



**PUTUSAN**

Nomor: 76/Pdt.G/Plw/2013/PN.AP

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

1. **I GUSTI NYOMAN SUKENDRI**, umur 48 tahun, perempuan, pekerjaan wiraswasta, kewarganegaraan Indonesia, agama Hindu, beralamat di Banjar Dinas Tengah, Desa Nyuh Tebel, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem; yang selanjutnya disebut sebagai: **PELAWAN I**; -----

2. **SHIRLEY FELICITY BORCZAK** atau namanya ditulis **NI LUH LESTARI**, umur 58 tahun, perempuan, bertempat tinggal di banjar Dinas Tengah, Desa Nyuh Tebel, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem, pekerjaan wiraswasta; yang selanjutnya disebut sebagai: **PELAWAN II**; -----

Dalam hal ini keduanya diwakili dan memilih tempat kediaman/domisili hukum di kantor kuasanya, yaitu **GUNADJAR, S.H.**, Advokat yang berkantor di Divisi Hukum dan Advokasi Yayasan Manikaya Kauci beralamat di jalan Noja XXXVII, Nomor 16 Denpasar Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 November 2013, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura No. 122/LEG.SK/2013/PN.AP tanggal

Halaman 1 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/Plw/2013/PN.AP



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

12 November 2013, yang selanjutnya disebut  
sebagai: **PARA PELAWAN**;

-----  
**LAWAN**;

1. **CHRISTOPER THOMAS CARROLL**, -----warga negara Australia, alamat di 88/4

Alexandra Drive Camperdown, Synney, NSW  
2050, Australia, pemegang Passpor Nomor  
E1023438; yang dalam hal ini diwakili dan  
memilih tempat kediaman/domisili hukum di  
kantor kuasanya, yaitu: **PUTU SUTA  
SADNYANA, S.H., M.H.**, dan **NI NYOMAN  
HERAWATI, S.H.**, para Advokat yang berkantor  
di Kantor Advokat “Putu Suta & Associates  
(PSA)”, Jl. Maluku B-3, Komplek Kertawijaya,  
Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
tanggal 1 Februari 2014, yang terdaftar di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura pada  
tanggal 5 Februari 2014, No. 12/LEG.SK/2014/  
PN.AP; yang selanjutnya disebut sebagai:  
**TERLAWAN I**;

2. **FITRIA SARI MADAYANTI**,

lahir di Surakarta, tanggal 14 Juli 1983, warga  
negara Indonesia, beralamat di Makam Bergolo,  
RT/RW 03/08, Kelurahan Serengan, Kecamatan  
Serengan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah,  
pekerjaan wiraswasta; yang dalam hal ini diwakili  
dan memilih tempat kediaman/domisili hukum di  
kantor kuasanya, yaitu: **PUTU SUTA  
SADNYANA, S.H., M.H.**, dan **NI NYOMAN  
HERAWATI, S.H.**, para Advokat yang berkantor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Kantor Advokat “Putu Suta & Associates (PSA)”, Jl. Maluku B-3, Komplek Kertawijaya, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Desember 2013, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura pada tanggal 5 Februari 2014, No. 12/LEG.SK/2014/PN.AP; yang selanjutnya disebut sebagai:

**TERLAWAN II**;-----

3. **TUAN IDA BAGUS MANTARA, S.H.**, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), beralamat kantor di Jl. Ahmad Yani No. 20 Amlapura, Karangasem; yang dalam hal ini diwakili dan memilih tempat kediaman/domisili hukum di kantor kuasanya, yaitu: **PUTU SUTA SADNYANA, S.H., M.H.**, dan **NI NYOMAN HERAWATI, S.H.**, para Advokat yang berkantor di Kantor Advokat “Putu Suta & Associates (PSA)”, Jl. Maluku B-3, Komplek Kertawijaya, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Januari 2014, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura pada tanggal 22 Januari 2014, No. 06/LEG.SK/2014/PN.AP; yang selanjutnya disebut sebagai:

**TURUT TERLAWAN I**;-----

4. **JOSEF SUNAR WIBISONO, S.H.**, -----Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), beralamat kantor di Jl. Diponegoro, No. 150 Blok B No.20 Denpasar 80114; yang dalam hal ini diwakili dan memilih tempat kediaman/domisili hukum di kantor kuasanya, yaitu: **PUTU**

Halaman 3 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/Plw/2013/PN.AP



**SUTA SADNYANA, S.H., M.H., dan NI NYOMAN HERAWATI, S.H.,** para Advokat yang berkantor di Kantor Advokat “Putu Suta & Associates (PSA)”, Jl. Maluku B-3, Komplek Kertawijaya, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Januari 2014, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura pada tanggal 22 Januari 2014, No. 07/LEG.SK/2014/PN.AP; yang selanjutnya disebut sebagai: **TURUT TERLAWAN II;**-----

----- Pengadilan Negeri tersebut; -----

----- Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini; -----

----- Setelah membaca Risalah Panggilan Nomor: 76/Pdt.G/Plw/2013/PN.AP;-----

----- Setelah mendengar keterangan dari para saksi;-----

----- Setelah mendengar keterangan dari Para Pelawan dan Para Terlawan serta Para Turut Terlawan;-----

-----**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**-----

----- Menimbang, bahwa Para Pelawan dalam surat gugatan perlawanannya tertanggal 14 November 2013, yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura pada tanggal itu juga di bawah nomor register: 76/Pdt.G/Plw/2013/PN.AP, telah mengajukan gugatan perlawanan terhadap *aanmaning* Nomor: 01/Pdt.Eks/2013/PN.AP dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:-----

1. Bahwa sekira tahun 2007 Terlawan I berwisata di Bali dan menginap di Penginapan Para Pelawan yaitu Temple Café Sea Side Cottages di Jalan Raya Candidasa, Kabupaten Karangasem, Bali, yang pada intinya sempat terjadi perbincangan antara Terlawan I dengan Para Pelawan tentang pengembangan usaha Penginapan Para Pelawan yang saat itu dalam kondisi keterbatasan ekonomi;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Para Pelawan menawarkan kerjasama dalam bentuk investasi yaitu sewa kamar atau penginapan dalam jangka waktu panjang, namun Terlawan I malah menawarkan pinjaman uang atau hutang pada Para Pelawan yang bisa digunakan untuk mengembangkan usaha penginapan Para Pelawan;-----
3. Bahwa pada tanggal 27 April 2007 Terlawan I beserta Para Pelawan hadir di kantor Turut Terlawan II untuk membuat perjanjian hutang piutang yang mana Terlawan I berjanji mentransfer uang pinjaman dalam bentuk Dolar Amerika Serikat sejumlah US\$80,000 (delapan puluh ribu dolar Amerika Serikat) tetapi dalam akta perjanjian yang disebut Akta Pengakuan Hutang Nomor 44 dicantumkan atau ditulis US\$90,000 (sembilan puluh ribu dolar Amerika Serikat) dengan dalih kelebihan atau ditambahkan US\$10,000 (sepuluh ribu dolar Amerika Serikat) untuk membayar biaya Notaris yang menjadi beban Para Pelawan;-----
4. Bahwa Para Pelawan tidak memahami ketentuan atau perundang-undangan yang mengatur tentang kewarganegaraan, keuangan-perbankan/Perkreditan serta Hukum Perikatan yang berlaku di Indonesia, sehingga Para Pelawan hanya nurut saja pada Terlawan I yang berinisiatif sendiri memberikan materi atau isi Akta Pengakuan Hutang yang oleh Turut Terlawan II diberi Nomor 44;-----
5. Bahwa yang diketahui Para Pelawan saat itu adalah Terlawan I saat membuat perjanjian tersebut pada posita poin 3 (tiga) di atas keberadaannya di Indonesia sebagai warga Negara Australia yang sedang berwisata di Bali;-----
6. Bahwa I GUSTI AYU NYOMAN SUKENDRI (Pelawan) hanya menerima uang sebesar US\$80,000 (delapan puluh ribu dolar Amerika Serikat) diterima melalui transfer Terlawan I pada rekening BNI Dolar Pelawan dengan nomor rekening 0123113867 pada tanggal 03 Mei 2007;-----
7. Bahwa dalam akta perjanjian yang dibuatkan di Kantor Notaris Turut Terlawan II adalah Surat Pengakuan Hutang dengan Nomor 44 tertanggal 27-04-2007 dan di dalamnya disebutkan Terlawan I sebagai penagih hutang yaitu pada angka 3 (tiga) atau sebagai pihak kedua yang meminjamkan uang pada pihak pertama (para pelawan), dan di halaman 3 (tiga) Surat Pengakuan Hutang Nomor 44 tersebut

