuur libel) :
  - a. Bahwa setelah TERGUGAT membaca dengan seksama dan cermati, dalil gugatan Para Penggugat pada bagian KRONOLOGI angka 1 point 1.1 s/d point 1.1.6 sangat jelas terlihat dalil Para Penggugat kabur yakni Para Penggugat tidak dengan jelas, tegas, dan cermat menyebutkan secara spesifik batas-batas tanah yang didalilkan sebagai milik Para Penggugat [objek sengketa] sebagaimana yang diuraikan oleh Para Penggugat pada bagian KRONOLOGI angka 1 point 1.1.1 s/d 1.1.6 dalam gugatannya, Para Penggugat hanya menyebutkan letak objek bidang tanah a quo secara garis besar saja yakni di Desa Tukadmungga, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng. Menurut hemat TERGUGAT tidak jelas bidang tanah sebelah mana yang dimaksud oleh Para Penggugat, karena di Desa Tukadmungga, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng begitu banyak bidang tanah ;
  - b. Berdasarkan Putusan MA No.1159 K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek tanah sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima. Dan Putusan MA No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 menyatakam karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, berakibat gugatan tidak dapat diterima;
  - c. Apa yang telah TERGUGAT uraikan diatas, maka menurut TERGUGAT formulasi gugatan Para Penggugat tidak jelas, karena salah satu syarat formil Surat Gugatan harus diuraikan dengan terang dan jelas batas-

*Halaman 33 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

### 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)



- batas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo, oleh karena gugatan Para Penggugat yang tidak jelas/kabur (obscuur libel) sudah sepatutnya terhadap gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima [*niet ontvankellijk*] ;
- d. Bahwa Para Penggugat tidak cermat dalam membuat gugatan, yang menyebabkan gugatannya menjadi kabur atau tidak jelas (obscuur libel). Apabila dicermati judul dari gugatan Para Penggugat adalah perihal Perbuatan Melawan Hukum [P M H], namun pada bagian KRONOLOGI angka 1.1 s/d 1.14 penekanan substansi dalil gugatan Para Penggugat pada kewajiban pembayaran hutang, seperti pada halaman 12 posita gugatan Para Penggugat yang pada intinya menyebutkan “.....dst.....Tergugat masih kurang bayar sejumlah.....dst....”. Dalam posita gugatannya Para Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat belum membayar sisa hutang atas pembelian sebidang tanah milik Para Penggugat berdasarkan kesepakatan yang sudah disepakati antara Para Penggugat dan Tergugat, namun dalam Petitumnya Para Penggugat menuntut agar TERGUGAT dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum [PMH]
- e. Bahwa konstruksi gugatan yang menggabungkan gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum akan menyebabkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo menjadi bingung karena didasarkan pada dasar hukum yang berbeda sehingga gugatan menjadi tidak jelas dan kabur [obscuur libel], oleh karena gugatan Para Penggugat yang tidak jelas dan kabur sudah sepatutnya tidak dapat diterima (*niet ontvankellijk*) ;
- f. Bahwa berdasarkan Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan bahwa penggabungan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri;
3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia

*Halaman 34 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juli 1976 yang pada intinya menyebutkan “Gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena kesalahan mengenai pihak yang seharusnya digugat tetapi tidak digugat”;

4. Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat keliru dalam menyebutkan persoon Turut Tergugat IV, mengingat Kantor Tata Ruang/Badan Pertanahan Singaraja merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karenanya apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya dalam hal ini “ Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional cq. Kakanwil Badan Pertanahan Propinsi Bali cq. Kepala Kantor Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng” ;
5. Bahwa berdasarkan apa yang sudah Tergugat uraikan diatas Tergugat mohon kepada Ketua Majelis Hakim Perkara Nomor : 655/Pdt.G/2020/PN.Sgr. Mengabulkan eksepsi TERGUGAT dan menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) ;

## DALAM KONVENSI

1. Bahwa apa yang Tergugat kemukakan/uraikan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban Gugatan dalam Konvensi ;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat ;
3. Bahwa terhadap dalil para penggugat poin I.1 Tergugatanggapi memang benar Awalnya Penggugat I memiliki beberapa bidang tanah beserta benda dan/atau tanaman yang melekat diatasnya dengan Sertipikat Hak Milik (selajutnya disebut SHM) sebagai berikut :
  - a. SHM No. 718 seluas 455 m2 atas nama Ni Luh Putu Sri Adnyani, Spd Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) 22.04.05.27.00775 terletak di

Halaman 35 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.

- b. SHM No. 716 seluas 200 M2 atas nama Nyoman Sukarmen, Nomor Identifikasi bidang Tanah ( NIB ) 22.04.05.27.00777 terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
- c. SHM No. 719 seluas 235 m2 atas nama Nyoman Sukarmen , Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) 22.04.05.27.00776 terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
- d. SHM No. 1849 seluas 270 m2 atas nama Sukarmen Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) 22.04.05.27.01973 terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
- e. SHM No. 1850 seluas 230 m2 atas nama Nyoman Sukarmen Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) 22.04.05.27.01974 terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
- f. SHM No. 1806 seluas 995 m2 atas nama Nyoman Sukarmen, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 22.04.05.27.01944 terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
- g. SHM No. 529 seluas 160 m2 atas nama Luh Mayoni, Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) 22.04.05.27.1.00587 terletak di Desa Tukadmungga Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
- h. SHM No. 535 seluas 1425 m2 atas nama Luh Mayoni , Nomor identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) 22.04.05.27.1.00591 terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.

*Halaman 36 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

### 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

Bahwa Kesemua Tanah dengan SHM pada point a, b, c, d, e, f, g, h tersebut diatas adalah milik Penggugat I, terhadap SHM pada point huruf a tersebut diatas awalnya milik Turut Tergugat III yang dibeli oleh Penggugat I namun belum dibalik nama menjadi atas nama Penggugat I, dan SHM pada point huruf g dan h sebenarnya adalah milik Penggugat I namun atas nama Penggugat II. Semua SHM tersebut diatas sudah dibeli oleh TERGUGAT ;

4. Bahwa kesemua SHM yang tercantum dalam poin 3 tersebut diatas telah berdiri Villa Simha dan semua SHM tersebut diatas telah dilaksanakan proses jual beli sebagaimana Akta Jual Beli tersebut dibawah ini :

- a. SHM No. 529 seluas 160 m2 atas nama Luh Mayoni dengan AJB No. 1622/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dengan harga Rp. 277.200.000 (Dua Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Ribu Rupiah ).
- b. SHM No. 535 seluas 1425 m2 atas nama Luh Mayoni dengan AJB No. 1621/2018 tanggal 01 November 2018 dengan harga Rp. 2.400.000.000 ( Dua Miliar Empat Ratus Juta Rupiah ).
- c. SHM No. 716 seluas 200 m2 atas nama Nyoman Sukarmen , dengan AJB No. 1620/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dengan harga Rp. 284.000.000 (Dua Ratus Delapan Puluh Empat Juta Rupiah).
- d. SHM No. 718 seluas 455 m2 atas nama Ni Luh Putu Sri Adnyani, Spd dengan AJB No. 1472/2018 tanggal 03 September 2018 dengan harga Rp.646.000.000 ( Enam Ratus Empat Puluh Enam Juta Rupiah ).
- e. SHM No. 719 seluas 235 m2 atas nama Nyoman Sukarmen dengan AJB No.1828/2018 01 November 2018 dengan harga Rp.350.000.000 ( Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah ).
- f. SHM No. 1849 seluas 270 m2 atas nama Nyoman Sukarmen dengan AJB No. 1830/2018 tanggal 01 November 2018 dengan

Halaman 37 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

#### 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

harga Rp. 385.000.000 (Tiga Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah).

g. SHM No. 1850 seluas 230 m<sup>2</sup> atas nama Nyoman Sukarmen dengan AJB No. 1831/2018 tanggal 01 November 2018 dengan harga Rp. 326.000.000 ( Tiga Ratus Dua Puluh Enam Juta Rupiah ).

h. SHM No. 1806 seluas 995 m<sup>2</sup> atas nama Nyoman Sukarmen dengan AJB No. 1829/2018 tanggal 01 November 2018 dengan harga Rp. 1.410.000.000 ( Satu Miliar Empat Ratus Sepuluh Juta Rupiah ).

Jumlah seluruhnya adalah Rp. 6.078.200.000,- (enam miliar tujuh puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah).

Akta Jual Beli tersebut diatas dibuat di hadapan Notaris/PPAT yakni Turut Tergugat I, yang sudah sesuai dengan Prinsip Jual Beli secara terang dan tunai serta sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 ;

5. Bahwa semua SHM tersebut dalam Akta Jual Beli diatas setelah selesai pembuatan Akta Jual Beli selanjutnya terhadap 8 (delapan) SHM tersebut dilakukan penggabungan SHM menjadi satu Sertifikat Hak Milik (SHM) yaitu SHM No 2778, luas 3.970 M<sup>2</sup> atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik (TERGUGAT), sesuai dengan Surat Ukur tanggal 24 April 2019 No.617/Tukadmungga/2019, NIB : 2204052702966, yang terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Pantai/Laut

Timur : Jalan

Selatan : Tanah Milik

Barat : Tanah Milik

6. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat pada poin 1.6 halaman 7 dimana Para Penggugat menyatakan telah terjadi kesepakatan jual beli / transaksi tanah antara Penggugat I dengan Tergugat seharga Rp.

*Halaman 38 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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

10.000.000.000,- (Sepuluh Miliar Rupiah), terhadap dalil Para Penggugat tersebut, tergugatanggapi bahwa harga yang disepakati oleh Para Penggugat dan Tergugat adalah harga yang tercantum dalam Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I yang sudah sesuai dengan Prinsip Jual Beli secara Terang dan Tunai, dimana saat membuat Akta Jual Beli tersebut (vide poin 4) Para Penggugat dan Tergugat dihadapan Turut Tergugat I sudah menyatakan dengan sebenarnya bahwa transaksi Jual Beli antara Para Penggugat dan Tergugat sudah selesai, dimana saat itu Turut Tergugat I menanyakan kepada Para Penggugat "Apakah Pelunasan terhadap semua SHM milik Para Penggugat sudah dilakukan oleh Tergugat?" Para Penggugat menjawab "Tergugat sudah melunasi pembelian tanah milik Para Penggugat" ;

7. Bahwa tidak benar terhadap dalil para penggugat poin I.9 Penggugat I menandatangani kwitansi seakan telah menerima uang muka (DP) pembayaran atas tanah sejumlah sertifikat yang dimaksud Tergugat melakukan pembayaran sebagian hutang Penggugat I sekitar bulan Agustus. Bahwa yang sebenarnya adalah Penggugat I telah menandatangani semua kwitansi-kwitansi pembayaran jual beli tanah milik Penggugat I baik dari mulai uang muka (DP) hingga pelunasan sisa pembayaran dari Tergugat. Bahkan Penggugat I telah menandatangani surat perjanjian serah terima aset kepada Tergugat tanpa adanya tekanan dari pihak manapun;
8. Bahwa dalil Para Penggugat di poin I.12, Pihak Tergugatanggapi, bahwa setelah proses jual beli selesai antara Para Penggugat dengan Tergugat, Penggugat I ingin meminjam uang kepada Tergugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) karena saat itu Penggugat I mengatakan sedang mengalami masalah keuangan, karena merasa kasihan kepada Penggugat I yang sedang mengalami masalah keuangan, kemudian Tergugat memberikan pinjaman dana kepada

*Halaman 39 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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

Penggugat I sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) dengan memberikan cek kepada Peggugat I :

- a. Cek No CH624881 dengan nilai nominal Rp.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) tanggal 21 November 2018.
  - b. Cek No. CH624882 dengan nilai nominal Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) tanggal 03 Desember 2018.
9. Bahwa terhadap dalil Para Peggugat pada Poin I.13 Tergugatanggapi bahwa dalil Para Peggugat tersebut tidak benar dan terkesan mengada-ada, apabila Tergugat belum melakukan Pelunasan terhadap semua tanah milik Para Peggugat maka 8 (delapan) Akta Jual beli yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I tidak akan bisa ditindak lanjuti dengan menggabungkan 8 (delapan) SHM milik Para Peggugat menjadi SHM No 2778, luas 3.970 M<sup>2</sup> atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik (TERGUGAT), sesuai dengan Surat Ukur tanggal 24 April 2019 No.617/Tukadmungga/2019, NIB : 2204052702966, yang terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Pantai/Laut  
Timur : Jalan  
Selatan : Tanah Milik  
Barat : Tanah Milik

- Berdasarkan apa yang sudah Tergugat uraikan pada poin 7 diatas, sudah sangat jelas diakui oleh Para Peggugat bahwa transaksi pembelian tanah milik Para Peggugat sudah dilakukan Pelunasan oleh Tergugat saat Turut Tergugat I menanyakan hal tersebut kepada para Peggugat ;
10. Bahwa terhadap dalil Para Peggugat pada Poin I.13 Tergugatanggapi bahwa dalil Para Peggugat tersebut tidak benar dan mengada-ada, apabila Tergugat belum melakukan Pelunasan sesuai dengan harga yang tercantum dalam 8 (delapan) Akta Jual Beli tersebut, dimana sebelum 8 (delapan) SHM milik Para Peggugat dibalik nama dan digabung menjadi

*Halaman 40 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



1 (satu) SHM oleh Tergugat, masih ada interval waktu untuk menunda proses Penggabungan 8 (delapan) SHM milik Para Penggugat menjadi 1 (satu) SHM, jika memang benar saat itu Tergugat belum melakukan Pelunasan terhadap tanah milik Para Penggugat, namun pada kenyataannya saat 8 (delapan) Akta Jual Beli sudah selesai dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat I sekitar tahun 2018, selanjutnya dilakukan proses balik nama dan penggabungan 8 (delapan) SHM tersebut menjadi 1 (satu) SHM, kemudian terbit SHM No 2778, luas 3.970 M<sup>2</sup> atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik (TERGUGAT) pada tahun 2019, Para Penggugat tidak pernah merasa keberatan atas terbitnya SHM tersebut ;

11. Bahwa terhadap dalil para Penggugat pada poin I.14 Tergugatanggapi bahwa dalil Para Penggugat tersebut sangat mengada-ada, karena Tergugat hanyalah semata-mata ingin membantu menyelesaikan permasalahan Penggugat I yang tidak mampu membayar hutang-hutangnya yang sudah lewat jatuh tempo dan akan dilakukan lelang serta pengambil alihan kepemilikan aset-aset milik Para Penggugat oleh kreditur baik dari lembaga keuangan maupun pendana perorangan dan tidak ada niat dari Tergugat untuk melakukan tindakan yang tidak patut apalagi melanggar ketentuan yang berlaku, karena semua proses transaksi jual beli sudah melalui kesepakatan dan sesuai ketentuan pasal 1320 KUHper dan dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu dihadapan Notaris/PPAT. Semua transaksi jual beli tersebut dilakukan secara terang dan tunai sebagaimana Prinsip Jual beli serta sesuai dengan prosedur menurut Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 ;

12. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh para Penggugat dalam poin III. 1.1 sampai dengan poin III. 1.8 yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah tidak benar justru faktanya Tergugat dengan itikad baik telah membantu menyelesaikan hutang-hutang Penggugat 1 yang telah jatuh empo, gagal bayar dan

*Halaman 41 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



menyelamatkan aset-asetnya yang akan dilelang serta diambil alih oleh pihak kreditur ;

13. Bahwa dalil Pihak Penggugat 1 yang menyatakan bahwa jual beli bidang-bidang tanah tersebut diatas disepakati dengan harga Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar) itu adalah tidak benar dan merupakan alasan yang mengada-ada dari Pihak para Penggugat, karena faktanya jual beli tersebut telah selesai kemudian dibuatkan Akta Jual Beli sampai terbit SHM No. 2778/Desa Tukadmungga, atas nama TERGUGAT yang dilakukan sesuai dengan prinsip jual beli secara terang dan tunai dihadapan Turut Tergugat I dengan kesepakatan-kesepakatan sesuai dengan yang tercantum dalam Akta Jual Beli antara Para Penggugat dengan Tergugat di Kantor Turut Tergugat I ;

14. Bahwa dalil para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat masih ada kekurangan membayar pembelian tanah milik Para Penggugat dan menderita kerugian sejumlah Rp.5.879.871.514 (Lima Milyar Delapan Ratus Tujuh Puluh Sembilan Juta Delapan Ratus Tujuh Puluh Satu Ribu Lima Ratus Empat Belas Rupiah) adalah alasan yang mengada-ada dan tidak benar, karena dalam Akta Jual Beli sudah sangat jelas disebutkan harga masing-masing SHM dan Para Penggugat sepakat dengan harga tersebut sehingga Akta Jual Beli tersebut ditandatangani oleh Para Penggugat dan Tergugat yang kemudian terbit SHM No. 2778, luas 3.970 M<sup>2</sup> atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik (TERGUGAT) yang terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali, berdasarkan Akta Jual Beli dengan batas-batas sebagai berikut : -

Utara	: Pantai/Laut
Timur	: Jalan
Selatan	: Tanah Milik
Barat	: Tanah Milik

*Halaman 42 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*





15. Bahwa oleh karena itu dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah tidak benar sehingga gugatan dari Para Penggugat yang didasarkan atas dalil - dalil yang tidak benar dan mengada-ada sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan menadili Perkara a quo (*Niet Ontvankelijk*);

DALAM REKONVENS

1. Bahwa TERGUGAT dalam Konvensi ( I GEDE NGURAH WIRA BUDIASA JELANTIK, S.H. ) sekarang kedudukannya selaku PENGGUGAT Rekonvensi akan mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat I dan Penggugat II dalam Konvensi yang sekarang kedudukannya sebagai Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonvensi selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat Rekonvensi ;
2. Bahwa apa yang Penggugat Rekonvensi kemukakan dalam Konvensi mohon agar dianggap menjadi satu kesatuan dalam Rekonvensi ini ;
3. Bahwa sekitar tahun 2018 Tergugat I Rekonvensi dalam keadaan kesulitan keuangan untuk membayar hutang kepada Para Kreditur kemudian pada saat itu Tergugat I Rekonvensi dikenalkan oleh stafnya yang bernama I Made Sudiartini kepada Penggugat Rekonvensi yang tujuannya untuk agar Penggugat Rekonvensi dapat membantu menyelesaikan hutang-hutang dari Tergugat I Rekonvensi ;
4. Bahwa setelah dikenalkan oleh staf Tergugat I Rekonvensi, setelah mendengar penjelasan mengenai masalah yang sedang dihadapi oleh Tergugat I Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi merasa iba dan kasian kepada Tergugat I Rekonvensi, kemudian Penggugat Rekonvensi memutuskan untuk bertemu dengan Tergugat I Rekonvensi untuk membahas masalah yang dihadapi oleh Tergugat I Rekonvensi, saat itu Tergugat I Rekonvensi menjelaskan kepada Penggugat Rekonvensi bahwa dirinya sedang mengalami kesulitan masalah keuangan yakni tidak bisa membayar hutang-hutangnya kepada beberapa Kreditur, dan

Halaman 43 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr



ingin meminta bantuan kepada Penggugat Rekonvensi untuk membeli aset-aset milik Tergugat I Rekonvensi ;

5. Bahwa dari pertemuan tersebut, setelah Penggugat Rekonvensi memikirkan dengan matang-matang, akhirnya Penggugat Rekonvensi bersedia membeli aset-aset milik Tergugat I Rekonvensi, aset-aset tersebut yaitu :

- a. SHM No. 716 seluas 200 M2 atas nama Nyoman Sukarmen, Nomor Identifikasi bidang Tanah ( NIB ) 22.04.05.27.00777 terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
- b. SHM No. 718 seluas 455 m2 atas nama Ni Luh Putu Sri Adnyani, Spd Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) 22.04.05.27.00775 terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
- c. SHM No. 719 seluas 235 m2 atas nama Nyoman Sukarmen, Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) 22.04.05.27.00776 terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
- d. SHM No. 1849 seluas 270 m2 atas nama Sukarmen Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) 22.04.05.27.01973 terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
- e. SHM No. 1850 seluas 230 m2 atas nama Nyoman Sukarmen, Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) 22.04.05.27.01974 terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
- f. SHM No. 1806 seluas 995 m2 atas nama Nyoman Sukarmen, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 22.04.05.27.01944 terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.