Halaman 5 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/Plw/2013/PN.AP



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juga tertulis bahwa yang berhutang telah berhutang kepada penagih hutang karena menerima pinjaman uang sejumlah US\$90,000 (sembilan puluh ribu dolar Amerika Serikat), padahal uang yang diterima Pelawan hanya US\$80,000 (delapan puluh ribu dolar Amerika Serikat);-----

8. Bahwa di halaman 4 (empat) akta pengakuan hutang nomor 44 tersebut tertulis juga atas hutang tersebut yang berhutang (Para Pelawan) diwajibkan membayar bunga kepada penagih hutang (Terlawan I) setiap bulannya sebesar 1,5% (satu koma lima persen) untuk jangka waktu enam bulan pertama dan sebesar 1,9% (satu koma sembilan persen) untuk jangka waktu enam bulan kedua);-----
9. Bahwa uang sejumlah US\$90,000 (sembilan puluh ribu dolar Amerika Serikat) tersebut dinyatakan sebagai hutang yang dengan sendirinya diterapkan bunga sebagaimana diterangkan pada posita nomor 8 (delapan) di atas;-----
10. Bahwa selain adanya Surat Pengakuan Hutang Nomor 44, diterbitkan pula akta nomor 45 yaitu BORGTOCHT yang memperjelas hubungan Terlawan I dengan Para Pelawan yaitu sebagai debitur dan kreditur yang menerangkan jaminan atas hutang Para Pelawan berupa SHM nomor 2751 atas nama Para Pelawan yaitu sebidang tanah seluas 33000m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Candidasa, Karangasem, Bali;-----
11. Bahwa dalam perkembangannya akta pengakuan hutang tersebut mengalami perubahan sebagaimana diterangkan juga dalam akta perubahan perjanjian pengakuan hutang nomor 19, tanggal 13-03-2009 serta akta perubahan perjanjian hutang nomor 23 dibuat oleh Notaris (Terlawan I) pada tanggal 20 Maret 2012;---
12. Bahwa akta Perubahan Perjanjian Hutang nomor 23, ada tertulis di halaman 3 (tiga) disebutkan Para Pelawan sebagai Debitur atau sebagai Pihak Kedua dinyatakan telah menambah hutangnya sehingga hutangnya menjadi berjumlah US\$135,358.24 (seratus tiga puluh lima ribu tiga ratus lima puluh delapan koma dua puluh empat dolar Amerika Serikat) atau setara dengan Rp1.624.300.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah);-----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa kurs dolar yang diterapkan dalam hutang piutang tersebut sebesar Rp9.230,- (sembilan ribu dua ratus tiga puluh rupiah);-----
14. Bahwa sebagaimana uraian posita angka 12 (dua belas) di atas, diterangkan dalam akta tersebut para pelawan telah menerima tambahan hutang dimaksud sebelum ditandatanganinya akta perubahan perjanjian hutang yang diberi nomor 23 pada kenyataannya hingga perlawanan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Amlapura Para Pelawan tidak pernah menerima uang yang disebut-sebut sebagai tambahan hutang sebagaimana dinyatakan dalam akta perubahan perjanjian hutang nomor 23 tersebut;-----
15. Bahwa Para Pelawan telah berusaha mencicil hutangnya sebagaimana bukti transfer dari Para Pelawan kepada rekening CHRISTOPER (Terlawan I) yaitu:----

No.	Bank	Tanggal	Jumlah Pembayaran
1	BNI	07 Juni 2007	US\$1,500.00 (Rp13.500.000);
2	BNI	04 Juli 2007	US\$1,500.00 (Rp13.500.000);
3	BNI	07 Agst2007	US\$1,500.00 (Rp13.500.000);
4	BNI	05 Sept 2007	US\$1,500.00 (Rp13.500.000);
5	BNI	05 Okt 2007	US\$900.00 (Rp8.100.000);
6	BNI	25 Okt 2007	US\$600.00 (Rp5.400.000);
7	BNI	02 Nov 2007	US\$1,425.00 (Rp12.825.000);
8	Danamon	03 Des 2007	Rp20.018.600,- ;
9	Danamon	03 Jan 2008	Rp19.000.000 ;
10	Danamon	24 Mart 2008	Rp200.000.000 ;
11	BNI	07 Okt 2010	Rp1.000.000
12	BNI	05 Juni 2010	US\$3,384.00 (Rp30.000.000);
13	BNI	20 Okt 2008	Rp5.000.000 ;
14	BNI	08 Okt 2008	Rp5.000.000 ;
15	Danamon	04 Feb 2008	Rp19.000.000 ;
16	Danamon	31 Agst 2008	Rp30.300.000,- ;
17	Danamon	08 Juli 2010-	US\$3,300.00 (Rp29.700.000);
18	Danamon	.....	US\$3,300.00 (Rp29.700.000);
19	BNI	03 Sept 2010	Rp20.000.000 ;
20	BNI	08 Nov 2010	Rp2.000.000 ;
21	BNI	02 Des 2010	Rp1.000.000 ;
22	BNI	22 Nov 2011	Rp3.000.000 ;
23	BNI	17 Jan 2012	Rp2.000.000 ;
24	BNI	09 Feb 2012	Rp3.000.000 ;
JUMLAH TOTAL			Rp513.665.320,-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tidak mengurangi hutang Para Pelawan dengan pembayaran yang telah dilakukan Para Pelawan atau tidak mencantumkan pembayaran hutang Para Pelawan dalam akta-akta Perubahan, sehingga Para Pelawan mengalami kerugian sebesar Rp513.665.320,- (lima ratus tiga belas juta enam ratus enam puluh lima ribu tiga ratus dua puluh rupiah);-----
17. Bahwa selain mengalami kerugian dalam bentuk materil uang sebesar Rp513.665.320,- (lima ratus tiga belas juta enam ratus enam puluh lima ribu tiga ratus dua puluh rupiah), Para Pelawan juga kehilangan Sertifikat Hak Milik nomor: 2751 atas nama Para Pelawan yaitu sebidang tanah di Candidasa Karangasem seluas 33000m<sup>2</sup>, yang mana di atas tanah dimaksud adalah satu-satunya mata-pencapaian Para Pelawan dalam menghidupi anak-anaknya;-----
18. Bahwa tanah dan bangunan di atasnya yang dijadikan agunan sebagaimana disebut pada posita angka 17 (tujuh belas) di atas bila ditaksir harga jual saat ini per are-nya mencapai Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sehingga total keseluruhan mencapai Rp16.500.000.000,- (enam belas milyar lima ratus juta rupiah), sehingga Para Pelawan menilai berlebihan bila Terlawan I, atau Terlawan I beserta Terlawan II hendak menyita asset milik Para Terlawan tersebut;-----
19. Bahwa keberadaan Terlawan I sebagai warga Negara Australia sebagaimana peraturan yang berlaku di Indonesia atas kepemilikan tanah tentunya berlaku juga terhadap Terlawan I yang tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah agunan atau jaminan hutang tersebut hal demikian merupakan Perbuatan Melawan Hukum;-----
20. Bahwa hal-hal tidak sesuai faktanya yang tercantum dalam akta-akta tersebut seperti disebutkan tentang penambahan hutang yang tertera pada akta Nomor 23 yang dibuat pada Turut Terlawan II yang pada kenyataannya Para Terlawan tidak pernah menerima uang tambahan hutang dimaksud serta di awal uraian ini diterangkan bahwa Para Pelawan hanya menerima transfer uang sebesar US \$80,000 (delapan puluh ribu dolar Amerika Serikat), namun dicantumkan pada akta pengakuan hutang nomor 44 tertulis US\$90,000 (sembilan puluh ribu dolar





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Amerika Serikat) dan dengan serta merta uang sejumlah US\$90,000 (sembilan puluh ribu dolar Amerika Serikat) tersebut seluruhnya dikenai bunga serta denda keterlambatan sebesar US\$10,000 (sepuluh ribu dolar Amerika Serikat) tiap bulannya yang juga diterapkan bunga atas denda tersebut sehingga menyebabkan pembengkakan jumlah hutang yang dalam kondisi keadaan Para Pelawan tidak memiliki uang tunai sejumlah yang ditagihkan itu mengalami kesulitan untuk melunasi secara langsung tunai seluruhnya yaitu sejumlah US\$135,358.24 (seratus tiga puluh lima ribu tiga ratus lima puluh delapan koma dua puluh empat dolar Amerika Serikat) atau setara dengan Rp1.624.300.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah);-----