*Halaman 44 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM pada point b tersebut diatas awalnya milik Turut Tergugat III dalam Konvensi yang sudah dijual kepada Tergugat I Rekonvensi, namun belum dibalik nama oleh Tergugat I Rekonvensi, jadi Kesemua Tanah dengan SHM pada point a, b, c, d, e, f, tersebut diatas adalah milik Tergugat I Rekonvensi, yang sudah dijual kepada Penggugat Rekonvensi, terbukti dari adanya Transaksi jual-beli tanah yang tercantum dalam beberapa Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I dalam Konvensi dan telah melalui proses serta prosedur yang sesuai dengan Prinsip jual beli secara Terang dan Tunai dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;-

6. Bahwa selain membeli aset-aset milik Tergugat I Rekonvensi diatas, Penggugat Rekonvensi juga membeli aset milik Tergugat I Rekonvensi yang tercantum atas nama Tergugat II Rekonvensi dengan SHM:
  - a. SHM No. 529 seluas 160 m2 atas nama Luh Mayoni, Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) 22.04.05.27.1.00587 terletak di Desa Tukadmungga Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
  - b. SHM No. 535 seluas 1425 m2 atas nama Luh Mayoni , Nomor identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) 22.04.05.27.1.00591 terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
7. Bahwa semua SHM tersebut pada poit 5 dan 6 sudah dibayar Lunas sesuai dengan harga yang tercantum dalam Akta Jual Beli sebagai berikut :
  - a. SHM No. 529 seluas 160 m2 atas nama Luh Mayoni dengan AJB No. 1622/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dengan harga Rp. 277.200.000 (Dua Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Ribu Rupiah ).
  - b. SHM No. 535 seluas 1425 m2 atas nama Luh Mayoni dengan AJB No. 1621/2018 tanggal 01 November 2018 dengan harga Rp. 2.400.000.000 ( Dua Miliar Empat Ratus Juta Rupiah ).

Halaman 45 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

#### 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

- c. SHM No. 716 seluas 200 m2 atas nama Nyoman Sukarmen , dengan AJB No. 1620/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dengan harga Rp. 284.000.000 (Dua Ratus Delapan Puluh Empat Juta Rupiah).
- d. SHM No. 718 seluas 455 m2 atas nama Ni Luh Putu Sri Adnyani, Spd dengan AJB No. 1472/2018 tanggal 03 September 2018 dengan harga Rp.646.000.000 ( Enam Ratus Empat Puluh Enam Juta Rupiah ).
- e. SHM No. 719 selus 235 m2 atas nama Nyoman Sukarmen dengan AJB No.1828/2018 01 November 2018 dengan harga Rp.350.000.000 ( Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah ).
- f. SHM No. 1849 selus 270 m2 atas nama Nyoman Sukarmen dengan AJB No. 1830/2018 tanggal 01 November 2018 dengan harga Rp. 385.000.000 (Tiga Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah).
- g. SHM No. 1850 seluas 230 m2 atas nama Nyoman Sukarmen dengan AJB No. 1831/2018 tanggal 01 November 2018 dengan harga Rp. 326.000.000 ( Tiga Ratus Dua Puluh Enam Juta Rupiah ).
- h. SHM No. 1806 seluas 995 m2 atas nama Nyoman Sukarmen dengan AJB No. 1829/2018 tanggal 01 November 2018 dengan harga Rp. 1.410.000.000 ( Satu Miliar Empat Ratus Sepuluh Juta Rupiah ).

Seluruh Akta Jual Beli tersebut diatas dibuat dihadapan Notaris/PPAT yakni Turut Tergugat I dalam Konvensi yang sudah sesuai dengan Prinsip Jual Beli secara terang dan tunai serta sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

8. Bahwa setelah proses jual beli selesai terhadap seluruh SHM tersebut diatas, selanjutnya dilakukan proses penggabungan SHM menjadi satu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2778, luas 3.970 M<sup>2</sup> atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik (Penggugat Rekonvensi), surat ukur tanggal 24 April 2019 No.617/Tukadmungga/2019, NIB : 2204052702966, yang terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali dengan batas-batas sebagai berikut :

*Halaman 46 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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

Utara : Sepadan Pantai

Timur : Jalan

Selatan : Tanah Milik

Barat : Tanah Milik

9. Bahwa setelah semua proses transaksi Jual Beli Tanah Milik Para Terugat Rekonvensi selesai, Terugat I Rekonvensi meminjam dana sebesar Rp. 800.000.000, - (delapan ratus juta rupiah);
10. Bahwa pembayaran hutang-hutang Terugat I Rekonvensi kepada para kreditur merupakan bagian dari pelunasan Jual Beli Tanah Para Terugat Rekonvensi, adapun hutang-hutang Terugat I Rekonvensi yang sudah dilunasi oleh Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut :
  - a. Hutang pada Ibu Lidia sejumlah Rp. 2.127.450.000 (Dua Miliar Seratus Dua Puluh Tujuh juta Empat Ratus Lima Puluh Ribu) dan terhadap utang ini sudah jatuh tempo dan siap diambil alih atau di eksekusi agunannya karena sudah gagal bayar ;
  - b. Hutang di Bank BPR Prima Dewata sejumlah Rp.414.757.229 ( Empat Ratus Empat Belas Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Tujuh Ribu Dua Ratus Dua Puluh Sembilan Rupiah) dan ini juga gagal bayar dan sudah jatuh tempo sehingga Villa Simha sudah mau disegel dan akan dipasang plang ;
  - c. Hutang pada Bank Pembangunan Daerah Bali (BPDB) sejumlah Rp. 727.921.257 (Tujuh Ratus Dua Puluh Tujuh Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Satu Ribu Dua Ratus Lima Puluh Tujuh Rupiah) ;
  - d. Hutang pada Lembaga Perkreditan Desa (LPD) Busungbiu sejumlah Rp. 50.000.000,00 ( Lima Puluh Juta Rupiah ) ;
  - e. Hutang pada Ibu Luh Putu Sri Adnyani sejumlah Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah), karena adanya kekurangan bayar pada saat transaksi jual beli antara Penggugat 1 dengan Ibu Luh Putu Sri Adnyani ;

Halaman 47 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

#### 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)



f. Bahwa apabila dijumlahkan keseluruhan hutang-hutang Penggugat 1 adalah sejumlah Rp. 4.120.128.486,- (Empat Miliar Seratus Dua Puluh Juta Seratus Dua Puluh Delapan Ribu Empat Ratus Delapan Puluh Enam Rupiah) ;

**11.** Bahwa tidak benar terjadi kesepakatan jual beli / transaksi tanah tersebut dengan harga Rp. 10.000.000.000 (Sepuluh Miliar Rupiah), sebenarnya adalah kesepakatan harga jual tanah milik Tergugat Rekonvensi yang di beli Penggugat Rekonvensi sesuai dengan apa yang telah tercantum dalam Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Tergugat I dalam Konvensi ;

**12.** Bahwa berdasarkan apa yang Penggugat Rekonvensi uraikan dalam Konvensi dan Rekonvensi di atas, Penggugat Rekonvensi MUTLAK ingin membantu menyelesaikan permasalahan Tergugat I Rekonvensi yang tidak mampu membayar hutang-hutangnya kepada Para Kreditur baik dari lembaga keuangan maupun pendana perorangan yang akan melelang dan mengambil alih aset-aset milik Tergugat Rekonvensi dan tidak ada niat dari Penggugat Rekonvensi untuk melakukan tindakan yang tidak patut apalagi melanggar ketentuan yang berlaku karena semua proses transaksi sudah melalui kesepakatan yang sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPer dan dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu dihadapan Notaris/PPAT sebagaimana yang disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dan seluruh transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan sesuai dengan Prinsip Jual Beli secara terang dan tunai serta Penerbitan SHM No. 2778/Desa Tukadmungga, atas nama Penggugat Rekonvensi sesuai dengan ketentuan dalam PP No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

**13.** Bahwa setelah aset-aset milik Para Tergugat Rekonvensi yang kepemilikannya sudah beralih kepada Penggugat Rekonvensi, dimana Penggugat Rekonvensi dengan tetap beritikad baik mengizinkan Terugat I Rekonvensi untuk tetap bisa tinggal di Villa milik Penggugat Rekonvensi

*Halaman 48 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*





yang dibeli dari Para Terugat Rekonvensi, namun sekitar bulan Desember 2020 tanpa sepengetahuan dan seijin dari Penggugat Rekonvensi, Terugat I Rekonvensi menyewakan Villa milik Penggugat Rekonvensi untuk acara pernikahan dan hasil dari menyewakan Villa milik Penggugat Rekonvensi tersebut tidak disetorkan kepada Penggugat Rekonvensi. Sehingga atas perbuatan yang dilakukan oleh Terugat I Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi;

14. Bahwa apa yang Penggugat Rekonvensi kemukakan dalam Konvensi dan Rekonvensi diatas, yang menyatakan Penggugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah tidak benar, namun Para Terugat Rekonvensi lah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan membalikan Fakta keadaan yang sebenarnya, dimana Para Terugat Rekonvensi dalam gugatannya telah mendalilkan Penggugat Rekonvensi belum melunasi pembayaran atas tanah milik Para Penggugat Rekonvensi, tapi Fakta yang sebenarnya semua Proses Jual Beli tanah tersebut telah selesai dan sudah sah secara Yuridis milik dari Penggugat Rekonvensi terbukti dari terbitnya SHM No. 2778, luas 3.970 M<sup>2</sup> atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik (TERGUGAT dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi), berdasarkan Surat Ukur tanggal 24 April 2019 No.617/Tukadmungga/2019, NIB : 2204052702966, yang terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Pantai/Laut

Timur : Jalan

Selatan : Tanah Milik

Barat : Tanah Milik

Dimana sampai dengan saat ini terkait dengan SHM milik Penggugat Rekonvensi tersebut diatas yang terbit berdasarkan Akta - akta Jual Beli

*Halaman 49 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I dalam konvensi tidak ada yang menyatakan keberatan dan tidak pernah ada permohonan pembatalan SHM tersebut dari pihak lain, dan Para Tergugat Rekonvensi TIDAK PERNAH MEMBANTAH KEBENARAN DARI AKTA - AKTA JUAL BELI dan MENGAJUKAN PERMOHONAN PEMBATALAN KE KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BULELENG ;

**15.** Bahwa menurut pandangan Penggugat Rekonvensi, bila dicermati dari dalil-dalil yang menjadi dasar diajukannya gugatan oleh Para Tergugat Rekonvensi yang tidak benar dan terkesan mengada-ada, Para Tergugat Rekonvensi ada indikasi melakukan pemerasan terhadap Penggugat Rekonvensi, dengan mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonvensi untuk membayar sisa pembelian tanah milik Para Tergugat Rekonvensi yang nyata-nyata sudah dilakukan pelunasan sehingga terbit SHM No. 2778, luas 3.970 M<sup>2</sup> atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik (TERGUGAT dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi), oleh karena itu dalil-dalil dalam gugatan Para Tergugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah tidak benar, justru sebaliknya Tergugat dalam Rekonvensi lah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang menyebabkan Villa milik Penggugat Rekonvensi yang dibeli dari Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat ber operasional, sehingga gugatan dari Para Penggugat yang didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum sudah sepatutnya ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* ; -

**16.** Bahwa dengan adanya gugatan dari Tergugat Rekonvensi membuat aset yang dibeli oleh Penggugat Rekonvensi beserta bangunan yang berdiri diatasnya berupa sebuah villa tidak dapat dikelola dan difungsikan sebagaimana mestinya oleh Penggugat Rekonvensi, karena tamu yang ingin menyewa villa tersebut takut sewaktu-waktu ada gangguan dari

*Halaman 50 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



pihak lain karena villa sedang dalam proses berpekarra di Pengadilan Negeri Singaraja, dan atas hal tersebut Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian secara materiil dan immateriil, dengan begitu sesuai dengan Pasal 1365 KUHPdata, karena apa yang telah dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi yang menyebabkan kerugian terhadap Tergugat Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum ;

**17.** Bahwa kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.3.740.271.895,- (tiga miliar tujuh ratus empat puluh juta dua ratus tujuh puluh satu ribu delapan ratus sembilan puluh lima rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

**A. Kerugian materiil**

- Villa milik Penggugat Rekonvensi tidak dapat difungsikan sebagaimana mestinya sejak adanya gugatan dari Para Tergugat Rekonvensi pada bulan Oktober 2020 sampai dengan saat ini, yang seharusnya perbulan mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sehingga kerugian mencapai Rp. 100.000.000,- x 3 bulan = Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- Pembayaran Bunga Bank sebesar Rp. 75.000.000,- x 3 bulan = Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
- Hasil dari penyewaan Villa untuk acara pernikahan yang tidak disetorkan oleh Tergugat I Rekonvensi sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah);
- Biaya Pajak Penjualan dari transaksi jual beli yang seharusnya ditanggung oleh Para Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
- Pinjaman Tergugat I Rekonvensi sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);
- Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhutang sebesar Rp. 3.271.895,- (tiga juta dua ratus tujuh puluh satu ribu delapan

*Halaman 51 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus sembilan puluh lima rupiah) , yang seharusnya menjadi tanggungjawab Para Tergugat Rekonvensi;

- Biaya untuk jasa Advokat sebesar Rp. 250.000.000,- (du ratus lima puluh juta rupiah);

B. Kerugian Immateriil

- Kerugian Immateriil yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi apabila dihitung dengan uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

**18.** Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi maka dengan ini Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar memerintahkan kepada Para Tergugat Rekonvensi untuk mengganti seluruh kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi secara Tanggung Renteng dengan menggunakan Penghasilan Para Tergugat Rekonvensi secara seketika dan tunai;

**19.** Bahwa mengingat Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi didukung oleh bukti-bukti yang kuat dan akan Penggugat Rekonvensi buktikan pada saat agenda Pembuktian, kiranya Ketua Pengadilan Negeri Singaraja Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu, walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, dan atau Peninjauan Kembali oleh Pihak lain;

Berdasarkan hal-hal yang Penggugat Rekonvensi uraikan tersebut diatas, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Singaraja Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi :

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

*Halaman 52 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

**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)



DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan mengikat :
  - a. Akta Jual Beli Nomor : 1472/2018 tanggal 03 September 2018.
  - b. Akta Jual Beli Nomor : 1620/2018 tanggal 02 Oktober 2018.
  - c. Akta Jual Beli Nomor : 1622/2018 tanggal 02 Oktober 2018.
  - d. Akta Jual Beli Nomor : 28 / 2018 tanggal 01 November 2018.
  - e. Akta Jual Beli Nomor : 1621/2018 tanggal 01 November 2018.
  - f. Akta Jual Beli Nomor : 1829/2018 tanggal 01 November 2018.
  - g. Akta Jual Beli Nomor : 1830/2018 tanggal 01 November 2018.
  - h. Akta Jual Beli Nomor : 1831/2018 tanggal 01 November 2018.

3. Menyatakan Sah Demi Hukum SHM No. 2778, luas 3.970 M<sup>2</sup> atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik (Penggugat Rekonvensi), surat ukur tanggal 24 April 2019 No.617/Tukadmungga/2019, NIB : 2204052702966, yang terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara	: Pantai/Laut
Timur	: Jalan
Selatan	: Tanah Milik
Barat	: Tanah Milik

serta apa yang melakat diatas SHM tersebut adalah milik Penggugat Rekonvensi.

4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ; --

*Halaman 53 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi secara Tanggung Renteng atau bersama-sama sebesar Rp. 3.740.271.895,- (tiga milyar tujuh ratus empat puluh juta dua ratus tujuh puluh satu ribu delapan ratus sembilan puluh lima rupiah) dengan Penghasilan Para Tergugat Rekonvensi secara seketika dan tunai, setelah putusan ini dibacakan, dengan rincian sebagai berikut:

A. Kerugian materiil

- Villa milik Penggugat Rekonvensi tidak dapat difungsikan sebagaimana mestinya sejak adanya gugatan dari Para Tergugat Rekonvensi pada bulan Oktober 2020 sampai dengan saat ini, yang seharusnya perbulan mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sehingga kerugian mencapai Rp. 100.000.000,- x 3 bulan = Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- Pembayaran Bunga Bank sebesar Rp. 75.000.000,- x 3 bulan = Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
- Hasil dari penyewaan Villa untuk acara pernikahan yang tidak disetorkan oleh Tergugat I Rekonvensi sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah); --
- Biaya Pajak Penjualan dari transaksi jual beli yang seharusnya ditanggung oleh Para Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
- Pinjaman Tergugat I Rekonvensi sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);
- Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhutang sebesar Rp. 3.271.895,- (tiga juta dua ratus tujuh puluh satu ribu delapan ratus sembilan puluh lima rupiah) , yang seharusnya menjadi tanggungjawab Para Tergugat Rekonvensi; --
- Biaya untuk jasa Advokat sebesar Rp. 250.000.000,- (du ratus lima puluh juta rupiah);

*Halaman 54 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## B. Kerugian Immateriil

- Kerugian Immateriil yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi apabila dihitung dengan uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah);
- 6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, dan atau Peninjauan Kembali oleh pihak lain ;
- 7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini ;

### ATAU :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut Turut Tergugat II Konvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat II ( PT. BPR LESTARI BALI ) menolak seluruh dalil – dalil gugatan dari Para Penggugat secara formal dan materiil.
2. Gugatan Para Penggugat kabur / Obscur.  
Bahwa setelah membaca dengan seksama dalil gugatan Para Penggugat pada bagian KRONOLOGI pada angka 1 point 1.1 s/d point 1.1.6 sangat jelas terlihat menurut hemat Turut Tergugat II dalil aquo kabur yakni Para Penggugat, tidak dengan jelas, tegas dan cermat menyebutkan secara spesifik batas-batas tanah yang didalilkan sebagai milik Para Penggugat ( objek sengketa ) sebagaimana apa yang diuraikan oleh Para Penggugat pada bagian KRONOLOGI pada angka 1 point 1.1.1 s/d point 1.1.6 dan sebatas hanya menyebutkan letak obyek bidang tanah aquo secara garis besar saja yakni di di Desa Tukad Sumaga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali. Gugatan yang tidak menyebut batas

*Halaman 55 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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

obyek tanah sengketa oleh Putusan MA No. 1559 / K / Pdt / 1983 Tanggal 23-10-1984 dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima. Demikian juga hal ini sesuai dengan Putusan MA No. 1149 K / Sip / 1975 Tanggal 17-4-1979 yang pada intinya menyebutkan : Surat Gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa , berakibat gugatan tidak dapat diterima.

Demikian pula kekaburan gugatan aquo sangat jelas terlihat yakni tidak jelasnya kualifikasi gugatan Para Penggugat, bila dicermati yang menjadi judul gugatan Para Penggugat adalah perihal : Gugatan perbuatan melawan hukum. Hal ini diperjelas dari judul gugatan Para Penggugat sendiri yakni Gugatan Perbuatan melawan Hukum. Namun pada bagian KRONOLOGI pada angka 1.1 s/d point 1.14 sangat jelas terlihat menurut hemat Turut Tergugat II adanya penekan substansi posita gugatan pada kewajiban pembayaran hutang, seperti pada halaman 12 gugatan Para Penggugat yang pada intinya menyebutkan : “ ...dst....TERGUGAT masih kurang bayar sejumlah ...dst...”

Bahwa berdasarkan atas apa yang telah Turut Tergugat II uraikan sebagaimana tersebut diatas nampak jelas terlihat kalau Para Penggugat telah menggabungkan perbuatan ingkar janji / wan prestasi dengan perbuatan melawan hukum dalam satu gugatan.

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 492 K / Sip / 1970 tanggal 21 Nopember 1970 jo Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 879 K / Sip / Pdt / 1997 tanggal 29 Januari 2001 menyebutkan : “ penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri. Dalam posita gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar Tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, kontruksi gugatan seperti itu mengandung

*Halaman 56 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

### 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

kontradiksi, dan gugatan dikategorikan obscur libel sehingga tidak dapat diterima”.

Oleh karenanya seluruh gugatan dari Para Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

3. Bahwa gugatan Para Penggugat yang ditujukan terhadap Turut Tergugat IV ( Kepala Kantor Tata Ruang / Badan Pertanahan Singaraja bertempat di Jalan Pahlawan Nomor 1 Singaraja – Propinsi Bali), harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan persoon Turut Tergugat IV dalam gugatan dari Para Penggugat kurang tepat, mengingat kedudukan Turut Tergugat IV ( Kepala Kantor Tata Ruang / Badan Pertanahan Singaraja bertempat di Jalan Pahlawan Nomor 1 Singaraja – Propinsi Bali) merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan in casu gugatan, harus dikaitkan juga dengan unit atasannya yakni Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional cq Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali cq Kepala Kantor Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng.

Bahwa dari argumentasi hukum sebagaimana tersebut diatas terbukti bahwa gugatan yang langsung ditujukan kepada Turut Tergugat IV tanpa mengkaitkan dengan instansi pemerintah / badan hukum Negara adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas hal ini dapat berakibat bahwa terhadap gugatan aquo menjadi kurang sempurna dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya ( Niet Ontvankelijk Verklaad ). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K / Sip / 1975 tanggal 1 Juni 1976 yang pada intinya menyebutkan : “ terdapat kesalahan formil

*Halaman 57 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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

mengenai pihak yang harus digugat sehingga gugatannya tidak sempurna / tidak lengkap. “

Oleh karenanya seluruh gugatan dari Para Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Hal ini didukung oleh Putusan Perkara Tingkat Pertama Perdata Nomor : 770 / Pdt.G / 2015 / PN. DPS. Tanggal 30 Agustus 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap yang diputus oleh Yth. Bapak I Wayan Kawisada SH. M. Hum selaku Hakim Ketua Majelis, dalam Perkara Antara Pere Cool Riera sebagai Penggugat melawan Syafii Agram Er Rusydi, Dkk sebagai Para Tergugat .

Dimana amar Putusan Nomor : 770 / Pdt.G / 2015 / PN. DPS Tanggal 30 Agustus 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut antara lain berisikan :

## MENGADILI :

### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Tergugat VI
- Menerima Eksepsi Tergugat IV

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijk Verklaard ).
- Menghukum Pengugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.186.000,- ( Tiga juta seratus delapan puluh enam ribu rupiah ).

Bahwa dalam Turunan Putusan Nomor : 770 / Pdt.G / 2015 / PN. DPS. Tanggal 30 Agustus 2016 yang berkedudukan selaku Tergugat IV adalah KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG ( KPKNL ) Gedung Keuangan Negara I, Jalan DR. Kusuma Atmaja , Renon Bali 80235

*Halaman 58 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



Dimana inti dari Eksepsi Tergugat IV berisikan :

Eksepsi Kapasitas Hukum Sebagai Pihak Dalam Perkara /  
Ekseptio Persona Standi In Judicio.

Bahwa perlu Tergugat IV sampaikan gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat IV harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan persoon Tergugat IV didalam surat gugatan Penggugat kurang tepat, mengingat kedudukan KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG DENPASAR merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya yakni : Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Bali dan Nusa Tenggara Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

Bahwa terhadap eksepsi Tergugat IV sebagaimana tersebut diatas Yth. Majelis Hakim dalam Turunan Putusan Nomor : 770 / Pdt.G / 2015 / PN. DPS Tanggal 30 Agustus 2016 mempertimbangkan pada intinya :

Menimbang, bahwa hubungan hukum dalam suatu instansi, keberadaannya tidak terlepas satu sama lainnya, melainkan terkait dalam satu mata rantai didalam wadah koordinasi Pusat ( Inter Departemen Pusat ). Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal Nomor 1424 K /Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 disebutkan, bahwa gugatan yang diajukan terhadap suatu instansi Pemerintah yang memiliki atasan, maka gugatan

*Halaman 59 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud harus ditujukan kepada instansi secara hierarki berada di atasnya dalam hal ini Pemerintah Pusat.

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat hanya ditujukan kepada KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG, ( KPKNL ) Gedung Keuangan Negara I, Jalan DR. Kusuma Atmaja , Renon Bali, maka gugatan Penggugat kurang tepat ( Persona Standi Non Judicio ), sehingga eksepsi Tergugat IV beralasan hukum dan dapat diterima . ( vide halaman 32 )

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K / Sip / 1975 tanggal 8 Juni 1976 yang pada intinya menyebutkan : “ Bahwa gugatan yang diajukan terhadap suatu Instansi Pemerintah yang memiliki atasan , maka gugatan dimaksud harus ditujukan kepada instansi secara hierarki berada di atasnya, dalam hal ini Pemerintah Pusat “

Maka patut dan adil gugatan dari Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Maka atas alasan-alasan dan dasar-dasar tersebut diatas dimohon agar Yang Terhormat Hakim Ketua Sidang Majelis Pengadilan Negeri Singaraja berkenan mengabulkan eksepsi tersebut dan menyatakan gugatan dari Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

## I. KRONOLOGI :

1. Bahwa segala dalil dalam bagian eksepsi diatas agar dianggap sebagai termasuk pula dalam bagian pokok perkara.
2. Bahwa pada dasarnya Turut Tergugat II ( PT. BPR LESTARI BALI ) dengan tegas-tegas menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat dan hanya membenarkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang hanya

*Halaman 60 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

### 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)





sesuai dengan fakta hukum yang sama dengan yang diajukan oleh Turut Tergugat II.

3. Bahwa Turut Tergugat II ( PT. BPR LESTARI BALI ) dengan tegas-tegas menolak dalil posita gugatan Para Penggugat pada angka 1.1 s/d point 1.14. , karena sudah sekian lama terjadinya Sertipikat Tanah Hak Milik No. : 529 / DESA TUKAD MUNGGA, dan Sertipikat Tanah Hak Milik No. : 535 / DESA TUKAD MUNGGA, dan Sertipikat Tanah Hak Milik No. : 00716 / DESA TUKAD MUNGGA dan Sertipikat Tanah Hak Milik No. : 00718 / DESA TUKAD MUNGGA, dan Sertipikat Tanah Hak Milik No. : 00719 / DESA TUKAD MUNGGA, dan Sertipikat Tanah Hak Milik No. : 01806 / DESA TUKAD MUNGGA dan Sertipikat Tanah Hak Milik No. : 01849 / DESA TUKAD MUNGGA dan Sertipikat Tanah Hak Milik No. : 01850 / DESA TUKAD MUNGGA, telah atas nama TERGUGAT ( I Gede Ngurah Wira Budiassa Jelantik ) dan bukan atas nama Penggugat I atau Penggugat II lagi, Dan telah di jaminkan / menjadi agunan kredit pada Turut Tergugat II ( PT. BPR LESTARI BALI ). Kemudian telah digabung menjadi satu menjadi Sertipikat Hak Milik ( SHM ) No. : 02778 / DESA TUKAD MUNGGA , NIB. 22040527.02966 , Surat Ukur tanggal 24/04/2019 No. 01617 / TUKAD MUNGGA / 2019, Luas 3970 M2 atas nama TERGUGAT ( I GEDE NGURAH WIRA BUDIASSA JELANTIK, Sarjana Hukum ) terletak di Desa Tukad Mungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali, Dan telah di jaminkan / menjadi agunan kredit pada Turut Tergugat II ( PT. BPR LESTARI BALI ). Kenapa gugatan ini baru diajukan sekarang ( Tanggal 9 Nopember 2020 ). Hal ini sangat merugikan Turut Tergugat II ( PT. BPR SRI ARTHA LESTARI ). Oleh karenanya gugatan Para Penggugat itu tidak dapat dianggap diajukan dengan itikat baik.

## II. FAKTA – FAKTA HUKUM DAN HUBUNGAN HUKUM

1. Bahwa Turut Tergugat II ( PT. BPR LESTARI BALI ) dengan tegas-tegas menolak dalil posita gugatan Para Penggugat pada angka II.1 s/d. II.6.

*Halaman 61 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



Karena berdasarkan ketentuan pasal pasal Akta Jual Beli, Fakta Yuridisnya biasanya sudah dengan jelas dan tegas disebutkan bahwa telah dilakukan pembayaran lunas. Sehingga atas seluruh Sertipikat Tanah Hak Milik tersebut telah beralih menjadi atas TERGUGAT ( I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik ) dan bukan atas nama Penggugat I atau Penggugat II lagi. Oleh karenanya gugatan Pengugat patut untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

**III. DALIL - DALIL PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

1. Bahwa Turut Tergugat II ( PT. BPR LESTARI BALI ) dengan tegas-tegas menolak dalil posita gugatan Para Penggugat pada angka III.1 s/d. III.1.8. Karena berdasarkan ketentuan pasal pasal Akta Jual Beli, Fakta Yuridisnya biasanya sudah dengan jelas dan tegas disebutkan bahwa telah dilakukan pembayaran lunas. Sehingga atas seluruh Sertipikat Tanah Hak Milik tersebut, telah beralih menjadi atas TERGUGAT ( I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik ) dan bukan atas nama Penggugat I atau Penggugat II lagi. Oleh karenanya gugatan Pengugat patut untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.
2. Bahwa Turut Tergugat II ( PT. BPR LESTARI BALI ) dengan tegas-tegas menolak dalil posita gugatan Para Penggugat pada angka III.2.1. s/d. III.2.4. Karena berdasarkan ketentuan pasal pasal Akta Jual Beli, Fakta Yuridisnya biasanya sudah dengan jelas dan tegas disebutkan bahwa telah dilakukan pembayaran lunas. Sehingga atas seluruh Sertipikat Tanah Hak Milik tersebut, telah beralih menjadi atas TERGUGAT ( I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik ) dan bukan atas nama Penggugat I atau Penggugat II lagi. Oleh karenanya gugatan Pengugat patut untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

Dan proses dibuatnya Akta Akta Notaris oleh TURUT TERGUGAT I, secara Yuridis tidak ada melawan hukum dan sudah sesuai prosedur. Hal ini sesuai dengan Putusan MA tanggal 5-9-1973 No. : 702 / K / Sip / 1973 pada intinya menyebutkan : “ Pembatalan Akte Notaris Oleh PN

*Halaman 62 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



adalah tidak tepat, karena Notaris hanya mencatat apa yang dikemukakan oleh Penghadap dengan tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran materiil daripada apa yang dikemukakan kepadanya itu....dst...”

3. Bahwa Turut Tergugat II ( PT. BPR LESTARI BALI ) menolak dengan tegas dalil posita gugatan Para Penggugat pada angka III.3.2 s/d. III. 3.3 dan angka III.3.5 , sebab apa yang didalilkan oleh Para Penggugat tersebut lebih merupakan asumsi subyektif belaka dari Para Penggugat. Karena Turut Tergugat II ( PT. BPR LESTARI BALI ) tidak ada membantu terjadinya proses hilangnya hak Penggugat atas tanah tersebut. mengingat fakta yuridisnya dalam perkara aquo Turut Tergugat II dalam kapasitas selaku lembaga keuangan ( BPR ) hanya memberikan Pinjaman / Kredit. Begitu pula terjadinya peralihan hak atas obyek tanah milik Penggugat I kepada Tergugat adalah dilatar belakangi atas kesepakatan antara Penggugat I dengan Tergugat yang dituangkan dalam bentuk peristiwa hukum jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat.

Bahwa berdasarkan seluruh argumentasi hukum sebagaimana apa yang telah Turut Tergugat II uraikan sebagaimana tersebut diatas tidak cukup alasan hukum / alas hak bagi Para Penggugat mendalilkan dalam perkara aquo Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.

#### IV KERUGIAN

1. Bahwa Turut Tergugat II ( PT. BPR LESTARI BALI ) menolak dengan tegas dalil posita gugatan Para Penggugat pada angka IV.1 butir IV.1.1 s/d butir IV.1.3 , Karena Turut Tergugat II sangat meragukan kebenaran dalil posita Penggugat tersebut sebab kenapa sudah sekian lama terjadinya jual beli atas tanah dan bangunan tersebut, sedangkan gugatan ini baru diajukan sekarang ( Tanggal 9 Nopember 2020 ). Hal ini sangat merugikan Turut Tergugat II ( PT. BPR SRI ARTHA LESTARI ).

*Halaman 63 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



Oleh karenanya gugatan Para Penggugat itu tidak dapat dianggap diajukan dengan itikat baik.

2. Bahwa Turut Tergugat II ( PT. BPR LESTARI BALI ) menolak dengan tegas dalil posita gugatan Para Penggugat pada angka IV.1 butir IV.1.1 s/d butir IV.1.3 sebab berdasarkan seluruh argumentasi hukum sebagaimana apa yang telah Turut Tergugat II uraikan sebagaimana tersebut diatas tidak cukup alasan hukum / alas hak bagi Para Penggugat mendalilkan dalam perkara aquo Para Penggugat mengalami kerugian.

## V. ANALISA DAN LANDASAN HUKUM

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita gugatan Para Penggugat pada point V.1 s/d V.4 sebab berdasarkan seluruh argumentasi hukum sebagaimana apa yang telah Turut Tergugat uraikan sebagaimana tersebut diatas tidak cukup alasan hukum / alas hak bagi Para Penggugat mendalilkan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Karena Turut Tergugat II tidak ada melakukan kesalahan / tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita gugatan Para Penggugat pada angka V.5 dan V.6 sebab berdasarkan ketentuan pasal pasal Akta Jual Beli, Fakta Yuridisnya biasanya sudah dengan jelas dan tegas disebutkan bahwa telah dilakukan pembayaran lunas. Sehingga atas seluruh Sertipikat Tanah Hak Milik tersebut, telah beralih menjadi atas TERGUGAT ( I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik ) dan bukan atas nama Penggugat I atau Penggugat II lagi. Oleh karenanya gugatan Pengugat patut untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.
3. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita gugatan Para Penggugat pada angka V.7 sebab berdasarkan kepatutan hukum atas tanah dengan SHM Nomor : 2778 , Luas 3970 M2 ( tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi ) atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, Sarjana Hukum. Surat Ukur tanggal 24 April 2019 Nomor 1617 / TUKAD MUNGGA / 2019 . NIB. 22040527.02966 terletak di Desa Tukad

*Halaman 64 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng . Propinsi Bali,  
dengan batas-batas :

Sebelah Timur : Jalan  
Sebelah Barat : Tanah Hak Milik  
Sebelah Utara : Sempatan Pantai  
Sebelah Selatan : Tanah Hak Milik

sebagaimana tersebut diatas pada saat sekarang ini masih menjadi jaminan / agunan kredit atas nama debitur I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik sebagaimana Perjanjian Kredit No. 1138 / PK –TL / X / 2020 tanggal 26 Oktober 2020 maka tidak boleh atau tidak dapat diletakan sita. Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. : 394 K / Pdt / 1984 tanggal 5 – 6 – 1985 yang menegaskan “ Barang yang sudah dijadikan jaminan kredit kepada BRI tidak dapat dikenakan sita jaminan ( CB )”.

4. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita gugatan Para Penggugat pada angka V.8 sebab berdasarkan ketentuan pasal pasal Akta Jual Beli, Fakta Yuridisnya biasanya sudah dengan jelas dan tegas disebutkan bahwa telah dilakukan pembayaran lunas. Sehingga atas seluruh Sertipikat Tanah Hak Milik tersebut, telah beralih menjadi atas TERGUGAT ( I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik ) dan bukan atas nama Penggugat I atau Penggugat II lagi. Oleh karenanya tidak patut untuk dikosongkan. Dan gugatan Pengugat patut untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.
5. Bahwa begitu pula jauh sebelum adanya sengketa ini, atas tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik ( SHM ) No. : 2778 , Luas 3970 M2 ( tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi ) atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, Sarjana Hukum, Surat Ukur tanggal 24 April 2019 Nomor 1617 / TUKAD MUNGGA / 2019 . NIB. 22040527.02966 terletak di Desa Tukad Mungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng , Propinsi Bali, telah dijadikan jaminan kredit oleh

*Halaman 65 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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

debitur yang bernama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, pada TURUT TERGUGAT II dalam Konvensi ( PT. BPR LESTARI BALI ).

Bahwa begitu pula TURUT TERGUGAT II dalam Konvensi ( PT. BPR LESTARI BALI ), sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak. Hal ini sesuai dengan angka VIII dan IX SURAT EDARAN Nomor : 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang pada intinya menyebutkan :

- VIII. Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak.
- IX. Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak ( obyek jual beli tanah ).  
Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.

Maka berdasarkan atas alasan-alasan tersebut diatas dimohon kepada Yang Terhormat Hakim Ketua Sidang Majelis Pengadilan Negeri Singaraja berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- 1). Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.  
Atau menyatakan setidak – tidaknya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.
- 2) Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara

### DALAM REKONVENSI :

Bahwa TURUT TERGUGAT II dalam Konvensi ( PT. BPR LESTARI BALI ) dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan balasan terhadap Para Penggugat Konvensi ( NYOMAN

*Halaman 66 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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

SUKARMEN dan LUH MAYONI ) dalam kedudukannya sekarang sebagai Para Tergugat Rekonvensi yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa Segala apa yang terurai dalam bagian Konvensi agar dianggap telah termuat dalam bagian Rekonvensi ini.
2. Bahwa oleh karena telah sesuai prosedur proses pembuatan Perjanjian Kredit beserta Perpanjangan Kredit dan Addendumnya antara Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat II dalam Konvensi ( PT. BPR LESTARI BALI ) dengan Tergugat dalam Konvensi ( I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, SH. ) yaitu :
  - Perjanjian Kredit No. 642 / PK / TL-IL / XIII / 2018 tanggal 31 Agustus 2018
  - Addendum No. 1060 A / PK / 11 / 2018 / AD01 tanggal 1 November 2018
  - Addendum No. 1116 / PK / 11 / 2018 / AD02 tanggal 14 November 2018
  - Addendum No. 1251 / PK / 12 / 2018 / AD03 tanggal 14 Desember 2018
  - Addendum No. 66 / PK / 01 / 2019 / AD04 tanggal 29 Januari 2019
  - Addendum No. 254 / PK / 03 / 2019 / AD05 tanggal 25 Maret 2019
  - Addendum No. 731 / PK / 07 / 2019 / AD06 tanggal 30 Juli 2019
  - Perpanjangan Kredit No. : 254 / PK / 07 / 2019 / PJ01 tanggal 30 Juli 2019
  - Addendum No. 388 / PK / 04 / 2020 / AD07 tanggal 09 April 2020
  - Perpanjangan Kredit No. : 323 / PK / 08 / 2020 / PJ02 tanggal 28 Agustus 2020
  - Perjanjian Kredit No. 1138 / PK –TL / X / 2020 tanggal 26 Oktober 2020

Maka dimohon kepada Yth. Hakim Ketua Sidang Majelis Pengadilan Negeri Singaraja agar Menyatakan Hukum pembuatan Perjanjian Kredit dan Perpanjangan Kredit beserta addendum yang dibuat antara

*Halaman 67 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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

Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat II dalam Konvensi ( PT. BPR LESTARI BALI ) dengan Tergugat dalam Konvensi ( I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, Sarjana Hukum ) tersebut diatas adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.

3. Bahwa Begitu pula dimohon kepada Yth. Hakim Ketua Sidang Majelis Pengadilan Negeri Singaraja agar Menyatakan Hukum Sertipikat Hak Tanggungan No. : 06911/2019 tanggal 16/12/2019 atas nama Pemegang Hak Tanggungan : PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT LESTARI BALI berkedudukan di Denpasar adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.

4. Bahwa oleh karena telah sesuai prosedur pelaksanaan jual beli atas tanah dengan SHM Nomor 2778 , Luas 3970 M2 ( tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi ) atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, Sarjana Hukum, Surat Ukur tanggal 24 April 2019 Nomor 1617 / TUKAD MUNGGA / 2019 . NIB. 22040527.02966 terletak di Desa Tukad Mungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng . Propinsi Bali, dengan batas-batas :

Sebelah Timur : Jalan  
Sebelah Barat : Tanah Hak Milik  
Sebelah Utara : Sempatan Pantai  
Sebelah Selatan : Tanah Hak Milik

Maka dimohon kepada Yth. Hakim Ketua Sidang Majelis Pengadilan Negeri Singaraja agar Menyatakan Hukum SHM Nomor : 2778, atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, SH. Sebagaimana tersebut diatas adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

5. Bahwa begitu pula oleh karena Tergugat dalam Konvensi ( I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, SH ) Beretikad Baik membeli atas : tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 2778 , Luas 3970 M2 ( tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi ) atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, Sarjana Hukum. Surat Ukur tanggal 24 April 2019

Halaman 68 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

#### 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

Nomor 1617 / TUKAD MUNGGA / 2019 . NIB. 22040527.02966 terletak di Desa Tukad Mungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng . Propinsi Bali, dengan batas-batas :

Sebelah Timur : Jalan  
Sebelah Barat : Tanah Hak Milik  
Sebelah Utara : Sempatan Pantai  
Sebelah Selatan : Tanah Hak Milik

melalui prosedur jual beli yang sah. Maka dimohon kepada Yth. Hakim Ketua Sidang Majelis Pengadilan Negeri Singaraja agar Menyatakan Hukum Tergugat dalam Konvensi ( I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, SH ), sebagai Pembeli Yang Beretikad Baik dan Haruslah Dilindungi.