21. Bahwa syarat sahnya perjanjian yaitu atas sebab yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian khususnya syarat Suatu Sebab yang halal, yang dalam perkembangannya Perbuatan Melawan Hukum termasuk di dalamnya menyangkut hal-hal bersifat melanggar norma sosial atau kepatutan, dalam hal ini yang tertulis pada akta-akta dimaksud tidak sesuai dengan kenyataannya;-----
22. Bahwa sebagaimana rangkaian uraian di atas, Para Pelawan selain merasa diberatkan walau tetap berusaha mencicilnya sebagaimana diuraikan pada posita nomor 15 (lima belas) di atas dan juga disebabkan penjumlahan bunga berbunga serta denda yang juga dibungkakan oleh Terlawan I sehingga tampak pembengkakan jumlah dari US\$80,000 (delapan puluh ribu dolar Amerika Serikat) menjadi US\$135,358.24 (seratus tiga puluh lima ribu tiga ratus lima puluh delapan koma dua puluh empat dolar Amerika Serikat) atau setara dengan Rp1.624.300.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah);-----
23. Oleh karena keberadaan Para Pelawan sebagai pihak yang lemah dan walau berkeinginan untuk mempertanyakan secara hukum namun tidak paham prosedur yang berlaku untuk itu, hingga akhirnya Para Pelawan disarankan oleh keluarga dan kerabatnya untuk mohon bantuan hukum pada pihak berkompeten, hingga

Halaman 9 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/Plw/2013/PN.AP



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akhirnya dilangsungkanlah Perlawanan ini dengan tetap beritikad melunasi sisa hutangnya hingga lunas;-----

Maka berdasarkan uraian di atas, sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura yang menyidangkan perkara ini berkenan memutuskan:-----

## PRIMAIR:-----

1. Mengabulkan Perlawanan Para Pelawan seluruhnya;-----
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Pemilik SHM nomor 2751 atas nama Para Pelawan yaitu sebidang tanah seluas 33000M2 terletak di Jalan Raya Candidasa Karangasem, Bali;-----
3. Menyatakan Para Pelawan adalah Para Pelawan yang jujur;-----
4. Menyatakan hukum Akta yang dibuat di Notaris (Turut Terlawan II) yaitu Akta Pengakuan Hutang Nomor 44 dan Akta Nomor 45 tentang *borgtocht* keduanya tertanggal 27 April 2007, tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata sehingga batal demi hukum;-----
5. Menyatakan hukum Akta Perjanjian Hutang Nomor 23 dibuat oleh Notaris (Terlawan I) pada tanggal 20 Maret 2012 tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata sehingga batal demi hukum;-----
6. Menyatakan hukum Akta Hak Tanggungan Nomor 89/2012 tanggal 20 April 2012 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 394/2012 tanggal 30 April 2012 batal demi hukum karena gugurnya Akta Perjanjian Hutang Nomor 23 yang dibuat oleh Notaris (Turut Terlawan I) pada tanggal 20 Maret 2012;-----
7. Menyatakan hukum Putusan Perkara Nomor 2/Pdt.Eks/2013/PN.AP serta *aanmaning* nomor 01/Pdt.Eks/2013/PN.AP batal demi hukum;-----
8. Menyatakan hukum bukti pembayaran yang telah dilakukan Para Pelawan sejumlah Rp513.665.320,- (lima ratus tiga belas juta enam ratus enam puluh lima ribu tiga ratus dua puluh rupiah) adalah sah;-----
9. Menyatakan hukum Para Pelawan membayar sisa hutang setelah dikurangi pembayaran yang telah dilakukan dengan perincian:-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hutang Para Pelawan sebesar US\$80,000 (delapan puluh ribu dolar Amerika Serikat) dalam rupiah Rp738.400.000,- (tujuh ratus tiga puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah) dalam kurs dolar Rp9.230,- nilai saat itu;-----

Uang yang sudah dibayar Para Pelawan Rp513.665.320,- (lima ratus tiga belas juta enam ratus enam puluh lima ribu tiga ratus dua puluh rupiah);-----

Bunga hutang dihitung per bulan sebesar 1,5%;-----

Ditambah biaya-biaya yang dikeluarkan dihitung sebesar 0,5%;-----

Bunga hutang ditambah beban biaya yang dikeluarkan total 2%;-----

Hutang dikali bunga dan beban biaya ( $Rp738.400.000 \times 2\% = Rp14.768.000$ );-

Hutang dikali bunga dikali waktu peminjaman dikurangi jumlah pembayaran Para Pelawan sehingga Para Pelawan akan membayar sisa hutang pada Terlawan I sebesar Rp623.470.680,- (enam ratus dua puluh tiga juta empat ratus tujuh puluh ribu enam ratus delapan puluh rupiah);-----

10. Menyatakan sisa pembayaran hutang Para Pelawan dilakukan dalam tempo 1 (satu) tahun tanpa bunga dan denda terhitung sejak Putusan Berkekuatan Hukum Tetap;-----

11. Menghukum Terlawan I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;---

SUBSIDAIR;-----

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura yang menyidangkan perkara ini berpendapat lain, Para Pelawan memohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);-----

----- Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Para Pelawan telah datang menghadap ke persidangan dengan diwakili oleh kuasa hukum mereka, demikian pula untuk Terlawan I dan Terlawan II, serta Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, telah datang menghadap ke persidangan kuasa hukum mereka;-----

----- Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yaitu dengan menunjuk ANAK AGUNG AYU MERTA DEWI, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Amlapura;-----

Halaman 11 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/Plw/2013/PN.AP



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 16 April 2014, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan perlawanan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Pelawan;-

----- Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Pelawan tersebut, Para Terlawan dan Para Turut Terlawan telah mengajukan jawaban gugatan secara tertulis tertanggal 11 Juni 2014, yang isinya sebagai berikut:-----

## **DALAM EKSEPSI:**-----

Bahwa Para Pelawan dalam perkara perlawanan ini pada petitum nomor 6 antara lain menuntut agar Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 394/2012 tanggal 30 April 2012 dinyatakan batal demi hukum. Sedangkan Sertifikat Hak Tanggungan merupakan keputusan tata usaha negara yaitu diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem. Dalam perkara ini Pengadilan Negeri Amlapura tidak berwenang membatalkan Sertifikat Hak Tanggungan yang menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara. Oleh karena tuntutan tersebut merupakan bagian dari perkara perlawanan ini, maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Amlapura menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara ini;-----

## **DALAM POKOK PERKARA:**-----

1. Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II menolak Perlawanan Para Pelawan, karena dalam petitumnya menuntut agar Pengadilan Negeri Amlapura menyatakan akta yang dibuat di notaris (Turut Terlawan II) yaitu Akta Pengakuan Hutang Nomor 44 dan akta nomor 45 tentang *borgtocht* keduanya tertanggal 27 April 2007, tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPdata dan agar dinyatakan batal demi hukum. Tuntutan batal demi hukum juga dimintakan atas Akta Perjanjian Hutang Nomor 23 yang dibuat di hadapan Turut Terlawan I tanggal 20 Maret 2012, akta Hak Tanggungan Nomor 89/2012 tanggal 20 April 2012 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 394/2012 tanggal 30 April 2012;-----  
Tuntutan-tuntutan dalam petitum perlawanan ini tidak berdasarkan hukum, karena menurut hukum yang dapat dituntut batal adalah perbuatan hukumnya bukan aktanya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 702 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973 yang memuat kaidah hukum Pengadilan tidak dapat membatalkan akta, tetapi perbuatan hukumnya saja. Dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1420 K/Sip/1978 tanggal 1 Mei 1979 yang memuat kaidah hukum Pengadilan tidak dapat membatalkan akta, tetapi dapat menyatakan tidak berkekuatan hukum. Oleh karena itu Perlawanan Para Pelawan haruslah ditolak. Sedangkan khusus untuk tuntutan agar Sertifikat Hak Tanggungan dinyatakan batal demi hukum bukan wewenang Pengadilan Negeri Amlapura, melainkan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara;-----