6. Bahwa begitu pula dimohon kepada Yth. Hakim Ketua Sidang Majelis Pengadilan Negeri Singaraja agar Menyatakan Hukum tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2778 , Luas 3970 M2 ( tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi ) atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, Sarjana Hukum, Surat Ukur tanggal 24 April 2019, Nomor : 1617 / TUKAD MUNGGA / 2019 . NIB. 22040527.02966 terletak di Desa Tukad Mungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali, adalah sah hak milik Tergugat dalam Konvensi ( I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, SH ).
7. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi ( NYOMAN SUKARMEN dan LUH MAYONI) berakibat sangat merugikan Turut Tergugat II dalam Konvensi / Penggugat Rekonvensi ( PT. BPR LESTARI BALI ) baik berupa kerugian materiil ( pengeluaran ongkos jasa pengacara / Advokat sebesar Rp. 500.000.000,- ( lima ratus juta ) dan kerugian Imateriil ( penanganan perkara ini memakan waktu dan sangat mengganggu kinerja / oprasional Penggugat Rekonvensi selaku lembaga keuangan ( Bank ) yang kalau dihitung dengan uang senilai Rp.

Halaman 69 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah ). Oleh karenanya patut dan adil Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat II Konvensi ( PT. BPR LESTARI BALI ) mohon kepada Yang Terhormat Hakim Ketua Sidang Majelis Pengadilan Negeri Singaraja yang menyidangkan perkara ini agar menghukum Para Tergugat Rekonvensi ( NYOMAN SUKARMEN dan LUH MAYONI) untuk membayar ganti rugi ( kerugian materiil dan Imateriil sebesar Rp. 1.500.000.000,- ( satu miliar lima ratus juta rupiah ) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat II Konvensi ( PT. BPR LESTARI BALI ).

8. Bahwa begitu pula patut dan adil Para Tergugat Rekonvensi ( NYOMAN SUKARMEN dan LUH MAYONI) ) dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Maka berdasarkan atas alasan-alasan tersebut diatas dimohon kepada Yang Terhormat Hakim Ketua Sidang Majelis Pengadilan Negeri Singaraja yang menyidangkan perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat II Konvensi ( PT. BPR LESTARI BALI ) untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Hukum pembuatan Perjanjian Kredit beserta Perpanjangan Kredit dan Addendumnya masing-masing antara Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat II dalam Konvensi ( PT. BPR LESTARI BALI ) dengan Tergugat dalam Konvensi ( I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, SH ) yaitu :
  - Perjanjian Kredit No. 642 / PK / TL-IL / XIII / 2018 tanggal 31 Agustus 2018
  - Addendum No. 1060 A / PK / 11 / 2018 / AD01 tanggal 1 November 2018
  - Addendum No. 1116 / PK / 11 / 2018 / AD02 tanggal 14 November 2018

Halaman 70 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

#### 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

- Addendum No. 1251 / PK / 12 / 2018 / AD03 tanggal 14 Desember 2018
- Addendum No. 66 / PK / 01 / 2019 / AD04 tanggal 29 Januari 2019
- Addendum No. 254 / PK / 03 / 2019 / AD05 tanggal 25 Maret 2019
- Addendum No. 731 / PK / 07 / 2019 / AD06 tanggal 30 Juli 2019
- Perpanjangan Kredit No. : 254 / PK / 07 / 2019 / PJ01 tanggal 30 Juli 2019
- Addendum No. 388 / PK / 04 / 2020 / AD07 tanggal 09 April 2020
- Perpanjangan Kredit No. : 323 / PK / 08 / 2020 / PJ02 tanggal 28 Agustus 2020
- Perjanjian Kredit No. 1138 / PK –TL / X / 2020 tanggal 26 Oktober 2020

adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.

3. Menyatakan Hukum Sertipikat Hak Tanggungan No. : 06911/2019 tanggal 16/12/2019 atas nama Pemegang Hak Tanggungan : PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT LESTARI BALI berkedudukan di Denpasar adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.
4. Menyatakan Hukum Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor : 2778, Luas 3970 M2 ( tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi ) atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, Sarjana Hukum, Surat Ukur tanggal 24 April 2019 Nomor : 1617 / TUKAD MUNGGA / 2019 . NIB. 22040527.02966 terletak di Desa Tukad Mungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng . Propinsi Bali, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Halaman 71 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

#### 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

5. Menyatakan Hukum Tergugat dalam Konvensi ( I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, SH ) sebagai Pembeli Yang Beretikad Baik dan Haruslah Dilindungi.
6. Menyatakan Hukum tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor : 2778 , Luas 3970 M2 ( tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi ) atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, Sarjana Hukum. Surat Ukur tanggal 24 April 2019 Nomor 1617 / TUKAD MUNGGA / 2019 . NIB. 22040527.02966 terletak di Desa Tukad Mungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng . Propinsi Bali, dengan batas-batas :  
Sebelah Timur : Jalan  
Sebelah Barat : Tanah Hak Milik  
Sebelah Utara : Sempatan Pantai  
Sebelah Selatan : Tanah Hak Milik  
adalah sah hak milik Tergugat dalam Konvensi ( I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, SH ) yang telah menjadi jaminan Kredit / agunan Kredit pada Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat II Konvensi ( PT. BPR LESTARI BALI ) .
7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi ( NYOMAN SUKARMEN dan LUH MAYONI ) untuk membayar ganti rugi ( kerugian materiil dan Imateriil ) sebesar Rp. 1.500.000.000,- ( satu miliar lima ratus juta rupiah ) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat II Konvensi PT. BPR LESTARI BALI ).
8. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi ( NYOMAN SUKARMEN dan LUH MAYONI ) untuk membayar biaya perkara.

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Para Tergugat Rekonvensi ( NYOMAN SUKARMEN dan LUH MAYONI ) untuk membayar biaya perkara.

A t a u :

Mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai hukum dan kepatutan

Halaman 72 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut Turut Tergugat III Konvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa memang benar Turut Tergugat III menjual sebidang tanah SHM No; 718 seluas 455 m<sup>2</sup> [empat ratus lima puluh meter persegi] berikut bangunan rumah tinggal tercatat atas nama Turut Tergugat III kepada Penggugat I. Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.04.05.27.00775, terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali;
2. Bahwa setelah Penggugat I sepakat membeli tanah berikut bangunan rumah tinggal milik Turut Tergugat III pada saat itu Penggugat I belum membayar lunas harga jual belinya sehingga belum dibuat akte jual beli dari Turut Tergugat III kepada Penggugat I dengan kesepakatan, akta jual beli akan dilaksanakan pada saat pelunasan objek sengketa;
3. Bahwa Turut Tergugat III menunggu cukup lama pembayaran pelunasan jual beli objek sengketa oleh Penggugat I, tiba-tiba Turut Tergugat III diberi tahu oleh Turut Tergugat I, Penggugat I, Pegawai Penggugat I dan oleh Tergugat bahwa Penggugat I dan Tergugat sepakat objek sengketa milik Turut Tergugat III akan dibeli oleh Tergugat, sehingga menyuruh Turut Tergugat III datang ke kantor Turut Tergugat I untuk menandatangani akte jual beli dan sekaligus menerima pembayaran lunas dari Penggugat I;
4. Bahwa Turut Tergugat III tidak mengetahui ataupun tidak perlu ikut campur jika terjadi penunggakan/ketidak jelasan pembayaran antara Tergugat dengan Penggugat I;

Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat I dan II yang lainnya yang tidak berhubungan dengan kepentingan hukum Turut Tergugat III, Turut Tergugat III tidak menanggapi;

Halaman 73 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

#### 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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut Turut Tergugat IV Konvensi / memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Bahwa apa yang Turut Tergugat IV kemukakan dalam Eksepsi menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara.
2. Bahwa Turut Tergugat IV menolak secara tegas dalil-dalil dari Gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas.
3. Bahwa Kantor Pertanahan merupakan Lembaga Administrasi Negara yang dalam menerbitkan Sertipikat telah memperhatikan dan melaksanakan ketentuan-ketentuan perundang-undangan baik yang bersifat prosedural/formal maupun yang bersifat material atau substansial serta sesuai dengan kewenangan Turut Tergugat IV sehingga proses Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 529, 535, 716, 718, 719, 1806, 1849, 1850/Desa Kalibukbuk telah sah secara hukum.
4. Bahwa Kantor Pertanahan merupakan Lembaga Administrasi Negara yang dalam menerbitkan Sertipikat telah memperhatikan dan melaksanakan ketentuan-ketentuan perundang-undangan baik yang bersifat prosedural/formal maupun yang bersifat material atau substansial serta sesuai dengan kewenangan Turut Tergugat IV sehingga proses Penggabungan Hak Sertipikat Hak Milik No. 529, 535, 716, 718, 719, 1806, 1849, 1850/Desa Kalibukbuk menjadi Sertipikat Hak Milik No. 2778/Desa Kalibukbuk telah sah secara hukum.
5. Bahwa untuk selain dan selebihnya Turut Tergugat IV tidak menanggapi karena haknya merupakan dalil-dalil dari Gugatan Penggugat serta tidak ada Relevansinya dengan Turut Tergugat IV.

Berdasarkan alasan dan hal yang diuraikan diatas kami Turut Tergugat IV, mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi :**

*Halaman 74 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

**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)



**Dalam Pokok Perkara :**

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya  
(*Ex Aequo at bono* ).

Menimbang bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Para Penggugat Konvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari print update status facebook dan kemudian diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi dari print update status facebook dan kemudian diberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 529 Desa Tukad Mungga, kemudian diberi tanda P-3 ;
4. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 535 Desa Tukad Mungga, kemudian diberi tanda P-4 ;
5. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 00716 Desa Tukad Mungga, kemudian diberi tanda P-5 ;
6. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 00718 Desa Tukad Mungga, kemudian diberi tanda P-6 ;
7. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 00719 Desa Tukad Mungga, kemudian diberi tanda P-7 ;
8. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1849 Desa Tukad Mungga, kemudian diberi tanda P-8 ;

*Halaman 75 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



9. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1850, kemudian diberi tanda P-9 ;
10. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 01806 Desa Tukad Mungga, kemudian diberi tanda P-10 ;
11. Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Jual Beli Atas Nama Luh Mayoni, tanggal 2 Oktober 2018, Nomor 1622 / 2018, kemudian diberi tanda P-11 ;
12. Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Jual Beli Atas Nama Nyoman Sukarmen, tanggal 2 Oktober 2018, Nomor 1620 / 2018, kemudian diberi tanda P-12 ;
13. Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Jual Beli Atas Nama Ni Luh Putu Sri Adnyani, S.Pd., tanggal 3 September 2018, Nomor 1472 / 2018, kemudian diberi tanda P-13 ;
14. Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Jual Beli Atas Nama Nyoman Sukarmen, tanggal 1 November 2018, Nomor 1828 / 2018, kemudian diberi tanda P-14 ;
15. Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Jual Beli Atas Nama Nyoman Sukarmen, tanggal 1 November 2018, Nomor 1830 / 2018, kemudian diberi tanda P-15 ;
16. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli Atas Nama Nyoman Sukarmen, tanggal 1 November 2018, Nomor 1831 / 2018, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kemudian diberi tanda P-16 ;
17. Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Jual Beli Atas Nama Nyoman Sukarmen, tanggal 1 November 2018, Nomor 1829 / 2018, kemudian diberi tanda P-17 ;
18. Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Jual Beli Atas Nama Luh Mayoni, tanggal 2 Oktober 2018, Nomor 1621 / 2018, kemudian diberi tanda P-18 ;
19. Fotokopi dari fotokopi Surat Perjanjian Hutang Piutang tanggal 5 April 2018, kemudian diberi tanda P-19 ;

*Halaman 76 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

20. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Lunas No.161/BPR-PD/BLL/VIII/2018 tanggal 31 Agustus 2018, kemudian diberi tanda P-20 ;
21. Fotokopi dari fotokopi pesan whatsapp, kemudian diberi tanda P-21 ;
22. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan tanggal 21 Juni 2018, kemudian diberi tanda P-22 ;
23. Fotokopi kwitansi sejumlah Rp. 650.000.000,- tanggal 5 April 2018, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kemudian diberi tanda P-23 ;
24. Fotokopi kwitansi tanggal 5 April 2018 sejumlah Rp. 350.000.000,- yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kemudian diberi tanda P-24 ;
25. Fotokopi kwitansi tanggal 5 April 2018 sejumlah Rp. 400.000.000,- yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kemudian diberi tanda P-25 ;
26. Fotokopi kwitansi tanggal 5 April 2018 sejumlah Rp. 250.000.000,- yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kemudian diberi tanda P-26 ;
27. Fotokopi kwitansi tanggal 5 April 2018 sejumlah Rp. 350.000.000,- untuk DP pembelian sebidang tanah atas SHM No. 00718 yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kemudian diberi tanda P-27 ;
28. Fotokopi Surat Perihal Konfirmasi dan Somasi tanggal 19 Juni 2020, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kemudian diberi tanda P-28 ;
29. Fotokopi dari fotokopi Surat Perihal Konfirmasi dan Somasi ke dua tanggal 3 Juli 2020, kemudian diberi tanda P-29 ;
30. Fotokopi Surat Perihal Jawaban Konfirmasi dan Somasi tanggal 9 Juli 2020, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kemudian diberi tanda P-30 ;
31. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 02778 Desa Tukad Mungga, kemudian diberi tanda P-31 ;

*Halaman 77 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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)



32. Fotokopi Surat Somasi I, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kemudian diberi tanda P-32 ;
33. Fotokopi Tanda Terima Surat, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kemudian diberi tanda P-33 ;
34. Fotokopi dari fotokopi Surat Ijin Tempat Usaha No 503-29/145/SITU/KPT/2014, kemudian diberi tanda P-34 ;
35. Fotokopi dari fotokopi Tanda Daftar Perusahaan, kemudian diberi tanda P-35 ;
36. Fotokopi dari fotokopi Surat Ijin Tempat Usaha Minuman Beralkohol No. 503-13/009/SITU-MB/BPPT/2015, kemudian diberi tanda P-36 ;
37. Fotokopi dari fotokopi Ijin Undang-Undang Gangguan HO, kemudian diberi tanda P-37 ;
38. Fotokopi dari fotokopi Surat Ijin Mendirikan Bangunan No.503-18/042/IMB/KPT/2009, kemudian diberi tanda P-38 ;
39. Fotokopi Dokumen UPL/UKL Hotel Villa Simha Bali, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kemudian diberi tanda P-39 ;
40. Fotokopi Buku Tabungan Bank Lestari, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kemudian diberi tanda P-40 ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat Konvensi/tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

**1. I Ketut Sumitra Yasa Mas**

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat tetapi tidak ada hubungan keluarga, saksi tidak kenal dengan Tergugat dan Para Turut Tergugat,
- Bahwa saksi pernah bekerja sebagai satpamnya Penggugat I di Villa Simha Bali di Desa Tukad Mungga dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2019 kemudian berhenti pada tahun 2019 karena tidak mendapat gaji karena akan ada peralihan pemilik villa dari Penggugat I kepada Tergugat.

*Halaman 78 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat I mengatakan kepada saksi jika villa tersebut akan dijual kepada Tergugat tidak tahu kapan akan ada transaksi dan Saya tidak tahu kapan ada peralihan kepemilikan villa tersebut.
- Bahwa saat Saya berhenti bekerja villa tersebut masih milik Penggugat I tetapi setelah Saya berhenti pada bulan Maret 2019 dan sampai saat ini Saya tidak tahu siapa pemiliknya sekarang.
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang mengelola villa tersebut sekarang dan apakah masih beroperasi ;
- Bahwa Penggugat I memberitahu Saya bahwa akan dijual seharga 10 milyar kepada Tergugat tetapi Saya tidak pernah melihat surat-suratnya.
- Bahwa Saya melihat Tergugat datang ke villa sudah tiga kali sebelum tahun 2019, tidak tahu tujuannya apa .
- Bahwa saksi tidak tahu apakah saat ini villa tersebut sudah dibeli oleh Tergugat ;
- Bahwa Saya pernah diajak Penggugat I ke rumah Tergugat di Renon untuk menagih pembayaran villa karena belum ada pembayaran dan pada saat itu belum ada pembayaran.
- Bahwa Saya tahu yang bernama Francine Bardia Vx Van Os karena dia pernah tinggal di villa. Kadang dia tinggal di villa selama 6 bulan dan kadang juga tinggal di negaranya. Saya pernah melihatnya di villa saat Saya masih bekerja di villa tersebut.
- Bahwa Saya kenal karena Ibu Sudiartini adalah manager saat Saya masih bekerja disana. Ibu Sudiartini adalah manager villa setelah manager yang bernama Pak Mangku saat Saya masih bekerja di villa tetapi sekarang Saya tidak tahu apakah Ibu Sudiartini masih bekerja disana apa tidak;

## 2. Kadek Supartawan

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat karena saksi adalah sopirnya Penggugat sejak tahun 2012 sampai dengan sekarang tetapi tidak ada

Halaman 79 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

### 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

hubungan keluarga, kenal dengan Tergugat dan Turut Tergugat I tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan, tidak kenal dengan Turut Tergugat II, III, dan IV

- Bahwa saksi tahu obyek sengketa berupa villa Simha dan sudah bersertifikat atas nama Penggugat II karena Saya pernah melihat sertifikatnya atas nama Penggugat II.
  - Bahwa sekitar tahun 2018, penggugat I memberitahukan saksi bahwa villa itu sudah dijual oleh Penggugat I ke Tergugat, namun saksi tidak tahu surat-suratnya
  - Bahwa transaksi di notaris I Made Dharma Tenaya pada tahun 2019. Saya saat itu ikut kesana tetapi Saya hanya menunggu di luar. saat itu hadir Penggugat I, Tergugat, ada BPR Lestari Bali dan keluarganya Tergugat.
  - Bahwa Penggugat I menyampaikan kepada saksi jika Tergugat baru membayar 4 milyar Sisanya belum dibayar. Saya ikut bersama dengan Penggugat I menagih sisa pembayaran tersebut pada tahun 2019.
  - Bahwa Penggugat I ada pinjaman di LPD dan dilunasi oleh BPR Lestari Bali. Saya pernah juga diajak oleh Penggugat II untuk ambil sertifikat di LPD.
  - Bahwa saya kenal dengan Francine Bardia Vx Van Os, dari cerita Penggugat, Francine Bardia Vx Van Os adalah istrinya. Francine Bardia Vx Van Os tinggal di Villa Simha dulunya dan Francine Bardia Vx Van Os. Sekarang Francine Bardia Vx Van Os sudah di negaranya.
  - Bahwa Penggugat I memperlihatkan 3 (tiga) cek tetapi Penggugat I hanya memperlihatkan satu cek kosong. Saya tidak tahu pasti cek mana yang isi karena Penggugat I hanya memperlihatkan satu cek kosong saja. Tidak ketiganya diperlihatkan langsung kepada Saya
3. Ahli Dr. I Ketut Westra, S.H., M.H.