2. Bahwa Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I dan Terlawan II menolak dalil Para Pelawan yang menyatakan Para Pelawan tidak memahami ketentuan atau peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Kewarganegaraan, Keuangan-Perbankan/Perkreditan serta hukum yang berlaku di Indonesia, sehingga Para Terlawan hanya nurut saja pada Terlawan I yang berinisiatif sendiri memberikan materi atau isi Akta Pengakuan Hutang yang oleh Turut Terlawan II diberi Nomor 44. Jika yang dimaksud oleh Para Pelawan telah terjadi kekhilafan atau penipuan dalam pembuatan akta itu yang diketahuinya sejak tanggal 27 April 2007, maka tindakan Para Pelawan dalam perlawanannya yang menuntut pembatalan perikatan berupa akta-akta tersebut di atas adalah sudah kedaluarsa atau lampau waktu karena telah melampaui waktu 5 (lima) tahun, sebagaimana diatur dalam Pasal 1454 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP) yang antara lain mengatur dalam hal kekhilafan atau penipuan, sejak hari diketahuinya kekhilafan atau penipuan itu yang didalilkan oleh Para Pelawan pada tanggal 27 April 2007, jika dihitung sampai saat Perlawanan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Amlapura tanggal 14 Nopember 2013, maka sudah melewati masa lebih dari 7 (tujuh tahun) lamanya yaitu lebih dari 5 (lima tahun). Oleh karena itu perlawanan Para Pelawan haruslah ditolak;-----
3. Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II menolak tuntutan Para Pelawan yang menuntut dinyatakan batal demi hukum akta Pengakuan Hutang Nomor 44 dan akta Nomor 45 tentang *borgtocht* keduanya tertanggal 27 April 2007 yang dibuat di hadapan Turut Terlawan II, akta Perjanjian Hutang Nomor 23 yang

Halaman 13 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/Plw/2013/PN.AP



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

dibuat di hadapan Turut Terlawan I tanggal 20 Maret 2012, akta Hak Tanggungan Nomor 89/2012 tanggal 20 April 2012, karena akta-akta tersebut dibuat oleh Para Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II dihadapan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, tidak ada unsur kekhilafan, paksaan atau penipuan seperti dimaksud dalam pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer). Sehingga akta-akta tersebut telah dibuat secara sah, karena akta-akta itu telah memenuhi syarat-syarat untuk sahnya suatu perikatan/perjanjian sesuai dengan pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Oleh karena itu, berlakulah ketentuan hukum pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang antara lain berbunyi: Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Sehingga tuntutan agar akta-akta tersebut dinyatakan batal demi hukum adalah tidak beralasan sama sekali;-----

4. Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II menolak perlawanan Para Pelawan karena mengajukan perlawanan terhadap Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II dalam kapasitasnya selaku notaris dan PPAT, karena perkara ini menyangkut akta para pihak yang membuatnya atau “akta pihak” disebut juga “Partij Acte”. Tentang isinya bukan inisiatif dari Turut Terlawan I atau Turut Terlawan II, itupun setiap akta telah dibacakan terlebih dahulu kepada para pihak yang membuatnya sebelum akta-akta ditandatangani. Oleh karena tidak ada pihak yang berkeberatan, maka akta-akta tersebut ditandatangani dan para pihak mendapatkan salinannya;-----
5. Bahwa Terlawan I dan Terlawan II menolak perincian hutang yang dibuat oleh Para Pelawan dalam petitum Nomor 9 perlawanannya yang menyebutkan sisa hutangnya hanya sebesar Rp623.470.680 (enam ratus dua puluh tiga juta empat ratus tujuh puluh ribu enam ratus delapan puluh rupiah), apalagi jumlah sisa hutang itu tidak termuat dalam posita perlawanannya, sehingga harus dikesampingkan. Pada mulanya Para pelawan berhutang pada Terlawan I dan Terlawan II karena pinjaman uang sebagai diuraikan dalam Akta Pengakuan **Hutang** Nomor 44 tanggal 27 April 2007 sejumlah US\$99,000 (sembilan puluh sembilan ribu dolar Amerika Serikat) bukan sejumlah sebesar US\$90,000 (sembilan puluh ribu dolar Amerika Serikat) seperti tertulis dalam





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

posita Nomor 3, 7 dan Nomor 9 perlawanannya. Oleh karenanya Terlawan I dan Terlawan II menolak jumlah US\$90,000 yang disebutkan oleh Para Pelawan karena tidak benar;-----

6. Bahwa sebagai hasil kesepakatan antara Para Terlawan dengan Terlawan I dan Terlawan II, maka Akta Pengakuan Hutang Nomor 44 tanggal 27 April 2007 tersebut telah diubah dengan akta Perubahan Nomor: 75 tanggal 20 September 2008 yang dibuat dihadapan Turut Terlawan II yaitu jumlah hutang Para Pelawan US\$99,000 (sembilan puluh sembilan ribu dolar Amerika Serikat), karena Para Pelawan sudah membayar sebagian, maka jumlah yang harus dibayar paling lambat tanggal 1 Nopember 2008 sebesar US\$89,915,79 (Delapan puluh ribu sembilan ratus lima belas dollar Amerika Serikat point tujuh puluh sembilan), kemudian disepakati diubah lagi dengan akta Perubahan Nomor 79 tanggal 22 September 2008 yang menambah jumlah hutang menjadi sebesar US\$126,409,53 (seratus dua puluh enam ribu empat ratus sembilan dolar Amerika Serikat point lima puluh tiga) yang harus dibayar pada tanggal 31 Oktober 2008. Selanjutnya Akta ini disepakati diubah oleh Para Pelawan dan Terlawan I serta Terlawan II dengan Akta Perubahan Perjanjian Hutang Nomor 19 tanggal 13 Maret 2009 dihadapan Turut Terlawan I dengan jumlah hutang bertambah menjadi US\$135,358.24 (seratus tiga puluh lima ribu tiga ratus lima puluh delapan koma dua empat dolar Amerika Serikat) atau setara dengan Rp1.624.300.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah) yang harus dibayar paling lambat tanggal 30 Juni 2010. Akta tersebut diubah dengan Akta Perubahan Perjanjian Hutang Nomor: 23 tanggal 20 Maret 2012 dibuat dihadapan Turut Terlawan I, karena Para Pelawan meminta tambahan pinjaman dan disetujui oleh Terlawan I dan Terlawan II sejumlah US\$39,951,08 (tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh satu koma nol delapan dolar Amerika Serikat) sehingga jumlah hutang Para Pelawan bertambah menjadi US\$175,309,32 (Seratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus sembilan koma tiga dua dolar Amerika Serikat) dengan kurs Rp9.230 (sembilan ribu dua ratus tiga puluh rupiah) per dolar Amerika Serikat setara dengan Rp1.618.105.023,6 (satu milyar enam ratus delapan belas juta

Halaman 15 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/Plw/2013/PN.AP



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seratus lima ribu dua puluh tiga koma enam rupiah) yang harus dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal 1 Maret 2013;-----

7. Bahwa tidak benar jumlah pinjaman atau hutang Para Pelawan saat ini seperti tercantum dalam petitum Nomor 9 perlawanannya hanya sebesar Rp623.470.680 (enam ratus dua puluh tiga juta empat ratus tujuh puluh ribu enam ratus delapan puluh rupiah) dengan perhitungan pembayaran pada posita 15 perlawanannya, karena jumlah utang atau pinjaman Para Pelawan sudah dihitung oleh Para Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II, sehingga pada hari Selasa pada tanggal 20 Maret 2012 Para Pelawan datang menghadap notaris dan PPAT Ida Bagus Mantara, SH di Amlapura (Turut Terlawan I) membuat pernyataan disaksikan oleh Terlawan I yang bertindak untuk dirinya sendiri dan sebagai kuasa dari Terlawan II yang isinya benar Para Pelawan berhutang atau pinjam uang dari Terlawan I dan Terlawan II sebesar US\$175,309,32 (Seratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus sembilan koma tiga dua dolar Amerika Serikat) dengan kurs Rp9.230 (sembilan ribu dua ratus tiga puluh rupiah) per dolar Amerika Serikat setara dengan Rp1.618.105.023,6 (satu milyar enam ratus delapan belas juta seratus lima ribu dua puluh tiga koma enam rupiah), sesuai dengan Akta Pernyataan Nomor 24 tanggal 20 Maret 2012 yang tidak dituntut Para Pelawan untuk dibatalkan, sehingga akta pernyataan tersebut tidak dalam sengketa dan berlaku sebagai bukti otentik yang sah serta harus ditaati oleh pembuatnya yaitu Para Pelawan;-----