Halaman 80 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam perjanjian jual beli wajib memenuhi Pasal 1320 KUHPdata baik mengenai subyek maupun obyek. Obyek perjanjian yang masih terikat atau masih dalam proses jaminan maka jelas obyek perjanjian tidak dapat dilakukan perbuatan hukum apapun atas obyek itu, terkecuali obyek tersebut sudah bebas atau ada kuasa dari salah satu pihak untuk melakukan transaksi jual beli. secara prinsip dan asas bahwa obyek perjanjian yang masih dalam ikatan jaminan tidak dapat diperjanjikan atau dilakukan proses jual beli maka ini menjadi cacat secara obyektif. Ketika obyek dalam suatu perjanjian menjadi cacat maka perjanjian dapat dibatalkan dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan keadaan dikembalikan seperti semula. Seolah olah tidak pernah terjadi perjanjian jual beli;
- Bahwa Akta adalah suatu tulisan yang berisikan keterangan keterangan tentang suatu perbuatan hukum. Dalam akta jual beli ada namanya PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli). PPJB adalah merupakan awal yang masih berisikan kesepakatan kesepakatan antara calon penjual dengan calon pembeli, sama misalnya dengan MOU (Memorandum of Understanding). Dan dalam PPJB tidak mengalihkan kepemilikan suatu obyek, sedangkan AJB apabila PPJB telah memenuhi syarat syarat dari para pihak yang telah disepakati maka dibuatlah AJB. AJB inilah sebenarnya yang nanti akan mengalihkan kepemilikan atas obyek dalam suatu perjanjian. AJB inilah dibawa ke BPN untuk proses balik nama dari penjual kepada pembeli untuk dibuatkan sertifikat;
- Bahwa ketika akan melakukan transaksi Jual Beli obyek baik itu benda bergerak maupun tidak bergerak harus dalam keadaan bebas artinya tidak cacat hukum atau tidak menganut perbuatan perbuatan hukum dan tidak sedang dipakai jaminan dalam suatu perbuatan dari suatu lembaga perbankan atau non perbankan apabila suatu benda atau obyek yang sudah dijadikan jaminan dan masih dipakai untuk AJB jelas ini melanggar ketentuan sehingga akibat dari suatu AJB yang masih terikat dengan

*Halaman 81 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

### 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)



jaminan hutang maka AKta tersebut mengalami cacat obyektif karena obyek masih dipakai jaminan sehingga akta jual beli cacat secara obyektif;

- Bahwa dalam hal ini kalau kita lihat bahwa apa yang tertera di dalam akta itulah yang sebenarnya outentik, kalau tertera 6 Milyar berarti itu yang menjadi kesepakatan para pihak yang dituangkan dalam akta. Apalagi akta outentik adalah akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna yang tidak perlu dirugikan oleh keadaan orang lain atau merugikan dirinya sendiri sehingga dengan demikian jadi nilai yang tertera dalam akta itulah yang obyektif apabila salah satu pihak mengatakan sudah membayar dan sesuai dengan nilai yang tertera di akta dapat dikatakan cacat. Harga adalah berkaitan dengan obyek sehingga dengan demikian secara konsorsium hukum bahwa akta ini juga cacat secara obyektif ;
- Bahwa Apresial adalah suatu lembaga yang independen yang bersifat profesional yang mempunyai tugas untuk menilai atau mem apresial asset-aset baik dari perusahaan dan badan badan hukum lainnya. Jadi Apresial yang hasilnya adalah sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka disini nilai apresial adalah nilai otentik yang bisa dipertanggungjawabkan secara hukum. Karena Apresial ini bekerja sesuai dengan aturan juga, sehingga dengan demikian hasil apresial adalah hasil yang obyektif dari lembaga yang independen yang mempunyai kewenangan meng apresial dari suatu aset;
- Bahwa lembaga Apresial ini bekerja sesuai dengan aturan, ada aturannya untuk menilai asset bergerak yang mengalami penyusutan atau tidak bergerak, itu semua berdasarkan aturan, sehingga dengan demikian hasil apresial dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Inilah nilai obyektif dari suatu asset yang telah di apresial;
- Bahwa apabila ada kesepakatan lisan bahwa suatu obyek ini akan diperjual belikan senilai 10 Milyar, ternyata apresial menilai 11,6 Milyar,

*Halaman 82 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



kemudian dituliskan di AJB senilai 6 Milyar. Menurut Ahli ada nilai apresial, ada kesepakatan dan nilai yang tercantum dalam akta. Ini ada 2, ketika kita berbicara tatanan normative, bahwa yang bisa dipertanggungjawabkan adalah nilai hasil apresial, tetapi sifat hukum perdata yang mengatur hubungan orang dengan orang dimana kesepakatan menjadi unsur yang menentukan dan hubungan hukum perdata itu sangat luas, bersifat transtraktif yang bisa menyatukan kepentingan-kepentingan sepanjang ada kesepakatan antara para pihak. Inilah kebiasaan masyarakat. Memang kalau kita lihat dalam kenyataan, sesuai pengalaman saya sebagai ketua LPD Denpasar, Jadi kalau kita lihat bahwa nilai yang terdapat dalam AJB sebenarnya untuk meringankan para pihak dalam membayar pajak. Sepanjang para pihak sepakat dan tidak ada pihak yang dirugikan. Jadi nilai yang ada dalam AJB itu yang bisa dipertanggungjawabkan karena merupakan kesepakatan dari para pihak;

- Bahwa nilai kesepakatan dalam AJB adalah nilai yang disepakati dan nilai yang dapat dipertanggungjawabkan ;
- Bahwa obyek yang masih dalam ikatan jaminan atau perbuatan hukum tidak dapat dijual belikan karena termasuk cacat obyektif, karena obyeknya masih dijamin;
- Bahwa AJB adalah akta autentik artinya suatu autentik harus memiliki syarat formal. Syarat formal menyangkut formalitas dari akta artinya ada judul dan nama para pihak. Sedangkan syarat materiil berkaitan dengan substansi akta, apakah akta jual beli, akta sewa menyewa dan sebagainya. Sedangkan diakhir merupakan isi kesepakatan bahwa akta ini dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak. Akta terdiri dari kepala akta, badan akta dan akhir akta, ini harus memenuhi persyaratan akta. Kalau akta tidak memenuhi syarat formal maka akta itu cacat secara formalitas. Kalau substansi yang tidak ada berarti batal demi hukum. Jika memenuhi syarat materiil Jadi harus sudah sesuai dengan hari tanggal

*Halaman 83 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bulan dan tahun dibuatnya akta. Itu menentukan keabsahan suatu akta dan menjadi kekuatan pembuktian dan kepastian hukum dari suatu akta. ;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor : 1472/2018, kemudian diberi tanda T-1 ;
2. Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor : 1620/2018, kemudian diberi tanda T-2 ;
3. Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor : 1621/2018, kemudian diberi tanda T-3 ;
4. Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor : 1622/2018, kemudian diberi tanda T-4 ;
5. Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor : 1828/2018, kemudian diberi tanda T-5 ;
6. Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor : 1829/2018, kemudian diberi tanda T-6 ;
7. Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor : 1830/2018, kemudian diberi tanda T-7 ;
8. Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor : 1831/2018, kemudian diberi tanda T-8 ;
9. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 529 / Desa Tukadmungga, kemudian diberi tanda T-12 ;
10. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 718 Desa Tukad Mungga, kemudian diberi tanda T-9 ;
11. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 02778 Desa Tukad Mungga, kemudian diberi tanda T-10 ;
12. Fotokopi dari fotokopi Keputusan Gubernur Bali Nomor 1839/01-A/HK/2019 tentang Peresmian Pengangkatan Anggota Dewan

*Halaman 84 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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

Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Buleleng Masa Jabatan Tahun 2019-2024, kemudian diberi tanda T-11;

13. Fotokopi dari fotokopi print out screenshot chat whatsapp (WA), kemudian diberi tanda T-12;

14. Fotokopi dari fotokopi Wedding Package Villa Simha Bali tertanggal 6 Desember 2020, kemudian diberi tanda T-13;

15. Fotokopi dari fotokopi Persetujuan Prinsip Membangun Nomor : 503-01/PP/086/DPMPPTSP/2019, kemudian diberi tanda T-14;

16. Fotokopi Surat Kesepakatan Bersama tanggal 22 Mei 2018, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dan kemudian diberi tanda T-15;

17. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 22 Januari 2021, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dan kemudian diberi tanda T-16;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Kadek Dewantara Rata, S.H., M.Kn

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat tetapi tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan dan saksi I kenal dengan Para Penggugat dan Para Turut Tergugat, tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan
- Bahwa Saya kenal dengan Para Penggugat karena Saya selaku Kuasa Hukum Bapak Nyoman Sukarmen dan Luh Mayoni pada bulan Mei tahun 2018 dalam rangka saya bersama dengan Tergugat (Ngurah Wira Budiasa Jelantik) pada saat itu diberikan perkara obyek sengkata Villa;
- Bahwa sebelumnya saya tidak kenal dengan Bapak Sukarmen, namun setelah saya diperkenalkan oleh Tergugat baru saya mengetahui dan kenal dengan Bapak Sukarmen, Ibu Luh Mayoni dan Van Os;
- Bahwa Van Os itu mengaku istrinya Bapak Sukarmen;

Halaman 85 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

### 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 pertemuan itu terjadi pada tahun 2018 bertempat di tempat obyek sengketa di Tukadmungga Untuk menyelesaikan permasalahan terhadap obyek sengketa
- Bahwa saksi diceritakan permasalahannya, ternyata Villa itu dianggunkan, digadaikan dijaminkan
- Bahwa Villa itu SHM nya ada yang atas nama Bapak Sukarmen dan ada yang atas nama Ibu luh Mayoni terbagi dalam 6 SHM. Akan tetapi dalam 6 SHM itu terdapat satu SHM yang masih atas nama Ni Luh Putu Sri Adnyani (Turut Tergugat III) yang masih nyangkut di Notaris, karena Bapak Sukarmen masih memiliki tunggakan pembayaran sehingga sertifikat belum bisa dibalik nama;
- Bahwa satu obyek dari keenam obyek yang ada adalah dibeli dari Ibu Ni Luh Putu Sri Adnyani, yang belum lunas;
- Bahwa Pertama yang mengakui milik Villa tersebut adalah Van OS. Van Os mengaku bahwa Bapak Sukarmen itu adalah suaminya, sedangkan Ibu Luh Mayoni adalah adik dari Bapak Sukarmen;
- Bahwa Villa tersebut dijadikan jaminan hutang Bapak Sukarmen di BPR, LPD, di koperasi dan di pendanaan diluar;
- Bahwa Tergugat yang akan membayar hutang pak Sukarmen, karena hutang Bapak Sukarmen tersebut telah jatuh tempo dan harus dibayar, pada saat itu sampai ada pihak BPR yang akan melakukan pelelangan;
- Bahwa ada perjanjian antara Bapak Sukarmen, Ibu Luh Mayoni dengan Tergugat pada saat itu dibuat perjanjian dibawah tangan dan saya sebagai saksinya, dan dalam surat itu menyatakan bahwa akan menyerahkan semua obyek itu kepada Tergugat sebagai pembeli;
- Bahwa total hutang yang dibayarkan kurang lebih sekitar 4 (empat) Milyar dan Tergugat membayarkan seluruh hutangnya Bapak Sukarmen dan obyek sudah diserahkan kepada Tergugat;
- Bahwa Obyek tersebut sekarang dikuasai oleh Tergugat;

*Halaman 86 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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

- Bahwa harga yang disepakati dalam jual beli telah dibayarkan keseluruhan oleh Tergugat kepada Penggugat ;
- Bahwa saya tidak melihat pembayarannya, akan tetapi saya mendengar dari pengakuan Tergugat
- Bahwa Sertipikat obyek tersebut telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat;
- Bahwa terhadap sertifikat sudah dilakukan Roya;
- Bahwa pada saat sertipikat keluar dari Bank langsung dititip ke Notaris I Made Dharma Tenaya, S.H. (Turut Tergugat I) untuk dibuatkan Akta Jual Beli;
- Bahwa sekarang sertipikat dijaminakan di BPR Lestari Bali oleh Tergugat setelah ke enam obyek tersebut menjadi milik Tergugat maka semua obyek tersebut digabungkan menjadi satu SHM oleh Tergugat;
- Bahwa obyek sengketa sekarang dikuasai adalah Tergugat, sejak adanya peralihan Jual Beli obyek dari Para Penggugat kepada Tergugat pada akhir tahun 2018;
- Bahwa Villa dikelola oleh pegawai Tergugat yang gajinya dibayar oleh Tergugat;
- Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan sekarang ini karena tergugat dikatakan kurang bayar;
- Bahwa Tergugat tidak ada kurang bayar karena telah dilakukan pelunasan di Notaris sehingga bisa melakukan balik nama atas obyek tersebut;
- Bahwa karena sesuai akta yang pernah saya baca itu menerangkan bahwa akta jual beli itu sebagai tanda pembayaran lunas;
- Bahwa saksi pernah datang kesana setelah terjadinya pembayaran dan peralihan penguasaan obyek tersebut pada akhir tahun 2018 dalam rangka pembahasan akan dilakukannya beberapa perbaikan setelah dibeli oleh Tergugat;

*Halaman 87 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

### 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

- Bahwa saya menemani Tergugat melancong ke Villa karena Villa tersebut sudah dibeli oleh Tergugat, Tergugat bercerita dan menunjukkan bahwa ada beberapa akan diperbaiki lagi oleh Tergugat;
- Bahwa pada saat pertama kali kami bertemu baru diketahui bahwa adanya permasalahan tunggakan di Bank, setelah saya diskusikan dengan Tergugat, Tergugat bilang bagaimana kalau kita bantu saja menutup hutangnya dulu, kita beli saja dulu sambil menunggu Van Os menjual asetnya di Perancis. Karena pada saat itu Van Os dapat menyampaikan akan menjual asset nya yang ada di Perancis. Namun karena dalam keadaan terdesak hutang yang telah jatuh tempo maka Tergugat memutuskan untuk membeli Obyek tersebut dengan itikad baik dari Tergugat untuk memberikan kesempatan kepada Van Os untuk membeli kembali dikemudian hari obyek tersebut;
- Bahwa saya tidak tahu mengenai pembicaraan dan kesepakatan harga berapa Villa itu dijual, yang tahu hanya antara Penggugat dan Tergugat saja yang tahu kesepakatannya;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa nilai Apresial nya saya hanya tahu berapa total hutangnya, mengenai kesepakatan meraka menjual dengan harga berapa saya tidak tahu, karena pada saat AJB dan saat melakukan pelunasan saya tidak ikut;
- Bahwa pada bulan Mei 2018 saksi ikut tanda tangan kesepakatan bersama,
- Bahwa satu sertifikat masih atas nama Ni Luh Putu Sri Adnyani (Turut Tergugat III);
- Bahwa saya pernah bertemu dengan Ibu Ni Luh Putu Sri Adnyani di Notaris untuk menyelesaikan masalah pelunasan;
- Bahwa yang melakukan pelunasan adalah Tergugat langsung kepada Ibu Ni Luh Putu Sri Adnyani;

Halaman 88 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

#### 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)



- Bahwa saksi pernah diperlihatkan Akta Jual Beli obyek sengketa oleh Tergugat;
- Bahwa satu sertifikat masih atas nama Ni Luh Putu Sri Adnyani (Turut Tergugat III);
- Bahwa saya pernah bertemu dengan Ibu Ni Luh Putu Sri Adnyani di Notaris untuk menyelesaikan masalah pelunasan;
- Bahwa melakukan pelunasan adalah Tergugat langsung kepada Ibu Ni Luh Putu Sri Adnyani;
- Bahwa saksi diperlihatkan Akta Jual Beli oleh Tergugat;

## 2. Made Sudiartini

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat tetapi tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan dan saksi kenal dengan Para Penggugat dan Para Turut Tergugat, tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan bekerja di Villa Simha Bali, di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng sejak tahun 2009
- Bahwa Saya yang menghubungi Pak Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik dan menceritakan permasalahan keuangan yang dialami Ibu Van Os. Kemudian antara Pak Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik dengan Bapak Sukarmen dan Ibu Van Os bertemu;
- Bahwa setelah kondisi semakin memburuk pihak Bank dan pendana pribadi mulai terus berdatangan menagih hutang dan setelah Bapak Sukarmen, Ibu Van Os dan Pak Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik melakukan pertemuan beberapa kali akhirnya ada solusi dilakukan penangguhan dengan didanai oleh Pak Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik;
- Bahwa Saya tidak tahu isi kesepakatan mereka, karena saya tidak ikut terlibat dalam pertemuan mereka;

*Halaman 89 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu apakah semua hutang yang jatuh tempo tersebut dibayarkan, saya hanya tahu bahwa terjadi penangguhan untuk 3 (tiga) bulan kedepan kepada pendana Ibu Lidia;
- Bahwa saksi tahu pihak BPR Lestari akan memberikan pinjaman kepada Bapak Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik untuk menyelesaikan masalah keuangan Ibu Van Os;
- Bahwa semua hutang tersebut dibayarkan oleh Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik;
- Bahwa setelah dilakukan pembayaran atas hutang hutang tersebut SHM tersebut beralih hak atas nama Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik dengan dibuatkan ada AJB nya namun Saya tidak pernah melihat AJB nya;
- Bahwa saya sempat ke Kantor Notaris untuk meminta copy SHM karena ada yang akan membeli obyek tersebut, dari sana saya tahu jika sudah ada peralihan Hak ke atas nama bapak Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik namun mengenai nominal saya tidak tahu;
- Bahwa jumlah uang yang diberikan Bapak Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik kepada Ibu Lidia, Penyerahan cek sebesar Rp.180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) untuk penangguhan 3 (tiga bulan kedepan);
- Bahwa saksi tahu mengenai permohonan kredit Bapak Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik di BPR Lestari karena pada saat itu jika permohonan kredit menggunakan atas nama Bapak Sukarmen sudah tidak bisa lagi, karena Bapak Sukarmen masih punya tunggakan hutang di bank bank lain telah jatuh tempo sehingga kredit tersebut diajukan atas nama Bapak Bapak Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik;
- Bahwa Kredit diajukan setelah dibayarkannya penangguhan dan keadaan mulai tenang;

Halaman 90 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

### 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 menurut informasi melalui telepon dari pihak Bank Lestari nilai apresial sebesar 11,6 Milyar, tidak ada bukti hitam diatas putih yang menyatakan nilai apresial, karena pada saat itu saya hanya bertanya via telepon saja;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II Konvensi untuk membuktikan dalil jawabnya telah mengajukan bukti surat berupa:

TT.II-1 Turunan Putusan Perkara Tingkat Pertama Perdata Nomor : 770 / Pdt.G / 2015 / PN. DPS. Tanggal 30 Agustus 2016

TT.II-2 Perjanjian Kredit No. 642 / PK / TL-IL / XIII / 2018 tanggal 31 Agustus 2018

TT.II-3 Addendum No. 1060 A / PK / 11 / 2018 / AD01 tanggal 1 November 2018

TT.II-4 Addendum No. 1116 / PK / 11 / 2018 / AD02 tanggal 14 November 2018

TT.II-5 Addendum No. 1251 / PK / 12 / 2018 / AD03 tanggal 14 Desember 2018

TT.II-6 Addendum No. 66 / PK / 01 / 2019 / AD04 tanggal 29 Januari 2019

TT.II-7 Addendum No. 254 / PK / 03 / 2019 / AD05 tanggal 25 Maret 2019

TT.II-8 Addendum No. 731 / PK / 07 / 2019 / AD06 tanggal 30 Juli 2019

TT.II-9 Perpanjangan Kredit No. : 254 / PK / 07 / 2019 / PJ01 tanggal 30 Juli 2019

TT.II-10 Addendum No. 388 / PK / 04 / 2020 / AD07 tanggal 09 April 2020

TT.II-11 Perpanjangan Kredit No. : 323 / PK / 08 / 2020 / PJ02 tanggal 28 Agustus 2020

TT.II-12 Perjanjian Kredit No. 1138 / PK –TL / X / 2020 tanggal 26 Oktober 2020

TT.II-13 Sertipikat Hak Milik ( SHM ) No. : 02778 / DESA TUKAD MUNGGA , NIB. 22040527.02966 , Surat Ukur tanggal 24/04/2019 No. 01617 / TUKAD MUNGGA / 2019, Luas 3970 M2 atas nama TERGUGAT ( I GEDE NGURAH WIRA BUDIASA JELANTIK, Sarjana Hukum )

TT.II-14 angka VIII dan IX SURAT EDARAN Nomor : 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan,

*Halaman 91 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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

TT.II-15 Sertipikat Hak Tanggungan No. : 06911/2019 tanggal 16/12/2019 atas nama Pemegang Hak Tanggungan : PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT LESTARI BALI berkedudukan di Denpasar.

TT.II-16 Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor : 1831/2018, dan kemudian diberi tanda TT.II-16 ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Turut Tergugat II Konvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Nyoman Witana

- Bahwa saksi kenal dengan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV tetapi tidak ada hubungan pekerjaan dan saksi kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III , tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan
- Bahwa saat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di kantor Notaris Dharma Tenaya, saya ada disana sebagai saksi dari pihak notaris;
- Bahwa saya bekerja sebagai karyawan notaris Darma Tenaya sejak tahun 1996 sampai dengan 2020, sekarang saya sudah pensiun;
- Bahwa pada tahun 2018 dilakukan AJB terhadap obyek sengketa di kantor Notaris Darma Tenaya di tempat saya bekerja, saya ikut menandatangani AJB sebagai saksi dari pihak notaris dan pada saat penandatanganan AJB, semua pihak hadir ;
- Bahwa sebagai pihak penjual adalah Bapak Nyoman Sukarmen dan Ibu Luh Mayoni, dan selaku pihak pembeli adalah Bapak Ngurah Wira Budiasa Jelantik dan untuk nilai nominal saya tidak tahu;
- Bahwa akta dibacakan sebelum ditandatangani baru setelah dibacakan terjadi kesepakatan setelah itu baru akta ditandatangani;
- BAHWA AJB tersebut terdiri dari 8 (delapan) SHM yang dimana setiap 1 SHM terdiri 1 Akta 4 (empat) SHM atas nama Bapak Nyoman Sukarmen, 3 (tiga) SHM atas nama Ibu Luh Mayoni, dan 1 (satu) SHM atas nama Ibu

Halaman 92 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

### 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

Luh Putu Sri Adnyani, semua SHM dibeli oleh Bapak Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik;

- Bahwa SHM diserahkan dan yang menerima adalah Bapak Notaris untuk diproses namun saya tidak tahu mengenai penyerahan uang;
- Bahwa saya hanya tahu bahwa sudah di AJB, karena AJB menurut saya berarti merupakan bukti adanya pembayaran;
- Bahwa setelah proses peralihan hak atas nama Bapak Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik baru selanjutnya dijamin di BPR Lestari pada tahun 2019 kemudian dilakukan pengikatan APHT

## 2. Made Sutami

- Bahwa saksi kenal dengan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV tetapi tidak ada hubungan pekerjaan dan saksi II menerangkan bahwa kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III, tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan saya sebagai saksi dari pihak kantor notaris
- Bahwa saat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di kantor Notaris Dharma Tenaya, saya ada disana sebagai saksi dari pihak notaris;
- Bahwa saya bekerja sebagai karyawan notaris Darma Tenaya sejak tahun 1996 sampai dengan 2020, sekarang saya sudah pensiun;
- Bahwa pada tahun 2018 dilakukan AJB terhadap obyek sengketa di kantor Notaris Darma Tenaya di tempat saya bekerja, saya ikut menandatangani AJB sebagai saksi dari pihak notaris dan pada saat penandatanganan AJB, semua pihak hadir ;
- Bahwa sebagai pihak penjual adalah Bapak Nyoman Sukarmen dan Ibu Luh Mayoni, dan selaku pihak pembeli adalah Bapak Ngurah Wira Budiasa Jelantik dan untuk nilai nominal saya tidak tahu;
- Bahwa akta dibacakan sebelum ditandatangani baru setelah dibacakan terjadi kesepakatan setelah itu baru akta ditandatangani;
- BAHWA AJB tersebut terdiri dari 8 (delapan) SHM yang dimana setiap 1 SHM terdiri 1 Akta 4 (empat) SHM atas nama Bapak Nyoman Sukarmen,

Halaman 93 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

### 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)



3 (tiga) SHM atas nama Ibu Luh Mayoni, dan 1 (satu) SHM atas nama Ibu Luh Putu Sri Adnyani, semua SHM dibeli oleh Bapak Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik;

- Bahwa SHM diserahkan dan yang menerima adalah Bapak Notaris untuk diproses namun saya tidak tahu mengenai penyerahan uang;
- Bahwa saya hanya tahu bahwa sudah di AJB, karena AJB menurut saya berarti merupakan bukti adanya pembayaran;
- Bahwa setelah proses peralihan hak atas nama Bapak Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik baru selanjutnya dijaminan di BPR Lestari pada tahun 2019 kemudian dilakukan pengikatan APHT;

Menimbang bahwa Turut Tergugat III Konvensi untuk membuktikan dalil jawabannya tidak mengajukan bukti surat maupun saksi ke persidangan;

Menimbang bahwa Turut Tergugat IV Konvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 00716 Desa Tukadmungga, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kemudian diberi tanda TT.IV-1 ;
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 00718 Desa Tukadmungga, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kemudian diberi tanda TT.IV-2 ;
3. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 00719 Desa Tukadmungga, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kemudian diberi tanda TT.IV-3 ;
4. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 1849 Desa Tukadmungga, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kemudian diberi tanda TT.IV-4 ;
5. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 1850 Desa Tukadmungga, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kemudian diberi tanda TT.IV-5 ;

*Halaman 94 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 01806 Desa Tukadmungga, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kemudian diberi tanda TT.IV-6 ;
7. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 529 Desa Tukadmungga, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kemudian diberi tanda TT.IV-7 ;
8. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 535 Desa Tukadmungga, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kemudian diberi tanda TT.IV-8 ;
9. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 02778 Desa Tukadmungga, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kemudian diberi tanda TT.IV-9 ;

Menimbang bahwa Turut Tergugat IV Konvensi tidak mengajukan saki kepersidangan ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal Jumat, tanggal 30 April 2021 sebagaimana tersebut dalam berita acara yaitu :

Objek sengketa berupa bangunan yang terletak di Desa Tukad Mungga, Kabupaten dan Kecamatan Buleleng seluas 3.970 M2 dan saat ini objek sengketa tidak ada yang menempati. Mengenai batas-batas objek sengketa adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Sepadan Pantai ;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik ;
- Sebelah Timur : Jalan Segara Wangi ;
- Sebelah Barat : Tanah Milik ;

Menimbang bahwa Para Penggugat Konvensi/tergugat Rekonvensi, Turut Tergugat II KOnvensi dan Turut Tergugat IV Konvensi telah mengajukan kesimpulannya;

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

*Halaman 95 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

### 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

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

#### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, selanjutnya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat II Konvensi mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa sesuai tertib hukum acara perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran eksepsi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat II Konvensi tersebut, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan di atas, pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan eksepsi yang isinya pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi Obscur Libel;
2. Eksepsi Persona Standi Non Judicio;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II Konvensi dalam Jawabannya sekaligus telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Eksepsi Obscur Libel;
2. Eksepsi Persona Standi Non Judicio;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat tanpa merubah maksud dan tujuan eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat II Konvensi, maka untuk

*Halaman 96 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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

runtutnya pertimbangan putusan ini selanjutnya disusun eksepsi dimaksud yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

1. Eksepsi *Obscuur Libel*;
2. Eksepsi *Persona Standi Non Judicio*;

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi tersebut diatas, selanjutnya pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat II Konvensi memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* agar menjatuhkan putusan dengan menyatakan surat gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima menurut hukum (*Niet ontvankelijk verklaard/unreceivable declared*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat II Konvensi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya menyatakan menolak seluruh dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat II Konvensi;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat II Konvensi, serta tanggapan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas eksepsi dimaksud, Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu eksepsi tersebut dengan uraian sebagai berikut ini:

## **Ad. 1. Eksepsi *Obscuur Libel*;**

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati secara seksama alasan materi eksepsi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat II Konvensi yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kabur dan tidak jelas, karena Para Penggugat tidak dengan jelas, tegas, dan cermat menyebutkan batas-batas obyek sengketa, terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat at Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya sudah dengan jelas menyebutkan obyek sengketa yaitu berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik dengan

Halaman 97 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

### 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

menyebut nomor sertifikatnya, sehingga sudah jelas tercatat didalam Sertifikat Hak Milik Tanah tersebut mengenai luas dan batas-batas obyek sengketa yaitu :

1. SHM No; 529 seluas 160 M2 atas nama Luh Mayoni Surat Ukur tanggal; 8 Desember 2004 Nomor : 00168/Tukadmungga/2004, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.04.05.27.1.00587;
2. SHM No.:535 seluas 1425 M2 atas nama Luh Mayoni, Surat Ukur tanggal; 23 Desember 2004 Nomor : 00172/Tukadmungga/2004, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.04.05.27.1.00591;
3. SHM No; 716 seluas 200 M2 atas nama Nyoman Sukarmen, Surat Ukur tanggal; 23 Juli 2007 Nomor : 00034/Tukadmungga/2007, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.04.05.27.00777;
4. SHM No.; 718 seluas 455 M2 atas nama Ni Luh Putu Sri Adnyani,SPd. Surat Ukur tanggal; 23 Juli 2007 Nomor : 00032/Tukadmungga/2007, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.04.05.27.00775;
5. SHM No.:719 seluas 235 M2 atas nama Nyoman Sukarmen, Surat Ukur tanggal; 23 Juli 2007 Nomor : 00033/Tukadmungga/2007, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.04.05.27.00776;
6. SHM No.:1849 seluas 270 M2 atas nama Nyoman Sukarmen, Surat Ukur tanggal; 19 Maret 1998 Nomor : 21/Tukadmungga/1998, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.04.05.27.01973;
7. SHM No.:1850 seluas 230 M2 atas nama Nyoman Sukarmen, Surat Ukur tanggal; 27 Agustus 1998 Nomor : 75/Tukadmungga/1998, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.04.05.27.01974;
8. SHM No.:1806 seluas 995 M2 atas nama Nyoman Sukarmen, Surat Ukur tanggal; 19 Maret 2015 Nomor : 00701/Tukadmungga/2015, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 22.04.05.27.01944,

yang kemudian tergabung menjadi satu yaitu Sertifikat hak milik Nomor : 2778, luas 3.970 M2 (tiga ribu sembilan artus tujuh puluh meter persegi), atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik,Sarjana

*Halaman 98 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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

Hukum, surat ukur tanggal 24 April 2019 Nomor  
1617/TUKADMUNGGA/2019, NIB.: 22040527.02966 terletak di :

- Desa : Tukadmungga
- Kecamatan : Buleleng
- Kabupaten : Buleleng
- Propinsi : Bali

Batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur : jalan
- Sebelah Barat : Hak Milik
- Sebelah Utara : Sepadan Pantai
- Sebelah Selatan : Hak Milik

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai dalil gugatan Para Penggugat yang menggabungkan gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, Majelis Hakim berpendapat bahwa materi eksepsi yang dimaksud memerlukan pembuktian dan telah memasuki materi pokok perkara sehingga menurut hemat Majelis Hakim terhadap eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat II Konvensi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Ad.2. Eksepsi *Persona Standi Non Judicio*;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat IV dalam eksepsinya mengajukan eksepsi mengenai Para Penggugat keliru dalam menyebutkan persoon Turut Tergugat IV, mengingat Kantor Tata Ruang/Badan Pertanahan Singaraja merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karenanya apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya dalam hal ini “ Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional cq. Kakanwil Badan Pertanahan Propinsi Bali cq. Kepala Kantor Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng” ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat sudah tepat menunjuk Badan Pertanahan

Halaman 99 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

#### 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

sebagai pihak dan mengenai atasannya, walaupun Badan pertanahan merupakan suatu instansi Pemerintah yang memiliki atasan, maka gugatan tidak serta merta harus ditujukan kepada instansi secara hierarki berada di atasnya dalam hal ini Pemerintah Pusat karena untuk pelaksanaan teknisnya yang berwenang adalah Badan pertanahan Kabupaten Buleleng dan Badan Pertanahan Buleleng mempunyai kewenangan untuk mendaftarkan mengenai peralihan hak yang terjadi di Kabupaten Buleleng tanpa harus meminta persetujuan instansi atasannya, sehingga terhadap eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat II Konvensi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat II Konvensi telah dinyatakan ditolak seluruhnya maka pemeriksaan perkara ini harus diteruskan;

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara ini diteruskan maka Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan pokok perkara;

### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya adalah mengenai Penggugat I Konvensi dan Tergugat Konvensi melakukan jual beli obyek sengketa yaitu :

1. SHM No. 718 seluas 455 m2 atas nama Ni Luh Putu Sri Adnyani, Spd Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) 22.04.05.27.00775 terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
2. SHM No. 716 seluas 200 M2 atas nama Nyoman Sukarmen, Nomor Identifikasi bidang Tanah ( NIB ) 22.04.05.27.00777 terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
3. SHM No. 719 seluas 235 m2 atas nama Nyoman Sukarmen , Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) 22.04.05.27.00776 terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.

*Halaman 100 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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

4. SHM No. 1849 seluas 270 m2 atas nama Sukarmen Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) 22.04.05.27.01973 terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
5. SHM No. 1850 seluas 230 m2 atas nama Nyoman Sukarmen Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) 22.04.05.27.01974 terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
6. SHM No. 1806 seluas 995 m2 atas nama Nyoman Sukarmen, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 22.04.05.27.01944 terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
7. SHM No. 529 seluas 160 m2 atas nama Luh Mayoni, Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) 22.04.05.27.1.00587 terletak di Desa Tukadmungga Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
8. SHM No. 535 seluas 1425 m2 atas nama Luh Mayoni , Nomor identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) 22.04.05.27.1.00591 terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.

dengan harga yang disepakati yaitu sebesar senilai Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), kemudian atas kesepakatan tersebut dibuat Akta Jual Beli dengan total nilai transaksi Rp. 6.028.200.000,- (enam milyar dua puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah) yang sudah dibayarkan ke Penggugat I Konvensi namun kekurangannya masih belum dibayar oleh Tergugat Konvensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal ;

1. Bahwa obyek sengketa adalah Sertifikat Hak Milik Nomor : 2778, luas 3.970 M2, atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, Sarjana Hukum, surat ukur tanggal 24 April 2019 Nomor 1617/TUKADMUNGGA/2019, NIB.: 22040527.02966 yang terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali dengan batas batas sebagai berikut :
  - Sebelah Timur : jalan;
  - Sebelah Barat : Hak Milik ;

Halaman 101 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Sepadan Pantai;
  - Sebelah Selatan : Hak Milik ;
2. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 2778, luas 3.970 M2, atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik adalah gabungan dari beberapa SHM yaitu :
- a. SHM No. 718 seluas 455 m2 atas nama Ni Luh Putu Sri Adnyani, Spd Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) 22.04.05.27.00775 terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
  - b. SHM No. 716 seluas 200 M2 atas nama Nyoman Sukarmen, Nomor Identifikasi bidang Tanah ( NIB ) 22.04.05.27.00777 terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
  - c. SHM No. 719 seluas 235 m2 atas nama Nyoman Sukarmen , Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) 22.04.05.27.00776 terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
  - d. SHM No. 1849 seluas 270 m2 atas nama Sukarmen Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) 22.04.05.27.01973 terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
  - e. SHM No. 1850 seluas 230 m2 atas nama Nyoman Sukarmen Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) 22.04.05.27.01974 terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
  - f. SHM No. 1806 seluas 995 m2 atas nama Nyoman Sukarmen, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 22.04.05.27.01944 terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.

Halaman 102 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

#### 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

- g. SHM No. 529 seluas 160 m2 atas nama Luh Mayoni, Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) 22.04.05.27.1.00587 terletak di Desa Tukadmungga Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
  - h. SHM No. 535 seluas 1425 m2 atas nama Luh Mayoni , Nomor identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) 22.04.05.27.1.00591 terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
3. Bahwa sertifikat Hak Milik point a sampai dengan h tersebut awalnya adalah milik Penggugat I Konvensi ;
  4. Bahwa kesemua SHM yang tercantum dalam point a sampai dengan h tersebut diatas telah berdiri Villa Simha dan semua SHM tersebut diatas telah dilaksanakan proses jual beli yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT yakni Turut Tergugat I Konvensi, sebagaimana Akta Jual Beli yaitu :
    - a. SHM No. 529 seluas 160 m2 atas nama Luh Mayoni dengan AJB No. 1622/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dengan harga Rp. 277.200.000 (Dua Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Ribu Rupiah ).
    - b. SHM No. 535 seluas 1425 m2 atas nama Luh Mayoni dengan AJB No. 1621/2018 tanggal 01 November 2018 dengan harga Rp. 2.400.000.000 ( Dua Miliar Empat Ratus Juta Rupiah ).
    - c. SHM No. 716 seluas 200 m2 atas nama Nyoman Sukarmen , dengan AJB No. 1620/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dengan harga Rp. 284.000.000 (Dua Ratus Delapan Puluh Empat Juta Rupiah).
    - d. SHM No. 718 seluas 455 m2 atas nama Ni Luh Putu Sri Adnyani, Spd dengan AJB No. 1472/2018 tanggal 03 September 2018 dengan harga Rp.646.000.000 ( Enam Ratus Empat Puluh Enam Juta Rupiah ).

Halaman 103 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

### 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

- e. SHM No. 719 selus 235 m2 atas nama Nyoman Sukarmen dengan AJB No.1828/2018 01 November 2018 dengan harga Rp.350.000.000 ( Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah ).
- f. SHM No. 1849 selus 270 m2 atas nama Nyoman Sukarmen dengan AJB No. 1830/2018 tanggal 01 November 2018 dengan harga Rp. 385.000.000 (Tiga Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah).
- g. SHM No. 1850 seluas 230 m2 atas nama Nyoman Sukarmen dengan AJB No. 1831/2018 tanggal 01 November 2018 dengan harga Rp. 326.000.000 ( Tiga Ratus Dua Puluh Enam Juta Rupiah ). SHM No. 1806 seluas 995 m2 atas nama Nyoman Sukarmen dengan AJB No. 1829/2018 tanggal 01 November 2018 dengan harga Rp. 1.410.000.000 ( Satu Miliar Empat Ratus Sepuluh Juta Rupiah ).

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah benar harga jual beli obyek sengketa yang disepakati Penggugat I Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan ada kekurangan pembayaran obyek sengketa oleh Tergugat Konvensi sehingga mengakibatkan

1. Akta Jual Beli Nomor : 1472/2018;
2. Akta Jual Beli Nomor : 1620/2018 ;
3. Akta Jual Beli Nomor : 1621/2018;
4. Akta Jual Beli Nomor : 1622/2018;
5. Akta Jual Beli Nomor : 1828/2018;
6. Akta Jual Beli Nomor : 1829/2018;
7. Akta Jual Beli Nomor : 1830/2018;
8. Akta Jual Beli Nomor : 1831/2018;

cacad hukum ? ;

Halaman 104 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

### 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 berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-31 dan Saksi-Saksi yaitu I Ketut Sumitra Yasa Mas, Kadek Supartawan dan ahli yaitu Dr. I Ketut Westra, S.H., M.H.;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa obyek sengketa awalnya adalah milik dari Penggugat I Konvensi, oleh karena Penggugat I Konvensi kesulitan keuangan, kemudian Tergugat Konvensi membantu untuk menyelesaikan hutang-hutang Penggugat I Konvensi dengan cara membeli beberapa bidang tanah milik Penggugat I Konvensi yang disebut Villa Simha/obyek sengketa dengan harga yang disepakati senilai Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi kemudian menyelesaikan hutang Penggugat I Konvensi dengan cara membeli beberapa bidang tanah dalam satu areal yang disebut sebagai Villa Simha Bali senilai Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) yang pelunasannya dengan terlebih dahulu membalik nama Sertifikat hak atas tanah milik Penggugat I Konvensi dan Sertifikat hak Milik atas nama Penggugat II Konvensi, dan obyek tanah milik Penggugat I Konvensi yang masih atas nama Turut Tergugat III Konvensi, kemudian Tergugat Konvensi melakukan pembayaran sebagian hutang hutang Penggugat I Konvensi dan mengambil Sertifikat milik Penggugat I Konvensi selanjutnya membuat Akta Jual Beli dihadapan Turut Tergugat I Konvensi dan mengajukan pinjaman ke pada Turut Tergugat II Konvensi selanjutnya melakukan pelunasan terhadap Penggugat I;

Menimbang, bahwa dalam Proses pengajuan Kredit dimaksud dibuat kwitansi penerimaan uang muka yaitu P-23 sampai dengan P-27 dan selanjutnya Tergugat Konvensi membuat Akta Jual Beli dihadapan Turut Tergugat I dengan total harga Rp. 6.028.200.000,- (enam milyar dua puluh

*Halaman 105 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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)



delapan juta dua ratus ribu rupiah) terhadap hak-hak atas tanah milik Penggugat I Konvensi dan Penggugat II Konvensi dan milik Penggugat I Konvensi atas nama Turut Tergugat III Konvensi dengan rincian sebagai berikut :

1. SHM No; 529 seluas 160 M2 atas nama Luh Mayoni dengan AJB Nomor: 1622/2018 dengan harga Rp 277.200.000,- (dua ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah);
2. SHM No.:535 seluas 1425 M2 atas nama Luh Mayoni, dengan AJB Nomor: 18621/2018 dengan harga Rp 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah)
3. SHM No; 716 seluas 200 M2 atas nama Nyoman Sukarmen, dengan AJB Nomor: 1620/2018 dengan harga Rp 284.000.000,- (dua ratus delapan puluh empat juta rupiah)
4. SHM No.; 718 seluas 455 M2 atas nama Ni Luh Putu Sri Adnyani,SP,. dengan AJB Nomor: 1472/2018 dengan harga Rp 646.000.000,- (enam ratus empat puluh enam juta rupiah)
5. SHM No.:719 seluas 235 M2 atas nama Nyoman Sukarmen, dengan AJB Nomor: 1828/2018 dengan harga Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)
6. SHM No.:1849 seluas 270 M2 atas nama Nyoman Sukarmen, dengan AJB Nomor: 1830/2018 dengan harga Rp 385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah)
7. SHM No.:1850 seluas 230 M2 atas nama Nyoman Sukarmen dengan AJB Nomor: 1831/2018 dengan harga Rp 326.000.000,- (tiga ratus dua puluh enam juta rupiah)
8. SHM No.:1806 seluas 995 M2 atas nama Nyoman Sukarmen, dengan AJB Nomor: 1829/2018 dengan harga Rp 1.410.000.000,- (satu milyar empat ratus sepuluh juta rupiah)