8. Bahwa tidak benar jumlah pinjaman atau hutang Para Pelawan saat ini seperti tercantum dalam petitum Nomor 9 perlawanannya hanya sebesar Rp623.470.680 (enam ratus dua puluh tiga juta empat ratus tujuh puluh ribu enam ratus delapan puluh rupiah), karena yang benar Para Pelawan berhutang atau pinjam uang dari Terlawan I dan Terlawan II sebesar US\$175,309,32 (Seratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus sembilan koma tiga dua dolar Amerika Serikat) dengan kurs Rp9.230 (sembilan ribu dua ratus tiga puluh rupiah) per dolar Amerika Serikat setara dengan Rp1.618.105.023,6 (satu milyar enam ratus delapan belas juta seratus lima ribu dua puluh tiga koma enam rupiah), sesuai dengan kwitansi yang ditandatangani oleh Para Pelawan pada tanggal 20 Maret 2012 yang menyebutkan telah menerima uang sebesar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

US\$39,951,08 (tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh satu koma nol delapan dolar Amerika Serikat) sebagai tambahan pinjaman terdahulu sebesar US \$135,358.24 (seratus tiga puluh lima ribu tiga ratus lima puluh delapan koma dua empat dolar Amerika Serikat) sehingga jumlah pinjaman menjadi US\$175,309,32 (Seratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus sembilan koma tiga dua dolar Amerika Serikat) atau Rp1.618.105.023,6 (satu milyar enam ratus delapan belas juta seratus lima ribu dua puluh tiga koma enam rupiah);-----

9. Bahwa atas hutang Para pelawan tersebut dalam angka 6 di atas, Para Pelawan menyerahkan kepada Terlawan I dan Terlawan II jaminan berupa: Sebidang tanah berikut bangunan sertifikat hak milik Nomor 2751/Desa Bugbug yang diuraikan dalam Gambar situasi tanggl 24 Mei 1996 Nomor: 925/1996, seluas 3030 m2 (tiga ribu tiga puluh meter persegi), terletak di Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, atas nama: SHIRLEY FELICITY BORCZAK – I GUSTI NYOMAN SUKENDRI yaitu Para Pelawan dan segala sesuatu yang melekat dan/atau tertanam di atas tanah tersebut karena sifat, peruntukannya atau menurut hukum disebut sebagai benda tetap. Terhadap bidang tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 89/2012 tanggal 20 April 2012 sejumlah Rp1.618.105.023,6 (satu milyar enam ratus delapan belas juta seratus lima ribu dua puluh tiga koma enam rupiah) atau US\$175,309,32 (Seratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus sembilan koma tiga dua dolar Amerika Serikat). Untuk itu telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 394/2012 tanggal 30 April 2012 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem;-----
10. Bahwa atas hutang Para Pelawan tersebut dalam Akta Perubahan Perjanjian Hutang Nomor: 23 tanggal 20 Maret 2012 dibuat dihadapan Turut Terlawan I, sebesar US \$175,309,32 (Seratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus sembilan koma tiga dua dolar Amerika Serikat) setara dengan Rp1.618.105.023,6 satu milyar enam ratus delapan belas juta seratus lima ribu dua puluh tiga (koma enam rupiah), ternyata Para Pelawan sama sekali tidak membayarnya bahkan sampai lewat jatuh tempo tanggal 1 Maret 2013, Para Pelawan tidak juga membayarnya. Oleh karena itu Terlawan I dan Terlawan II terpaksa mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan atas hutang

Halaman 17 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/Plw/2013/PN.AP



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut ke Pengadilan Negeri Amlapura. Atas permohonan eksekusi itu, Para Pelawan bukannya membayar melainkan mengajukan perkara perlawanan ini;-----

11. Bahwa tidak benar tanah yang dijadikan jaminan luasnya 33000 m<sup>2</sup>, karena luas tanah yang dijadikan jaminan dan dibebani Hak Tanggungan seperti disebutkan di atas adalah hanya seluas 3030 m<sup>2</sup> (tiga ribu tiga puluh meter persegi) sesuai dengan sertifikat hak milik Nomor 2751/Desa Bugbug yang diuraikan dalam Gambar situasi tanggal 24 Mei 1996 Nomor: 925/1996, seluas 3030 m<sup>2</sup> (tiga ribu tiga puluh meter persegi), terletak di Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, atas nama: SHIRLEY FELICITY BORCZAK – I GUSTI NYOMAN SUKENDRI yaitu Para Pelawan dan segala sesuatu yang melekat dan/atau tertanam di atas tanah tersebut karena sifat, peruntukannya atau menurut hukum disebut sebagai benda tetap;
12. Bahwa tidak benar ada putusan perkara Nomor 2/Pdt.Eks/2013/PN.AP seperti tercantum dalam petitum perlawanan Para pelawan, karena yang ada adalah Terlawan I dan Terlawan II mengajukan permohonan *aanmaning*, Sita eksekusi dan eksekusi lelang Hak Tanggungan, diajukan di Pengadilan Negeri Amlapura register Nomor: 2/ Pen.Eks/2013/PN. P yang sudah sesuai dengan ketentuan hukum Pasal 14 ayat (1), (2), (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu atas Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 394/2012 tanggal 30 April 2012 yang berisi irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Oleh karena itu permohonan Terlawan I dan Terlawan II tersebut adalah sah karena sudah sesuai dengan hukum yang berlaku. Sehingga perlawanan Para Pelawan adalah tidak beralasan dan haruslah ditolak;-----
13. Bahwa berdasarkan segala uraian di dalam jawaban ini, maka terbukti Para Pelawan adalah Para Pelawan yang tidak benar;-----
14. Bahwa hal-hal lain dan selebihnya dalam perlawanan Para Pelawan, tidak ditanggapi lagi oleh Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II karena tidak relevan dan tidak benar;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di dalam jawaban ini, mohon ke hadapan yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura, berkenan memutuskan sebagai berikut:-----

## DALAM EKSEPSI:-----

- Mengabulkan eksepsi Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II;-----
- Menyatakan Pengadilan Negeri Amlapura tidak berwenang mengadili perkara ini;----
- Menghukum Para Pelawan membayar biaya perkara ini;-----

## DALAM POKOK PERKARA:-----

- Menolak perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;-----
- Menyatakan hukum Para Pelawan adalah Para Pelawan yang tidak benar;-----
- Menghukum Para Pelawan membayar segala biaya perkara ini;-----

----- Menimbang, bahwa terhadap jawaban Para Terlawan dan Para Turut Terlawan tersebut, Para Pelawan telah memberikan tanggapan/replik secara tertulis tertanggal 24 Juni 2014, yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatan perlawanannya serta membantah semua isi jawaban gugatan dari Para Terlawan dan Para Turut Terlawan;-----

----- Menimbang, bahwa terhadap replik dari Para Pelawan tersebut, Para Terlawan dan Para Turut Terlawan telah mengajukan tanggapan balik/duplik secara tertulis tertanggal 1 Juli 2014, yang pada pokoknya menyatakan tetap pada jawaban gugatannya dan menolak gugatan perlawanan Para Pelawan;-----

----- Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Para Pelawan serta Para Terlawan dan Para Turut Terlawan telah menyerahkan kesimpulan mereka masing-masing sebagaimana terlampir dalam berkas perkara, selanjutnya para pihak mohon putusan;-----

----- 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;-----

## -----TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM-----

## DALAM EKSEPSI:-----

----- Menimbang, bahwa dalam jawaban gugatannya Para Terlawan dan Para Turut Terlawan telah mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya menyatakan bahwa dalam

Halaman 19 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/Plw/2013/PN.AP



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini Pengadilan Negeri Amlapura tidak berwenang membatalkan Sertifikat Hak Tanggungan sebab itu adalah wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara;-----

----- Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor: 76/Pdt.G/Plw/2013/PN.AP, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:--

-----MENGADILI-----

1. Menolak eksepsi Terlawan I s.d. Turut Terlawan II seluruhnya;-----
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Amlapura berwenang memeriksa dan mengadili perkara No: 76/Pdt.G/Plw/2013/PN.AP;-----
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;-----
4. Menangguhkan putusan tentang biaya perkara hingga putusan akhir;-----

----- Menimbang, bahwa sesuai dengan pembahasan di atas maka Majelis Hakim menyatakan menolak eksepsi dari Para Terlawan dan Para Turut Terlawan;-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

----- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan perlawanan dari Para Pelawan pada pokoknya adalah mengenai perjanjian hutang piutang antara Para Pelawan dengan Para Terlawan, yang menggunakan Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah di Candidasa sebagai jaminan hutangnya;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena terdapat hal-hal yang telah diakui atau setidaknya tidaknya tidak disangkal oleh Para Terlawan dan Para Turut Terlawan, maka menurut hukum hal-hal tersebut harus dianggap telah terbukti, yaitu:-----

- Bahwa benar pada tanggal 27 April 2007 Para Pelawan telah membuat akta pengakuan hutang atas hutang Para Pelawan kepada Para Terlawan perihal pinjaman yang tercatat sebesar US\$99,000 (sembilan puluh sembilan ribu dolar Amerika Serikat), yang dicatatkan oleh Turut Terlawan II;-----
- Bahwa pada kenyataannya uang pinjaman yang diterima oleh Para Pelawan dari Para Terlawan adalah hanya sebesar US\$80,000 (delapan puluh ribu dolar Amerika Serikat), dengan alasan selisih/kelebihannya dibebankan oleh Para Terlawan kepada Para Pelawan sebagai biaya notaris;-----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang dijadikan sebagai jaminan oleh Para Pelawan dalam perjanjian hutang piutang tersebut adalah Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah seluas 3.030 m<sup>2</sup>, No. 2751/Desa Bugbug, yang terletak di Jalan Raya Candidasa, Karangasem;-----
- Bahwa dalam perjalanan proses pembayaran ternyata Para Pelawan telah membayar cicilan hutangnya tersebut namun tidak dapat melunasinya, sehingga akhirnya perjanjian hutang tersebut telah diubah beberapa kali sampai akhirnya dibuatkan Akta Perubahan Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 19 tanggal 13 Maret 2009, dan kemudian menjadi Akta Perubahan Perjanjian Hutang Nomor 23 tanggal 20 Maret 2012, yang kesemuanya dinotariskan oleh Turut Terlawan I, sehingga jumlah hutang Para Pelawan kepada Para Terlawan berubah menjadi lebih besar dari hutang semula;--
- Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 2751/Desa Bugbug tersebut telah dikenakan hak tanggungan sebagai jaminan dalam perjanjian hutang piutang antara Para Pelawan dengan Para Terlawan, sehingga kemudian terbit Sertifikat Hak Tanggungan No. 394/2012 atas nama pemegang hak tanggungan yaitu Para Terlawan;-----
- Bahwa Para Pelawan belum mampu melunasi hutangnya tersebut kepada Para Terlawan sampai melewati jatuh temponya, sehingga kemudian Para Terlawan mengajukan permohonan eksekusi Sertifikat Hak Milik No. 2751/Desa Bugbug ke Pengadilan Negeri Amlapura pada bulan September 2013;-----
- Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah perihal perlawanan terhadap eksekusi obyek jaminan hutang piutang antara Para Pelawan dengan Para Terlawan, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 2751/Desa Bugbug atas nama Para Pelawan, akibat Para Pelawan tidak mampu melunasi hutangnya kepada Para Terlawan sampai jatuh tempo;-----
- Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut:-----
- 1) Berapa jumlah cicilan yang telah dibayarkan Para Pelawan kepada Para Terlawan?;---
- 2) Berapa jumlah sisa hutang yang semestinya masih harus dibayarkan oleh Para Pelawan kepada Para Terlawan?;-----
- Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg (Pasal 163 HIR) Para Pelawan berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;-----

Halaman 21 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/Plw/2013/PN.AP



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya Para Pelawan telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-9, dan saksi-saksi yaitu saksi P-1: I NENGAH PASEK, saksi P-2: I NYOMAN ASTAWA dan saksi P-3 I WAYAN SUDIANA;-----

----- Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pelawan yaitu alat bukti surat dan keterangan saksi-saksi, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:-----

- Bukti P-1 tentang pengakuan hutang antara Para Pelawan dengan Terlawan I, tercantum jumlah pokok hutang Para Pelawan adalah US\$99,000 (sembilan puluh sembilan ribu dolar Amerika Serikat);-----
- Bukti P-2 tentang penjaminan Para Pelawan kepada Terlawan I perihal hutang sebesar US\$99,000 (sembilan puluh sembilan ribu dolar Amerika Serikat);-----
- Bukti P-3 tentang perubahan perjanjian pengakuan hutang, sehingga hutang Para Pelawan kepada Para Terlawan adalah menjadi US\$135,358.24 atau setara dengan Rp1.624.300.000,-;-----
- Bukti P-4 tentang pernyataan Para Pelawan berhutang kepada Para Terlawan;-----
- Bukti P-5 tentang perubahan perjanjian pengakuan hutang, sehingga hutang Para Pelawan kepada Para Terlawan adalah menjadi US\$175,309.32 atau setara dengan Rp1.618.105.023,6;-----
- Bukti P-6 tentang Sertifikat Hak Milik 2751/Desa Bugbug seluas 3030 m<sup>2</sup> yang dijadikan sebagai Para Pelawan kepada Para Terlawan;-----
- Bukti P-7 tentang tanda penerimaan uang sejumlah US\$80,000 dari Terlawan I kepada Para Pelawan;-----
- Bukti P-8.1 s.d. bukti P-8.24 tentang tanda bukti transfer dari Para Pelawan kepada Terlawan I sebagai cicilan pembayaran hutang, dengan total cicilan yang telah dibayar sebesar Rp513.665.320,-;-----
- Bukti P-9 tentang tanda terima Sertifikat Hak Milik No. 2751/Desa Bugbug sebagai jaminan dari Para Pelawan kepada Terlawan I;-----
- Keterangan saksi P-1: I NENGAH PASEK, yang pada pokoknya menerangkan bahwa pada tahun 2010 pernah 6 (enam) kali mengantar Pelawan I ke bank untuk membayar

#### 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 teruat 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

cicilan hutangnya kepada Terlawan I, dan suami Pelawan I sudah meninggal dunia akibat sakit;-----

- Keterangan saksi P-2: I NYOMAN ASTAWA, yang pada pokoknya menerangkan bahwa pernah 5 (lima) kali mengantarkan Pelawan I ke Bank Danamon di Denpasar untuk membayar cicilan hutangnya kepada Terlawan I;-----
- Keterangan saksi P-3: I WAYAN SUDIANA, yang pada pokoknya menerangkan bahwa pernah 4 (empat) kali mengantarkan Pelawan I ke Bank BNI di Amlapura untuk membayar cicilan hutangnya kepada Terlawan I;-----

----- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Para Terlawan dan Para Turut Terlawan telah pula mengajukan bukti surat berupa bukti TI, TII dan TTI, TTII - 1 sampai dengan TI, TII dan TI, TII dan TTI, TTII - 16 dan 1 (satu) orang saksi;-----

----- Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Terlawan dan Para Turut Terlawan, yaitu alat bukti surat dan keterangan saksi, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:-----

- Bukti TI, TII dan TTI, TTII - 1 tentang pengakuan hutang Para Pelawan kepada Terlawan I sebesar US\$99,000;-----
- Bukti TI, TII dan TTI, TTII - 2 tentang penjaminan hutang oleh Para Pelawan kepada Terlawan I;-----
- Bukti TI, TII dan TTI, TTII - 3 tentang perubahan hutang Para Pelawan kepada Terlawan I;-----
- Bukti TI, TII dan TTI, TTII - 4 tentang perubahan hutang Para Pelawan kepada Terlawan I;-----
- Bukti TI, TII dan TTI, TTII - 5 tentang perubahan perjanjian pengakuan hutang antara Para Pelawan dengan Terlawan I;-----
- Bukti TI, TII dan TTI, TTII - 6 tentang pernyataan hutang Para Pelawan kepada Para Terlawan, yang menjadi US\$135,358.24 atau setara dengan Rp1.624.300.000,-;-----
- Bukti TI, TII dan TTI, TTII - 7 tentang akta pemberian hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No. 2751/Desa Bugbug seluas 3030 m<sup>2</sup>;-----
- Bukti TI, TII dan TTI, TTII - 8 tentang perubahan hutang Para Pelawan kepada Para Terlawan;-----