Menimbang, bahwa dalam delapan akta jual beli dimaksud disebutkan telah lunas dengan total nilai transaksi sejumlah Rp. 6.028.200.000,- (enam milyar dua puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah) namun sesungguhnya oleh

*Halaman 106 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat II Konvensi hal tersebut hanya untuk memenuhi prosedur mempercepat akad kredit;

Menimbang, bahwa setelah pemidahan hak selesai dengan dibuatnya Akta jual Beli, TERGUGAT Konvensi tidak membayar sejumlah uang yang disepakati senilai Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) justru TERGUGAT Konvensi membayar uang tunai (cash dan berupa cek) dan total pelunasan hutang PENGUGAT I Konvensi sejumlah Rp 4.120.128.486,- (empat milyar seratus dua puluh juta seratus dua puluh delapan ribu empat ratus delapan puluh enam rupiah) dengan itikad buruk dan cara-cara tertentu dibantu oleh TURUT TERGUGAT II Konvensi, sehingga TERGUGAT Konvensi masih kurang bayar sejumlah Rp 5.879.871.514,- (lima milyar delapan ratus tujuh puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu lima ratus empat belas rupiah), dengan demikian maka Akta Jual Beli terhadap obyek sengketa yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I Konvensi menjadi cacad hukum, yaitu :

1. Akta Jual Beli Nomor : 1472/2018;
2. Akta Jual Beli Nomor : 1620/2018 ;
3. Akta Jual Beli Nomor : 1621/2018;
4. Akta Jual Beli Nomor : 1622/2018;
5. Akta Jual Beli Nomor : 1828/2018;
6. Akta Jual Beli Nomor : 1829/2018;
7. Akta Jual Beli Nomor : 1830/2018;
8. Akta Jual Beli Nomor : 1831/2018;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti surat berupa P – 3 sampai dengan P-10 yaitu Fotocopy Sertifikat Hak Milik atas nama Nyoman Sukarmen, yang pada intinya menerangkan bahwa benar Penggugat Konvensi/Nyoman Sukarmen tercatat sebagai nama yang berhak atas tanah obyek sengketa sebagaimana disebutkan di atas. Bahwa kemudian dilakukan transaksi jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris I Made Dharma Tenaya, S.H. (Turut Tergugat I Konvensi) yang pada

*Halaman 107 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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

intinya menerangkan bahwa benar Penggugat I Konvensi /Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan transaksi jual beli atas obyek sengketa, yaitu :

1. Fotokopi Akta Jual Beli Atas Nama Luh Mayoni, tanggal 2 Oktober 2018, Nomor 1622 / 2018, kemudian diberi tanda P-11 ;
2. Fotokopi Akta Jual Beli Atas Nama Nyoman Sukarmen, tanggal 2 Oktober 2018, Nomor 1620 / 2018, kemudian diberi tanda P-12 ;
3. Fotokopi Akta Jual Beli Atas Nama Ni Luh Putu Sri Adnyani,S.Pd., tanggal 3 September 2018, Nomor 1472 / 2018, kemudian diberi tanda P-13 ;
4. Fotokopi Akta Jual Beli Atas Nama Nyoman Sukarmen, tanggal 1 November 2018, Nomor 1828 / 2018, kemudian diberi tanda P-14 ;
5. Fotokopi Akta Jual Beli Atas Nama Nyoman Sukarmen, tanggal 1 November 2018, Nomor 1830 / 2018, kemudian diberi tanda P-15 ;
6. Fotokopi Akta Jual Beli Atas Nama Nyoman Sukarmen, tanggal 1 November 2018, Nomor 1831 / 2018, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kemudian diberi tanda P-16 ;
7. Fotokopi Akta Jual Beli Atas Nama Nyoman Sukarmen, tanggal 1 November 2018, Nomor 1829 / 2018, kemudian diberi tanda P-17 ;
8. Fotokopi Akta Jual Beli Atas Nama Luh Mayoni, tanggal 2 Oktober 2018, Nomor 1621 / 2018, kemudian diberi tanda P-18 ;

P-11 sampai dengan P-18 tersebut berupa fotokopi dari fotokopi kecuali bukti P-16 yang telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti P-23 berupa Fotokopi kwitansi sejumlah Rp. 650.000.000,- tanggal 5 April 2018, bukti P-24 berupa Fotokopi kwitansi tanggal 5 April 2018 sejumlah Rp. 350.000.000,-, bukti P-25 berupa Fotokopi kwitansi tanggal 5 April 2018 sejumlah Rp. 400.000.000,- , bukti P-26 berupa Fotokopi kwitansi tanggal 5 April 2018 sejumlah Rp. 250.000.000,- , bukti P-27 berupa

*Halaman 108 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopi kwitansi tanggal 5 April 2018 sejumlah Rp. 350.000.000,- untuk DP pembelian sebidang tanah atas SHM No. 00718;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi juga mengajukan bukti P-28 yang berupa Surat Perihal Konfirmasi dan Somasi tanggal 19 Juni 2020, bukti P-29 berupa Fotokopi dari fotokopi Surat Perihal Konfirmasi dan Somasi ke dua tanggal 3 Juli 2020, yang pada pokoknya berisi somasi mengenai agar tergugat segera melunasi kekurangan pembelian obyek sengketa dan kemudian terhadap somasi Penggugat tersebut, Tergugat menanggapi dengan bukti P-30 berupa Fotokopi Surat Perihal Jawaban Konfirmasi dan Somasi tanggal 9 Juli 2020 yang pada pokoknya menerangkan bahwa jual beli obyek sengketa sudah dilaksanakan secara terang dan tunai;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya tersebut, Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi mengajukan saksi-saksi yaitu saksi I Ketut Sumitra Yasa, saksi Kadek Supartawan yang pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat pernah bercerita pada saksi jika obyek sengketa dijual seharga Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) namun para saksi tidak tahu mengenai surat-surat dan pembayaran dan saksi Kadek Supartawan pernah diajak oleh Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi untuk menagih sisa pembayaran obyek sengketa namun saksi tidak tahu mengenai pembayarannya;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-16 dan Saksi-Saksi yaitu Kadek Dewantara Rata, S.H., M.Kn. dan Made Sudiartini ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II Konvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa TT.II-1 sampai dengan T.T.II-15 dan saksi Nyoman Witana dan Made Sutami;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV Konvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa TT.IV-1 sampai dengan TT.IV-9 dan tidak mengajukan saksi ;

*Halaman 109 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan bahwa obyek sengketa awalnya adalah milik Penggugat I Konvensi yaitu :

1. SHM No; 529 seluas 160 M2 atas nama Luh Mayoni ;
2. SHM No.:535 seluas 1425 M2 atas nama Luh Mayoni;
3. SHM No; 716 seluas 200 M2 atas nama Nyoman Sukarmen;
4. SHM No.; 718 seluas 455 M2 atas nama Ni Luh Putu Sri Adnyani,SPd;
5. SHM No.:719 seluas 235 M2 atas nama Nyoman Sukarmen;
6. SHM No.:1849 seluas 270 M2 atas nama Nyoman Sukarmen;
7. SHM No.:1850 seluas 230 M2 atas nama Nyoman Sukarmen;
8. SHM No.:1806 seluas 995 M2 atas nama Nyoman Sukarmen;

diatasnya berdiri Villa Simha, namun seluruhnya sudah dibeli oleh Tergugat Konvensi dimana proses jual beli telah dilaksanakan dihadapan Notaris I Made Dharma Tenaya, S.H. (Turut Tergugat I Konvensi) yang telah dituangkan dalam Akta Jual Beli dengan harga jual obyek sengketa sesuai dengan yang tertuang dalam Akta Jual Beli, yaitu :

- a. SHM No. 529 seluas 160 m2 atas nama Luh Mayoni dengan AJB No. 1622/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dengan harga Rp. 277.200.000 (Dua Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Ribu Rupiah ).
- b. SHM No. 535 seluas 1425 m2 atas nama Luh Mayoni dengan AJB No. 1621/2018 tanggal 01 November 2018 dengan harga Rp. 2.400.000.000 ( Dua Miliar Empat Ratus Juta Rupiah ).
- c. SHM No. 716 seluas 200 m2 atas nama Nyoman Sukarmen , dengan AJB No. 1620/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dengan harga Rp. 284.000.000 (Dua Ratus Delapan Puluh Empat Juta Rupiah).
- d. SHM No. 718 seluas 455 m2 atas nama Ni Luh Putu Sri Adnyani, Spd dengan AJB No. 1472/2018 tanggal 03 September 2018 dengan harga Rp.646.000.000 ( Enam Ratus Empat Puluh Enam Juta Rupiah ).

Halaman 110 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

#### 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)



- e. SHM No. 719 selus 235 m2 atas nama Nyoman Sukarmen dengan AJB No.1828/2018 01 November 2018 dengan harga Rp.350.000.000 ( Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah ).
- f. SHM No. 1849 selus 270 m2 atas nama Nyoman Sukarmen dengan AJB No. 1830/2018 tanggal 01 November 2018 dengan harga Rp. 385.000.000 (Tiga Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah).
- g. SHM No. 1850 seluas 230 m2 atas nama Nyoman Sukarmen dengan AJB No. 1831/2018 tanggal 01 November 2018 dengan harga Rp. 326.000.000 ( Tiga Ratus Dua Puluh Enam Juta Rupiah ).
- h. SHM No. 1806 seluas 995 m2 atas nama Nyoman Sukarmen dengan AJB No. 1829/2018 tanggal 01 November 2018 dengan harga Rp. 1.410.000.000 ( Satu Miliar Empat Ratus Sepuluh Juta Rupiah ).

Jumlah seluruhnya adalah Rp. 6.078.200.000,- (enam miliar tujuh puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah).

Menimbang, bahwa setelah proses jual beli selesai kemudian 8 (delapan) Sertifikat Hak Milik tersebut kemudian dilakukan penggabungan menjadi satu kesatuan yaitu (bukti T-10) :

Sertifikat Hak Milik (SHM) yaitu SHM No 2778, luas 3.970 M<sup>2</sup> atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik (TERGUGAT), sesuai dengan Surat Ukur tanggal 24 April 2019 No.617/Tukadmungga/2019, NIB : 2204052702966, yang terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Pantai/Laut  
Timur : Jalan  
Selatan : Tanah Milik  
Barat : Tanah Milik

Menimbang, bahwa dalam dalil sangkalannya, tergugat Konvensi mendalilkan tidak benar harga yang disepakati atas obyek sengketa adalah Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) karena harga yang disepakati oleh Penggugat I Konvensi dan Tergugat Konvensi adalah harga yang tercantum

*Halaman 111 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I Konvensi yang sudah sesuai dengan Prinsip Jual Beli secara Terang dan Tunai, dimana saat membuat Akta Jual Beli tersebut Penggugat I Konvensi dan Tergugat Konvensi dihadapan Turut Tergugat I Konvensi sudah menyatakan dengan sebenarnya bahwa transaksi Jual Beli antara Penggugat I Konvensi dan Tergugat Konvensi sudah selesai;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Tergugat Konvensi/Penggugat t Rekonvensi yaitu Kadek Dewantara Rata, S.H., M.Kn. dan Made Sudiartini pada pokoknya menerangkan bahwa telah terjadi jual beli obyek sengketa antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, namun para saksi tidak mengetahui harga yang disepakati oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membeli obyek sengketa dengan cara menutupi hutang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dipersidangan kemudian Turut Tergugat II Konvensi telah mengajukan saksi Nyoman Witana dan Made Sutami yang pada pokoknya menerangkan bahwa para saksi hadir dan ikut menandatangani Akta Jual Beli obyek sengketa antara Penggugat I Konvensi dan tergugat Konvensi pada saat pembuatan Akta Jual Beli di Kantor Turut Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa para saksi juga menerangkan bahwa Akta Jual Beli sebelum ditandatangani oleh Penggugat I Konvensi dan Tergugat Konvensi dibacakan oleh Notaris (Turut Tergugat I Konvensi) dan pada saat itu tidak ada pihak yang keberatan serta sesuai isi dari Akta Jual Beli yang dibuat, obyek sengketa sudah dibayar lunas oleh Pembeli yaitu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV Konvensi dalam dalil jawabannya menerangkan bahwa peralihan SHM No. 718, SHM No. 716, SHM No. 719, SHM No. 1849, SHM No. 1850, SHM No. 1806, SHM No. 529, SHM No. 535 dan penggabungan kedelapan sertifikat hak milik tersebut menjadi Sertifikat Hak

*Halaman 112 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

### 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

Milik No. 2778, atas nama I Gede Ngurah Wira Budiassa Jelantik (TERGUGAT Konvensi) adalah sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan sehingga telah sah secara hukum, sebagaimana bukti yang diajukan TT.IV-1 sampai dengan TT.IV-9 yaitu : ; ,

1. Fotokopi Buku tanah SHM No. 718 seluas 455 m2 atas nama Ni Luh Putu Sri Adnyani, Spd.;
2. Fotokopi Buku tanah SHM No. 716 seluas 200 M2 atas nama Nyoman Sukarmen;
3. Fotokopi Buku tanah SHM No. 719 seluas 235 m2 atas nama Nyoman Sukarmen ;
4. Fotokopi Buku tanah SHM No. 1849 seluas 270 m2 atas nama Sukarmen ;
5. Fotokopi Buku tanah SHM No. 1850 seluas 230 m2 atas nama Nyoman Sukarmen;
6. Fotokopi Buku tanah SHM No. 1806 seluas 995 m2 atas nama Nyoman Sukarmen, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 22.04.05.27.01944 terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali.
7. Fotokopi Buku tanah SHM No. 529 seluas 160 m2 atas nama Luh Mayoni;
8. Fotokopi Buku tanah SHM No. 535 seluas 1425 m2 atas nama Luh Mayoni;

Menimbang, bahwa dipersidangan Para Penggugat Konvensi mengajukan bukti P-3 sampai dengan P-10 berupa Sertifikat Hak Milik SHM No. 718, SHM No. 716, SHM No. 719, SHM No. 1849, SHM No. 1850, SHM No. 1806, SHM No. 529, SHM No. 535 , P-11 sampai dengan P-15, P-17, P-18 dan Tergugat Konvensi mengajukan bukti T-1 sampai dengan T-8 yang berupa fotokopi Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor : 1472/2018, Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor : 1620/2018, Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor : 1621/2018, Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor : 1622/2018, Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor : 1828/2018, Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor : 1829/2018, Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor :

*Halaman 113 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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

1830/2018, Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor : 1831/2018 yang tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan ;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 410 K/Pdt/2004, tanggal 25 April 2005 menyatakan: Suatu surat berupa fotokopi yang diajukan di persidangan pengadilan, sebagai bukti oleh salah satu pihak, baik penggugat maupun tergugat, walaupun tidak dapat diperlihatkan "surat aslinya" di persidangan, namun oleh karena "fotokopi surat" tersebut telah diakui dan dibenarkan oleh pihak lawan, maka fotokopi surat-surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat yang sah di dalam persidangan.

Menimbang, bahwa bukti P-11 sampai dengan P-15 dan P-17 serta P-18 merupakan fotocopy dari foto copy, kecuali bukti P-16 yang aslinya diperlihatkan dipersidangan, bukti surat tersebut bersesuaian dengan bukti T-1 sampai dengan T-8 dan dipersidangan diakui oleh Para Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi jika Akta Jual Beli tersebut sama, bukti surat tersebut juga bersesuaian dengan bukti surat TT.IV-1 sampai dengan TT.IV-8 yang menunjukkan bahwa telah terjadi peralihan hak melalui jual beli dari Penggugat I Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan bukti surat TT.IV-1 sampai dengan TT.IV-8 kemudian digabungkan menjadi satu kesatuan yaitu bukti TT.IV- 9 yaitu Sertifikat hak milik Nomor : 2778, luas 3.970 M2 (tiga ribu sembilan artus tujuh puluh meter persegi), atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, Sarjana Hukum, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat tersebut merupakan surat bukti outentik yang memiliki kekuatan bukti sempurna sehingga dapat dipergunakan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut saling berkaitan satu dengan lainnya, dimana jelas dalam isi Akta Jual Beli tersebut yang pada pokoknya menerangkan bahwa benar telah dilakukan transaksi jual beli atas sebidang tanah obyek sengketa yaitu :

1. SHM No; 529 seluas 160 M2 atas nama Luh Mayoni ;
2. SHM No.:535 seluas 1425 M2 atas nama Luh Mayoni;

*Halaman 114 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. SHM No; 716 seluas 200 M2 atas nama Nyoman Sukarmen;
4. SHM No.; 718 seluas 455 M2 atas nama Ni Luh Putu Sri Adnyani,SPd.;
5. SHM No.:719 seluas 235 M2 atas nama Nyoman Sukarmen;
6. SHM No.:1849 seluas 270 M2 atas nama Nyoman Sukarmen;
7. SHM No.:1850 seluas 230 M2 atas nama Nyoman Sukarmen;
8. SHM No.:1806 seluas 995 M2 atas nama Nyoman Sukarmen;

yang kemudian tergabung menjadi satu yaitu Sertifikat hak milik Nomor : 2778, luas 3.970 M2 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi), atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik,Sarjana Hukum, surat ukur tanggal 24 April 2019 Nomor 1617/TUKADMUNGGA/2019, NIB.: 22040527.02966 terletak di :

- Desa : Tukadmungga
- Kecamatan : Buleleng
- Kabupaten : Buleleng
- Propinsi : Bali

dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur : jalan
- Sebelah Barat : Hak Milik
- Sebelah Utara : Sepadan Pantai
- Sebelah Selatan : Hak Milik

Menimbang, bahwa bukti surat P–11 sampai dengan P-18 serta bukti surat T–1 sampai dengan T-8 tersebut merupakan akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa berpijak dari kekuatan pembuktian dan nilai pembuktian akta otentik diatas dan dihubungkan dengan bukti P–11 sampai dengan P-18 dan T–1 sampai dengan T-8 maka fakta-fakta yang dimuat dalam bukti P–11 sampai dengan P-18 dan T–1 sampai dengan T-8 haruslah dianggap sebagai suatu kebenaran kecuali dalam hal ini yaitu Para Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi dapat membuktikan sebaliknya;

*Halaman 115 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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 Konvensi /Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa harga yang tertuang dalam delapan akta jual beli dimaksud disebutkan telah lunas dengan total nilai transaksi sejumlah Rp. 6.028.200.000,- (enam milyar dua puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah) namun sesungguhnya oleh Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat II Konvensi hal tersebut hanya untuk memenuhi prosedur mempercepat akad kredit, karena harga yang sebenarnya disepakati untuk seluruh obyek sengketa adalah Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

Menimbang, bahwa setelah Majelis hakim meneliti bukti surat yang diajukan Para Penggugat Konvensi, sebagaimana dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa harga obyek sengketa disepakati Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan tergugat Konvensi belum melunasinya, Majelis Hakim berpendapat, dari bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi tersebut tidak ada yang menunjukkan bahwa harga obyek sengketa yang disepakati adalah Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang didalilkan oleh tergugat Konvensi dalam sangkalannya, bahwa harga atas obyek sengketa yang disepakati adalah sesuai dengan Akta Jual Beli yaitu T-1 sampai dengan T-8 serta saksi- saksi dari Turut Tergugat II Konvensi yaitu saksi Nyoman Witana dan Made Sutami juga mendukung dalil sangkalan tergugat Konvensi tersebut dimana dipersidangan para saksi menerangkan apabila obyek sengketa belum lunas, tidak dapat dilaksanakan pembuatan Akta Jual Beli dan faktanya di persidangan bahwa Akta Jual Beli tersebut telah selesai;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil dan alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sebagaimana pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah berhasil membuktikan dalil-dalil sangkalannya yaitu obyek sengketa telah dibayar lunas oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan harga sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris I Made Dharma Tenaya, S.H. (Turut Tergugat I Konvensi) yaitu :

*Halaman 116 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

### 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

- a. Akta Jual Beli Nomor : 1472/2018 tanggal 03 September 2018.
- b. Akta Jual Beli Nomor : 1620/2018 tanggal 02 Oktober 2018.
- c. Akta Jual Beli Nomor : 1622/2018 tanggal 02 Oktober 2018.
- d. Akta Jual Beli Nomor : 28 / 2018 tanggal 01 November 2018.
- e. Akta Jual Beli Nomor : 1621/2018 tanggal 01 November 2018.
- f. Akta Jual Beli Nomor : 1829/2018 tanggal 01 November 2018.
- g. Akta Jual Beli Nomor : 1830/2018 tanggal 01 November 2018.
- h. Akta Jual Beli Nomor : 1831/2018 tanggal 01 November 2018.

sedangkan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak berhasil membuktikan dalil – dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena proses jual beli obyek sengketa antara Penggugat I Konvensi (selaku penjual) dengan Tergugat Konvensi (selaku pembeli) telah dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah memenuhi asas terang dan kontan, kemudian berdasarkan atas akta jual beli tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) yaitu SHM No 2778, luas 3.970 M2 atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik (Tergugat Konvensi), maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat Konvensi adalah Pembeli yang beritikad baik serta harus mendapat perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat I Konvensi dan tergugat Konvensi sebagaimana :

- a. Akta Jual Beli Nomor : 1472/2018 tanggal 03 September 2018.
- b. Akta Jual Beli Nomor : 1620/2018 tanggal 02 Oktober 2018.
- c. Akta Jual Beli Nomor : 1622/2018 tanggal 02 Oktober 2018.
- d. Akta Jual Beli Nomor : 28 / 2018 tanggal 01 November 2018.
- e. Akta Jual Beli Nomor : 1621/2018 tanggal 01 November 2018.
- f. Akta Jual Beli Nomor : 1829/2018 tanggal 01 November 2018.
- g. Akta Jual Beli Nomor : 1830/2018 tanggal 01 November 2018.
- h. Akta Jual Beli Nomor : 1831/2018 tanggal 01 November 2018.