Halaman 23 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/Plw/2013/PN.AP

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

- Bukti TI, TII dan TTI, TTII – 9 tentang pernyataan hutang Para Pelawan kepada Para Terlawan, menjadi US\$175,309.32 atau setara dengan Rp1.618.105.023,6;-----
- Bukti TI, TII dan TTI, TTII – 10 tentang akta pemberian hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No. 2751/Desa Bugbug seluas 3030 m<sup>2</sup>;-----
- Bukti TI, TII dan TTI, TTII – 11 tentang Sertifikat Hak Tanggungan No. 394/2012 atas nama Para Terlawan terhadap obyek Sertifikat Hak Milik No. 2751/Desa Bugbug;-----
- Bukti TI, TII dan TTI, TTII – 12 tentang Sertifikat Hak Milik No. 2751/Desa Bugbug;--
- Bukti TI, TII dan TTI, TTII – 13 tentang bukti rekening koran BNI Dollar perihal transfer dari Para Terlawan kepada Para Pelawan;-----
- Bukti TI, TII dan TTI, TTII – 14 tentang bukti rekening koran BNI Emerald Saving perihal transfer dari Para Terlawan kepada Para Pelawan;-----
- Bukti TI, TII dan TTI, TTII – 15 tentang bukti rekening koran BNI Emerald Saving perihal transfer dari Para Terlawan kepada Para Pelawan;-----
- Bukti TI, TII dan TTI, TTII – 16 tentang tanda Para Pelawan telah menerima uang sebagai tambahan pinjaman sejumlah US\$39,951.08 dari Para Terlawan;-----
- Keterangan saksi TI, TII dan TTI, TTII: TRI WIWIK SUPRIHATIN, yang pada pokoknya menerangkan:-----
  - Bahwa saksi pernah mengasuh anak Terlawan I;-----
  - Bahwa saksi pernah mendengar cerita dari Terlawan I jika Para Pelawan berhutang kepada Terlawan I sebesar US\$99,000, yaitu Pelawan I menerima uang sejumlah Rp300.000.000,- dan Pelawan II menerima uang sejumlah Rp81.000.000,-;-----
  - Bahwa saksi mengetahui Para Pelawan pernah menemui Terlawan I dan menyatakan tidak sanggup untuk melunasi hutang mereka ke Terlawan I;-----
  - Bahwa pada tahun 2012 saksi pernah ikut menghadiri pertemuan Para Pelawan dengan Terlawan I di Notaris (Turut Terlawan I), yaitu saat Para Pelawan menambah hutang mereka kepada Para Pelawan yaitu menjadi sebesar US\$175 ribu;-----
  - Bahwa separuh hutang Para Pelawan adalah berasal dari uang milik Terlawan I dan separuhnya lagi dari Terlawan II;-----

### 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 perubahan hutang itu karena adanya bunga dari bunga hutang yang sebelumnya;-----

----- Menimbang, bahwa pada tanggal 8 Agustus 2014, Majelis Hakim juga telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 2751/ Desa Bugbug yang terletak di Jalan Raya Candidasa, Karangasem, yang pada pokoknya menerangkan tanah yang menjadi obyek penjaminan adalah benar milik Pelawan I, dan di atasnya berdiri sebidang bangunan berupa hotel melati dan rumah makan serta toko souvenir, yang bernama *Temple Cafe and Seaside Cottages* dengan penghasilan per bulannya yang tidak terlalu seberapa jika dibandingkan dengan cicilan hutang dari Para Pelawan kepada Para Terlawan;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat:-----

- Bahwa memang benar telah terjadi perjanjian hutang piutang, yaitu pada awalnya antara Para Pelawan dengan Terlawan I, dengan pokok hutang sejumlah US\$99,000, namun yang diterima oleh Para Pelawan hanya sebesar US\$80,000, sedangkan selisihnya dianggap sebagai biaya notaris;-----
- Bahwa selanjutnya ternyata ada beberapa kali perubahan hutang yang dibuat antara Para Pelawan dengan Para Terlawan sehingga jumlah hutang Para Pelawan menjadi bertambah besar US\$175,309.32 atau setara dengan Rp1.618.105.023,6;-----
- Bahwa Para Pelawan sudah mencicil hutangnya kepada Para Pelawan sejumlah Rp513.665.320,- namun belum mampu melunasinya meskipun sudah melewati masa jatuh temponya, sehingga Para Terlawan kemudian mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri Amlapura pada bulan September 2013;-----
- Bahwa sebenarnya penambahan jumlah hutang yang dilakukan oleh Para Pelawan dengan Para Terlawan yang dicatatkan oleh Turut Terlawan II dan Turut Terlawan I sama sekali tidak pernah diterima oleh Para Pelawan, sebab penambahan tersebut merupakan bunga dari bunga hutang sebelumnya;-----
- Bahwa perbuatan Para Terlawan dalam menetapkan jumlah hutang Para Pelawan, semula US\$99,000 hingga menjadi US\$175,309.32, adalah perbuatan yang tidak dapat

Halaman 25 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/Plw/2013/PN.AP

#### 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

dibenarkan sebab yang diterima oleh Para Pelawan hanyalah sebesar US\$80,000 dan pembengkakan jumlah hutang tersebut adalah akibat adanya bunga dari bunga hutang awal yang belum dilunasi oleh Para Terlawan;-----

- Bahwa dalam hubungan hutang piutang antara Para Pelawan dengan Para Terlawan, Majelis Hakim melihat adanya suatu *misbruik van omstandigheden* (penyalahgunaan keadaan), yaitu karena Para Terlawan memiliki keunggulan ekonomis melebihi Para Pelawan, yaitu ketika Para Pelawan sudah tidak mampu melunasi tunggakan hutang mereka kepada Para Terlawan, sehingga Para Terlawan dengan mudah meminta Para Pelawan untuk melakukan perjanjian hutang yang baru dengan jumlah hutang yang lebih besar dari yang sebelumnya, yaitu sebagai bunga dari bunga hutang terdahulu yang belum dilunasi Para Pelawan;-----
- Bahwa penyalahgunaan keadaan sebagaimana yang tersebut di atas menunjukkan adanya cacat kehendak dari Para Pelawan ketika akan melakukan perjanjian perubahan hutang, karena sebenarnya Para Pelawan tidak menghendaki dikenakan hutang sejumlah demikian, apalagi mengingat kemampuan ekonomis Para Pelawan untuk mencicil hutang tersebut tidaklah sebanding dengan jumlah yang harus mereka tanggung;-----
- Bahwa menurut Prof. Z. Asikin Kusumah Atmadja, penyalahgunaan keadaan adalah faktor yang membatasi atau mengganggu adanya kehendak yang bebas untuk menentukan persetujuan antara kedua pihak, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1320 sub kesatu KUHPperdata (Varia Peradilan, Mahkamah Agung RI, 14 November 1986, hal. 87);-----
- Bahwa berdasarkan uraian di atas Majelis Hakim menilai Akta Pengakuan Hutang Nomor 44 dan Akta Nomor 45 tentang *borgtocht* keduanya tertanggal 27 April 2007 yang dibuat oleh Turut Terlawan II, Akta Perjanjian Hutang Nomor 23 dibuat oleh Terlawan I pada tanggal 20 Maret 2012, tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata sehingga haruslah dinyatakan batal demi hukum;-----

### 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 dengan batal demi hukumnya akta-akta tersebut di atas maka Akta Hak Tanggungan Nomor: 89/2012 tanggal 20 April 2012 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 394/2012 tanggal 30 April 2012 juga haruslah dinyatakan batal demi hukum;---
- Bahwa dengan batal demi hukumnya akta dan sertifikat hak tanggungan seperti tersebut di atas maka Penetapan Nomor: 2/Pen.Amn/HT/2013/PN.AP serta *Aanmaning* Nomor: 01/Pdt.Eks/2013/PN.AP juga harus dinyatakan batal demi hukum;-----
- Bahwa namun demikian, untuk menjaga hak dan kewajiban masing-masing pihak maka Majelis Hakim menilai seharusnya hutang yang wajib dibayarkan Para Pelawan kepada Para Terlawan adalah hutang pokok US\$80,000 (delapan puluh ribu dolar Amerika Serikat) atau setara dengan Rp738.400.000,- (tujuh ratus tiga puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah) dikurangkan cicilan senilai Rp513.665.320,- (lima ratus tiga belas juta enam ratus enam puluh lima ribu tiga ratus dua puluh rupiah), lalu ditambah bunga per bulan sebesar 1,5%, lalu ditambah biaya-biaya yang dikeluarkan dihitung sebesar 0,5%, dan bunga hutang ditambah beban biaya yang dikeluarkan total 2% (Rp738.400.000,- x 2% = Rp14.768.000,-), sehingga sisa hutang yang harus dibayar Para Pelawan menjadi sebesar Rp623.470.680,- (enam ratus dua puluh tiga juta empat ratus tujuh puluh ribu enam ratus delapan puluh rupiah);-----
- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka petitum angka 2 adalah patut dan beralasan hukum untuk dikabulkan;-----
- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas dan Putusan Mahkamah Agung tgl. 31-8-1977 No. 697 K/Sip/1974, maka petitum angka 3 adalah patut dan beralasan hukum untuk dikabulkan;-----
- Menimbang, bahwa sesuai dengan uraian dan pertimbangan hukum di atas maka petitum angka 4, angka 5, angka 6 dan angka 7 adalah patut dan beralasan hukum untuk dikabulkan;-----
- Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum angka 4, angka 5, angka 6 dan angka 7, maka pembayaran cicilan hutang yang telah dibayarkan Para Pelawan kepada Para Terlawan sejumlah Rp513.665.320,- adalah sah, sehingga dengan demikian petitum angka 8 adalah patut dan beralasan hukum untuk dikabulkan;-----