*Halaman 117 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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)



yang dibuat oleh Notaris I Made Dharma Tenaya, S.H. (Turut Tergugat I Konvensi) adalah sah, maka Tergugat Konvensi adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah Obyek sengketa yang terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Pantai/Laut  
Timur : Jalan  
Selatan : Tanah Milik  
Barat : Tanah Milik

sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) yaitu SHM No 2778, luas 3.970 M<sup>2</sup> atas nama I Gede Ngurah Wira Budiassa Jelantik ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan, dimana Para Penggugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya maka sudah sepatutnya petitum Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada angka 2 (dua) adalah tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya petitum pokok Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada angka 2 (dua), maka petitum Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada angka 3 (tiga) sampai dengan 20 (dua puluh) yang bersifat tambahan (petitum *assesoir*), tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut maka beralasan pula untuk ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan surat gugatan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah ditolak untuk seluruhnya;

#### **B. DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat II Rekonvensi mengajukan gugatan Rekonvensi yang maksud dan tujuan surat gugatan Rekonvensi pada pokoknya adalah sebagaimana telah diuraikan dalam bagian mengenai duduk perkaranya;

*Halaman 118 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Rekonvensi tersebut, Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi telah mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya menolak atau menyangkal seluruh dalil-dalil gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagaimana uraian tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam gugatan Konvensi, secara *mutatis mutandis* menjadi bagian tak terpisahkan dalam pertimbangan hukum perkara gugatan Rekonvensi.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati secara seksama surat gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi, Majelis Hakim berpendapat substansi pokok dalam perkara gugatan Rekonvensi adalah:

Apakah harga jual tanah milik Tergugat Rekonvensi/ penggugat I Konvensi yang di beli Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah sesuai dengan apa yang telah tercantum dalam Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I Konvensi ?

Menimbang, bahwa sebagaimana sudah Majelis Hakim pertimbangkan dalam pertimbangan Konvensi,

- a. Akta Jual Beli Nomor : 1472/2018 tanggal 03 September 2018.
- b. Akta Jual Beli Nomor : 1620/2018 tanggal 02 Oktober 2018.
- c. Akta Jual Beli Nomor : 1622/2018 tanggal 02 Oktober 2018.
- d. Akta Jual Beli Nomor : 28 / 2018 tanggal 01 November 2018.
- e. Akta Jual Beli Nomor : 1621/2018 tanggal 01 November 2018.
- f. Akta Jual Beli Nomor : 1829/2018 tanggal 01 November 2018.
- g. Akta Jual Beli Nomor : 1830/2018 tanggal 01 November 2018.
- h. Akta Jual Beli Nomor : 1831/2018 tanggal 01 November 2018.

adalah sah dan mengikat karena telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Jual Beli telah dinyatakan sah

*Halaman 119 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

### 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

maka SHM No. 2778, luas 3.970 M<sup>2</sup> atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik (Penggugat Rekonvensi), surat ukur tanggal 24 April 2019 No.617/Tukadmungga/2019, NIB : 2204052702966, yang terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara	: Pantai/Laut
Timur	: Jalan
Selatan	: Tanah Milik
Barat	: Tanah Milik

adalah sah demi hukum dan segala sesuatu yang melekat diatas SHM tersebut adalah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sehingga petitum gugatan Rekonvensi ke-2 dan ke-3 dikabulkan pula.

Menimbang, bahwa mengenai perbuatan Para Tergugat Rekonvensi /Para Penggugat Konvensi dalam gugatannya yang telah mendalilkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi belum melunasi pembayaran atas tanah milik Tergugat Rekonvensi/ Penggugat I Konvensi adalah perbuatan melawan hukum, yang menyebabkan Villa milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang dibeli dari Tergugat Rekonvensi/ Penggugat I Konvensi tidak dapat beroperasi, dan Penggugat rekonvensi /Tergugat Konvensi mengalami kerugian, Majelis Hakim berpendapat oleh karena sebagaimana pertimbangan diatas telah dipertimbangkan bahwa sebagaimana dalam Akta Jual Beli pembayaran obyek sengketa sudah lunas dan obyek sengketa sudah beralih menjadi milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, maka perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang mendalilkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi belum melunasi pembayaran atas tanah milik Tergugat Rekonvensi/ Penggugat I Konvensi adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka petitum gugatan Rekonvensi ke-4 patut untuk dikabulkan ;

*Halaman 120 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berikutnya dengan petitum agar Para Tergugat ReKonvensi/Para Penggugat Konvensi membayar kerugian materiil dan kerugian immateriil.

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang demikian, Majelis Hakim berpendapat pada prinsipnya menjadi hak setiap warga negara atau setiap orang sesuai hak asasi manusia mengenai *access to justice* untuk mengajukan gugatan kepada siapa saja karena merasa yang bersangkutan haknya dilanggar atau dirugikan oleh pihak lain yang melakukan perbuatan melawan hukum atau wanprestasi untuk membela kepentingannya, termasuk juga mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi. Majelis Hakim berpendapat perbuatan Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat ReKonvensi mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat petitum Penggugat ReKonvensi terkait kerugian materiil dan immaterial pada petitum gugatan Rekonvensi ke-5 (kelima) adalah tidak beralasan dan patut untuk ditolak.

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang menuntut agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit verbaar bij voorrad*) walaupun ada upaya hukum berupa *verzet*, *banding*, maupun kasasi dari Para Tergugat ReKonvensi/ Para Penggugat Konvensi, Majelis Hakim berpendapat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak memberikan dalil atau alasan yang jelas atas petitum yang dimohonkan tersebut sehingga tidak ada urgensinya untuk mengabulkan petitum tersebut. Dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan putusan Pengadilan Negeri Singaraja baru dapat dijalankan apabila putusan telah memiliki kekuatan hukum tetap (*Incracht Van Bewijsde*), maka petitum

*Halaman 121 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ke-6 (keenam) adalah tidak beralasan hukum sehingga patut di tolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Peggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat membuktikan sebagian dalil-dalil pokok gugatannya, sementara apa yang telah terbukti tersebut tidak nyata bertentangan dengan hukum yang berlaku dan cukup beralasan, oleh karenanya gugatan Peggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut patutlah dikabulkan untuk sebagian dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya dalam perkara *a quo* serta tidak dipertimbangkan dalam putusan ini, maka Majelis Hakim berpendapat sudah sepatutnya untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, M a j e l i s Hakim berpendapat petitum Peggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi c u k u p beralasan untuk dikabulkan sebagian dan menolak petitum Peggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang memohon gugatan reKonvensi dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh Peggugat Rekonvensi/Turut tergugat II Konven si dalam gugatan Rekonvensinya mendalilkan bahwa Peggugat Rekonvensi /Turut Tergugat II Konvensi telah memberikan pinjaman dengan jaminan hutang Sertifikat Hak Milik Nomor: 2778, luas 3970 M2 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi), atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, Sarjana Hukum, surat ukur tanggal 24 April 2019 Nomor 1617/TUKADMUNGGA/2019, NIB.: 22040527.02966 terletak di :

- Desa : Tukadmungga
- Kecamatan : Buleleng
- Kabupaten : Buleleng
- Propinsi : Bali

Menimbang, bahwa Turut tergugat II Konvensi kemudian memberikan ja minan kredit kepada Peggugat Rekonvensi karena obyek sengketa telah berali h kepada Peggugat Rekonvensi berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat

*Halaman 122 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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

dihadapan Notaris (Turut Tergugat I), dan dengan jelas dan tegas disebutkan dalam Akta Jual Beli tersebut bahwa telah dilakukan pembayaran lunas terhadap Sertipikat Tanah Hak Milik sehingga beralih menjadi hak Tergugat ( I Gede Ngurah Wira Budiassa Jelantik ) yang mana kemudian Sertifikat Hak milik tersebut menjadi satu kesatuan, dan telah di jaminkan / menjadi agunan kredit pada Turut Tergugat II Konvensi ( PT. BPR LESTARI BALI ).

Menimbang, bahwa pembuatan Perjanjian Kredit beserta Perpanjangan Kredit dan Addendumnya antara Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat II dalam Konvensi ( PT. BPR LESTARI BALI ) dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ( I Gede Ngurah Wira Budiassa Jelantik, SH. ) sudah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang ditentukan undang-undang sebagaimana bukti surat yaitu :

- TT.II-2 Perjanjian Kredit No. 642 / PK / TL-IL / XIII / 2018 tanggal 31 Agustus 2018
- TT.II-3 Addendum No. 1060 A / PK / 11 / 2018 / AD01 tanggal 1 November 2018
- TT.II-4 Addendum No. 1116 / PK / 11 / 2018 / AD02 tanggal 14 November 2018
- TT.II-5 Addendum No. 1251 / PK / 12 / 2018 / AD03 tanggal 14 Desember 2018
- TT.II-6 Addendum No. 66 / PK / 01 / 2019 / AD04 tanggal 29 Januari 2019
- TT.II-7 Addendum No. 254 / PK / 03 / 2019 / AD05 tanggal 25 Maret 2019
- TT.II-8 Addendum No. 731 / PK / 07 / 2019 / AD06 tanggal 30 Juli 2019
- TT.II-9 Perpanjangan Kredit No. : 254 / PK / 07 / 2019 / PJ01 tanggal 30 Juli 2019
- TT.II-10 Addendum No. 388 / PK / 04 / 2020 / AD07 tanggal 09 April 2020
- TT.II-11 Perpanjangan Kredit No. : 323 / PK / 08 / 2020 / PJ02 tanggal 28 Agustus 2020
- TT.II-12 Perjanjian Kredit No. 1138 / PK –TL / X / 2020 tanggal 26 Oktober 2020 sehingga perjanjian kredit antara Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dengan Turut Tergugat II Konvensi adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

*Halaman 123 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### 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 sebagaimana Majelis hakim pertimbangan sebelumnya dalam pertimbangan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/tergugat Konvensi, bahwa :

- a. Akta Jual Beli Nomor : 1472/2018 tanggal 03 September 2018.
- b. Akta Jual Beli Nomor : 1620/2018 tanggal 02 Oktober 2018.
- c. Akta Jual Beli Nomor : 1622/2018 tanggal 02 Oktober 2018.
- d. Akta Jual Beli Nomor : 28 / 2018 tanggal 01 November 2018.
- e. Akta Jual Beli Nomor : 1621/2018 tanggal 01 November 2018.
- f. Akta Jual Beli Nomor : 1829/2018 tanggal 01 November 2018.
- g. Akta Jual Beli Nomor : 1830/2018 tanggal 01 November 2018.
- h. Akta Jual Beli Nomor : 1831/2018 tanggal 01 November 2018.

adalah sah dan mengikat karena telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, oleh karena Akta Jual Beli telah dinyatakan sah maka SHM No. 2778, luas 3.970 M<sup>2</sup> atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik (Penggugat Rekonvensi), yang terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali adalah sah demi hukum dan segala sesuatu yang melekat diatas SHM tersebut adalah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena SHM No. 2778, luas 3.970 M<sup>2</sup> atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik (Penggugat Rekonvensi), maka Penggugat rekonvensi/tergugat Konvensi berhak untuk melakukan perbuatan hukum terhadap SHM No. 2778, luas 3.970 M<sup>2</sup> atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik seperti menjaminkan hutang kepada Turut Tergugat II Konvensi, sehingga petitum gugatan Turut Tergugat II Konvensi mengenai pembuatan Perjanjian Kredit beserta Perpanjangan Kredit dan Addendumnya (TT.II.-2 sampai dengan TT.II-12) antara Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat II Konvensi ( PT. BPR LESTARI BALI ) dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ( I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, SH. ) sudah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang ditentukan undang-undang dan petitum gugatan Turut tergugat II Konvensi ke-2, ke-3, ke-4, ke-5 dan ke-6 sepatutnya dikabulkan

*Halaman 124 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa mengenai petitum ganti kerugian, Majelis Hakim sudah mempertimbangkan dalam pertimbangan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan tersebut, sehingga petitum Penggugat ReKonvensi terkait kerugian materiil dan inmaterial pada petitum gugatan Turut Tergugat II Konvensi ke-7 (ketujuh) adalah patut untuk ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi dapat membuktikan sebagian dalil-dalil pokok gugatannya, sementara apa yang telah terbukti tersebut tidak nyata bertentangan dengan hukum yang berlaku dan cukup beralasan, oleh karenanya gugatan Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi tersebut patutlah dikabulkan untuk sebagian dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya dalam perkara *a quo* serta tidak dipertimbangkan dalam putusan ini, maka Majelis Hakim berpendapat sudah sepatutnya untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat petitum Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi cukup beralasan untuk dikabulkan sebagian dan menolak petitum Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi yang memohon gugatan rekonvensi dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa mengingat dan memperhatikan ketentuan pasal 5 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyatakan bahwa *Hakim wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat*, Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1974 tertanggal 23 Nopember 1974, bahwasanya Mahkamah Agung Republik Indonesia mewajibkan Pengadilan untuk memberikan alasan yang cukup (*motiveringplicht*) atau pertimbangan-pertimbangan yang cukup dalam setiap putusan, maka Majelis Hakim dengan menggunakan kewenangan yang ada

*Halaman 125 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

padanya yang diberikan oleh undang-undang, tidak saja semata-mata memberikan pertimbangan yang hanya ditekankan pada aspek *Legal Justice* saja, tetapi lebih luas dari pada itu, Majelis Hakim juga wajib hukumnya untuk mempertimbangkan aspek *Social Justice* dan *Moral Justice*, yakni sejauh mana rasa keadilan yang tumbuh dan berkembang bagi masyarakat luas, demi kepentingan masyarakat umum;

## C. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat ReKonvensi dinyatakan ditolak seluruhnya, dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 192 R.Bg maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat ReKonvensi yang hingga saat ini dihitung sebesar Rp. 2.880.000,- (dua juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah).

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia No. 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Republik Indonesia No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### A. DALAM KONVENSI:

#### I. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat II Konvensi;

#### II. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

### B. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat :
  - a. Akta Jual Beli Nomor : 1472/2018 tanggal 03 September 2018.

Halaman 126 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr

#### 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)





- b. Akta Jual Beli Nomor : 1620/2018 tanggal 02 Oktober 2018.
- c. Akta Jual Beli Nomor : 1622/2018 tanggal 02 Oktober 2018.
- d. Akta Jual Beli Nomor : 28 / 2018 tanggal 01 November 2018.
- e. Akta Jual Beli Nomor : 1621/2018 tanggal 01 November 2018.
- f. Akta Jual Beli Nomor : 1829/2018 tanggal 01 November 2018.
- g. Akta Jual Beli Nomor : 1830/2018 tanggal 01 November 2018.
- h. Akta Jual Beli Nomor : 1831/2018 tanggal 01 November 2018.
3. Menyatakan sah demi hukum Sertifikat Hak Milik No. 2778, luas 3.970 M<sup>2</sup> atas nama I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi), surat ukur tanggal 24 April 2019 No.617/Tukadmungga/2019, NIB : 2204052702966, yang terletak di Desa Tukadmungga, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara	: Pantai/Laut
Timur	: Jalan
Selatan	: Tanah Milik
Barat	: Tanah Milik
- serta apa yang melekat diatas Sertifikat Hak Milik No. 2778 tersebut adalah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi.
4. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
5. Menyatakan Hukum pembuatan Perjanjian Kredit beserta Perpanjangan Kredit dan Addendumnya masing-masing antara Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi ( PT. BPR LESTARI BALI ) dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ( I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, SH ) yaitu :
  - Perjanjian Kredit No. 642 / PK / TL-IL / XIII / 2018 tanggal 31 Agustus 2018
  - Addendum No. 1060 A / PK / 11 / 2018 / AD01 tanggal 1 November 2018

*Halaman 127 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Addendum No. 1116 / PK / 11 / 2018 / AD02 tanggal 14 November 2018
- Addendum No. 1251 / PK / 12 / 2018 / AD03 tanggal 14 Desember 2018
- Addendum No. 66 / PK / 01 / 2019 / AD04 tanggal 29 Januari 2019
- Addendum No. 254 / PK / 03 / 2019 / AD05 tanggal 25 Maret 2019
- Addendum No. 731 / PK / 07 / 2019 / AD06 tanggal 30 Juli 2019
- Perpanjangan Kredit No. : 254 / PK / 07 / 2019 / PJ01 tanggal 30 Juli 2019
- Addendum No. 388 / PK / 04 / 2020 / AD07 tanggal 09 April 2020
- Perpanjangan Kredit No. : 323 / PK / 08 / 2020 / PJ02 tanggal 28 Agustus 2020
- Perjanjian Kredit No. 1138 / PK –TL / X / 2020 tanggal 26 Oktober 2020

adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.

9. Menyatakan Hukum Sertipikat Hak Tanggungan No. : 06911/2019 tanggal 16/12/2019 atas nama Pemegang Hak Tanggungan : PT. Bank Perkreditan Rakyat Lestari Bali yang berkedudukan di Denpasar adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.
10. Menyatakan Hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (I Gede Ngurah Wira Budiassa Jelantik, S.H) sebagai pembeli yang beretikad baik dan haruslah dilindungi.
11. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/ Turut Tergugat II Konvensi untuk selain dan selebihnya.

## **C. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

*Halaman 128 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*

### **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

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. Rp. 2.860.000,- (dua juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja, pada hari **Selasa**, tanggal **19 Oktober 2021**, oleh kami, **A. A. Ngurah Budhi Dharmawan, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **I G. A. K. Ari Wulandari, S.H.** dan **I Wayan Eka Satria Utama, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Kamis**, tanggal **28 Oktober 2021**, dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh **Nyoman Darmo Wijogo, S.H.** sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

**I G. A. K. Ari Wulandari, S.H.**    **A. A. N. Budhi Dharmawan, S.H.,M.H.**

**I Wayan Eka Satria Utama, S.H.**

Panitera Pengganti,

**Nyoman Darmo Wijogo, S.H.**

## Perincian biaya :

- |                         |     |               |
|-------------------------|-----|---------------|
| 1. Pendaftaran.....     | Rp. | 30.000,00;    |
| 2. Biaya Proses.....    | Rp. | 50.000,00;    |
| 3. Biaya Panggilan..... | Rp. | 1.840.000,00; |

*Halaman 129 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr*



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

4. Biaya PNBP .....	Rp.	70.000,00;
5. Biaya Sumpah.....	Rp.	100.000,00;
6. Meterai putusan.....	Rp.	10.000,00;
7. Redaksi Putusan.....	Rp.	10.000,00;
8. <u>Biaya PS.....</u>	<u>Rp.</u>	<u>750.000,00;</u>
Jumlah .....	Rp.	2.860.000,00;
(dua juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah))		

Halaman 130 dari 130 Putusan Perdata Gugatan Nomor 655Pdt.G/2020./PN Sgr