Halaman 27 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/Plw/2013/PN.AP



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa sesuai dengan pembahasan di atas, maka petitum angka 9 adalah patut dan beralasan hukum untuk dikabulkan;-----

----- Menimbang, bahwa perihal petitum angka 10, maka untuk memberikan keseimbangan hak dan kewajiban kepada masing-masing pihak, khususnya dalam kemampuan ekonomis, mengingat penghasilan Para Pelawan dari usaha mereka di atas obyek jaminan hutang yaitu *Temple Cafe and Seaside Cottages* adalah tidak seberapa, maka Majelis Hakim berpendapat pembayaran sisa hutang Para Pelawan harus dilakukan dalam tempo maksimal 5 (lima) tahun dengan bunga 1,5% per bulannya, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;-----

----- Menimbang, bahwa perihal petitum angka 11, oleh karena Para Terlawan dan Para Turut Terlawan berada di pihak yang kalah, maka mereka haruslah dihukum untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng, yang hingga hari ini ditaksir sebesar tersebut dalam diktum putusan ini;-----

----- Menimbang, bahwa sesuai dengan pembahasan masing-masing petitum Para Pelawan di atas, maka adalah patut dan cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan perlawanan Para Pelawan dikabulkan untuk sebagian dan menolak yang selebihnya;-----

----- Memperhatikan, pasal-pasal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Rbg, Rv dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;-----

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi Para Terlawan dan Para Turut Terlawan;-----

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan perlawanan Para Pelawan untuk sebagian;-----
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 2751 atas nama Para Pelawan yaitu sebidang tanah seluas 3030 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Raya Candidasa Karangasem, Bali;-----
3. Menyatakan Para Pelawan adalah Para Pelawan yang jujur;-----
4. Menyatakan hukum Akta yang dibuat di Notaris (Turut Terlawan II) yaitu Akta Pengakuan Hutang Nomor 44 dan Akta Nomor 45 tentang *borgtocht* keduanya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 27 April 2007, tidak memenuhi syarat sahnyanya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara sehingga batal demi hukum;-----

5. Menyatakan hukum Akta Perjanjian Hutang Nomor 23 dibuat oleh Notaris (Turut Terlawan I) pada tanggal 20 Maret 2012 tidak memenuhi syarat sahnyanya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara sehingga batal demi hukum;-----
6. Menyatakan hukum Akta Hak Tanggungan Nomor 89/2012 tanggal 20 April 2012 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 394/2012 tanggal 30 April 2012 batal demi hukum karena gugurnya Akta Perjanjian Hutang Nomor 23 yang dibuat oleh Notaris (Turut Terlawan I) pada tanggal 20 Maret 2012;-----
7. Menyatakan hukum Penetapan Nomor: 2/Pdt.Eks/2013/PN.AP serta *Aanmaning* Nomor: 01/Pdt.Eks/2013/PN.AP batal demi hukum;-----
8. Menyatakan hukum bukti pembayaran yang telah dilakukan Para Pelawan sejumlah Rp513.665.320,- (lima ratus tiga belas juta enam ratus enam puluh lima ribu tiga ratus dua puluh rupiah) adalah sah;-----
9. Menyatakan hukum Para Pelawan membayar sisa hutang setelah dikurangi pembayaran yang telah dilakukan dengan perincian:-----

Hutang Para Pelawan sebesar US\$80.000 (delapan puluh ribu dolar Amerika Serikat) dalam rupiah Rp738.400.000,- (tujuh ratus tiga puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah) dalam kurs dolar Rp9.230,- nilai saat itu;-----

Uang yang sudah dibayar Para Pelawan Rp513.665.320,- (lima ratus tiga belas juta enam ratus enam puluh lima ribu tiga ratus dua puluh rupiah);-----

Bunga hutang dihitung per bulan sebesar 1,5%;-----

Ditambah biaya-biaya yang dikeluarkan dihitung sebesar 0,5%;-----

Bunga hutang ditambah beban biaya yang dikeluarkan total 2%;-----

Hutang dikali bunga dan beban biaya ( $Rp738.400.000 \times 2\% = Rp14.768.000$ );-----

Hutang dikali bunga dikali waktu peminjaman dikurangi jumlah pembayaran Para Pelawan sehingga Para Pelawan akan membayar sisa hutang pada Terlawan I sebesar Rp623.470.680,- (enam ratus dua puluh tiga juta empat ratus tujuh puluh ribu enam ratus delapan puluh rupiah);-----

Halaman 29 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/Plw/2013/PN.AP



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan pembayaran sisa hutang Para Pelawan harus dilakukan dalam tempo maksimal 5 (lima) tahun dengan bunga 1,5% per bulannya, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;-----

11. Menghukum Para Terlawan dan Para Turut Terlawan untuk secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang sampai dengan saat ini ditaksir sejumlah Rp961.000,- (sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah);-----

12. Menolak perlawanan Para Pelawan untuk selebihnya;-----

----- Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura pada hari SELASA, tanggal 28 OKTOBER 2014, oleh kami: **DAMERIA FRISELLA SIMANJUNTAK, S.H., M.Hum.** sebagai Ketua Majelis Hakim, **YAKOBUS MANU, S.H.** dan **ANAK AGUNG NGURAH BUDHI DHARMAWAN, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari SELASA, tanggal 11 NOVEMBER 2014, diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan didampingi Hakim-hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **I NENGAH KARYASA, S.H.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Amlapura, dan dihadiri oleh Para Pelawan, Para Terlawan dan Para Turut Terlawan;-

Ketua Majelis Hakim,

t.t.d.

**DAMERIA F. SIMANJUNTAK, S.H., M.Hum.**

Hakim Anggota I,

Hakim Anggota II

t.t.d.

t.t.d.

**YAKOBUS MANU, S.H.**

**A.A.N. BUDHI DHARMAWAN, S.H.**

Panitera Pengganti,

t.t.d.

**I NENGAH KARYASA, S.H.**



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

Perincian biaya-biaya:

- Biaya PNPB ..... Rp.....30.000
- Biaya ATK.....Rp.....50.000
- Biaya panggilan ..... Rp.....600.000
- Biaya Pemeriksaan Setempat.....Rp.....270.000
- Materai .....Rp.....6.000
- Redaksi .....Rp.....5.000..+

**JUMLAH..... Rp..... 961.000..**

(sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah)

**CATATAN:**

Dicatat disini bahwa Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II melalui Kuasanya pada tanggal **24 Nopember 2014** telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri No.76/Pdt.G/Plw/2013/PN.Ap tanggal **11 Nopember 2014** sehingga putusan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap;

	Panitera
	t.t.d.
	( <b><u>I WAYAN PAGEH, SH. MH</u></b> )

**Untuk Turunan Putusan yang sah,**

Panitera Pengadilan Negeri Amlapura

**( I WAYAN PAGEH, SH. MH )**

Halaman 31 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/Plw/2013/PN.AP



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nip. 19621231 19830303 1 067

## CATATAN :

Dicatat disini bahwa \_\_\_\_\_ pada tanggal \_\_\_\_\_

**Desember 2014** telah meminta Turunan Putusan Pengadilan Negeri Amlapura No.76/

**Pdt.G/Plw/2013/PN.Ap** tanggal **11 Nopember 2014** dengan biaya-biaya sebagai berikut :

1. Biaya Turunan	Rp. 9.600,-
2. Biaya meterai	Rp. 6.000,-
3. Legalisasi tandatangan Putusan	Rp. 10.000,-
<b>Jumlah</b>	<b>Rp. 25.600,-</b>

### 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)