



PUTUSAN

Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.

"DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa";

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata Gugatan telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1.	<u>NI PUTU SUASTINI</u> , wanita;	
2.	<u>I NYOMAN ARTA</u> , laki-laki;	
<p>(No. 1 dan No. 2 adalah suami istri), kedua-duanya pekerjaan wiraswata, bertempat tinggal di Perumahan Bumi Jimbaran Asri, Kav. 150, Lingkungan Mekar Sari, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, yang dalam hal ini memilih domisili hukum di Kantor Advokat (Kuasanya) tersebut, masing-masing bernama : GEDE INDRIA, SH.MH., I KETUT JAYA, SH., dan I NYOMAN KARSANA, SH., Advokat dan Penasihat Hukum, berkantor di jalan Suli No. 119 B1 Denpasar Bali, berdasarkan atas Surat Kuasa Khusus, tanggal 17 Januari 2014 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, selanjutnya disebut sebagai, "<u>PARA PENGUGAT</u>"</p> <p style="text-align: center;"><u>Melawan</u> :</p>		
1.	<u>MASFUFAH</u> ;	Pekerjaan swasta selaku Direktur Utama Perseroan Terbatas Srikandi, selanjutnya disebut (Perseroan), bertempat tinggal dan berkedudukan/berkantor di jalan Moch. Yamin V/15 Renon, Kota Denpasar Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai, " <u>TERGUGAT I</u> ";
2.	<u>SUSILAWATI</u> ;	Perempuan, pekerjaan wiraswasta, Agama Budha, bertempat tinggal/alamat di jalan

hal 1 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



		Cokroaminoto No. 42 Denpasar Bali, yang untuk selanjutnya disebut sebagai pihak, " TERGUGAT II ";
dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, Propinsi Bali;		
	Berkantor di jalan Dewi Saraswasti No. 3 Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali (Kode Pos-80361), yang untuk selanjutnya disebut sebagai, " TURUT TERGUGAT ";	

PENGADILAN NEGERI tersebut;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri
Denpasar, Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps., tertanggal 6 Pebruari 2014
tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk menyidangkan perkara ini;

Setelah membaca surat penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 91/
Pdt.G/2014/PN Dps., tertanggal 11 Pebruari 2014 tentang Penetapan Hari
Sidang;

Setelah membaca berkas perkara serta surat-surat yang berkenaan
dengan perkara ini;

Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara,
saksi-saksi yang diajukan dipersidangan;

Setelah memeriksa bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan
dipersidangan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah
mengajukan Gugatan tertanggal 3 Pebruari 2014, Nomor : 12/GI&R/ADV/
I/2014 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada
tanggal 4 Pebruari 2014 dengan Register Perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN
Dps., mengemukakan hal-hal sebagai berikut :



1. Bahwa Para Penggugat (suami isteri) tertarik akan suatu penawaran (pemasaran) bidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, setempat dikenal dengan perumahan **"BUKIT HIJAU RESIDENCE"**, yang dilakukan oleh Tergugat I (PT. Srikandi), lantas Para Penggugat melihat lokasi tersebut dan selanjutnya berminat untuk membeli 1 (satu) unit bidang tanah dan bangunan dimaksud;
2. Bahwa Penggugat No. 1 telah membeli dan membayar lunas 1 (satu) unit kavling tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, yang ditawarkan oleh Tergugat I tersebut setempat dikenal **"Bukit Hijau Residence Blok B3"**, luas kurang lebih 103 M², Sertifikat Hak Milik No. 15204, tercatat atas nama Ni Putu Suatini, namun setelah Para Penggugat menempati, ternyata menurut pandangan Para Penggugat luasnya kekecilan dan kurang nyaman untuk dipakai tempat tinggal dan usaha;
3. Bahwa kemudian antara Para Penggugat dengan Tergugat I sepakat menukarkan tanah dan bangunan (sebagaimana disebutkan pada posita angka 2 di atas) dengan 1 (satu) unit kavling tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya (bangunan belum selesai belum ada kerangka atap atau bangunan setengah jadi) yang juga berlokasi di areal **"BUKIT HIJAU RESIDENCE Blok A3"**, sertifikat hak milik No. 15228/Kelurahan Jimbaran, tanggal 20 Sep 2010, Surat Ukur tgl: 08-09-2010, No. 09431/Jimbaran/ 2010, Luas 127 M², atas nama Tergugat I (MASFUFAH), didaftarkan dalam buku tanah yang khusus dibuat untuk itu di Kantor Turut Tergugat pada tgl : 7-1-2011, terletak di Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan batas-batas :
Utara : tanah/rumah (Blok A5);
Timur : Tanah kosong;
Selatan : Tanah/Rumah Klinik Gangga Medika;
Barat : Jalan Perumahan Bukit Hijau;

hal 3 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



yang untuk selanjutnya disebut **tanah dan bangunan sengketa**:

4. Bahwa oleh karena telah terjadi kesepakatan tentang harga dan penukaran tanah dan bangunan milik Para Penggugat (Blok B3) dengan tanah dan bangunan sengketa, maka antara Penggugat No. 1 dengan Tergugat I, membuat dan menandatangani **Perjanjian Pembelian Tanah Dan Bangunan, pada hari Selasa, tanggal 14 Juni 2011**, tanah dan bangunan sengketa dengan harga Rp. 575.000.000 (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah), tanah dan bangunan milik Penggugat No. 1 (Blok B3) dihargai Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan sebagai tanda jadi Penggugat No. 1 telah membayar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat I, sedangkan sisanya sebesar Rp. 100.000.000, (seratus juta rupiah) dibayar secara bertahap, demikian ditegaskan pada Pasal 2 Perjanjian Pembelian Tanah Dan bangunan tersebut;
5. Bahwa Tergugat I pada tanggal 14 Juni 2011 telah menyerahkan sepenuhnya tanah dan bangunan sengketa kepada dan untuk dimiliki oleh Penggugat No. 1, akan tetapi Akta Jual Belinya belum bisa ditandatangani karena Sertifikat Hak Milik dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) belum selesai (masih dalam proses), sedangkan Penggugat No. 1 telah menyerahkan Tanah dan bangunan (Blok B3) beserta Sertifikat Hak Milik No. 15204 atas nama Ni Putu Suastini (Penggugat No. 1) sebagai penukarnya sebagaimana disebutkan dalam "Tanda Terima" yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 20 Juni 2011 oleh Tergugat II;
6. Bahwa sisanya yang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada tanggal 20 Juni 2011 dibayar sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), oleh Tergugat I pada tanggal 20 Juni 2011 dibuatkan kwitansi sebesar Rp. 510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta) yaitu penjumlahan dari Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) harga tanah dan rumah Blok B3 (milik asal Penggugat) ditambah Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);

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)



7. Bahwa pembayaran atas tanah sengketa oleh Penggugat No. 1 kepada Tergugat II sampai dengan tanggal 20 Juni 2011 seluruhnya (total) adalah Rp. 450.000.000. + Rp. 25.000.000. + Rp. 60.000.000. = Rp. 535.000.000., maka dari itu dalam kwitansi tanggal 20 Juni 2011 disebutkan kekurangan sebesar Rp. 40.000.000. adalah hasil dari Rp. 575.000.000 – Rp. 535.000.000.;
8. Bahwa Penggugat No. 1 dan Tergugat I telah menandatangani **Perjanjian Pembelian Tanah Dan Bangunan, tanggal 14 Juni 2011**, dan pada saat itu juga Tergugat I menyerahkan (*feitelijke levering*) sepenuhnya tanah dan bangunan sengketa kepada Para Penggugat untuk dimiliki, dikuasai, ditempati, dinikmati dan pembangunannya diselesaikan/dilanjutkan, telah pula dilengkapi dengan bangunan *sangghah* (tempat pemujaan) Ida Sanghyang Widhi Wasa dan Para Leluhur dan diperlakukan sebagai layaknya hak miliknya para penggugat;
9. Bahwa terhitung sejak tanggal 14 Juni 2011 sampai saat sekarang ini (sampai dengan gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar) Para Penggugat telah dan tetap memiliki, menguasai, menempati, memelihara, menghuni tanah dan bangunan sengketa dan selanjutnya digunakan untuk tempat tinggal dan sekaligus tempat usaha, dan selama ini tidak pernah ada gangguan dari pihak lain dan/atau dari siapapun;
10. Bahwa meskipun telah diakui dan dibenarkan tanah dan bangunan sengketa sepenuhnya telah diserahkan secara fakta (*feitelijke levering*) oleh Tergugat I kepada Para Penggugat dan telah pula dibayar lunas, akan tetapi penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) yaitu balik nama (penandatanganan Akta Jual Beli) atas tanah sengketa dari tangan Tergugat I kepada Penggugat No. 1 belum bisa dilakukan dengan alasan surat Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atau Surat Pemberitahuan pajak Terhutang (SPPT) belum selesai karena masih tertulis secara global atau belum dipecah;

hal 5 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



11. Bahwa pada tanggal 20 Juni 2011 saat Penggugat No. 1 menyerahkan Sertifikat Hak Milik (tanah penukar), sedangkan penandatanganan Akta Jual Beli atas tanah sengketa belum bisa dilakukan dengan alasan sebagaimana disebutkan diatas, Para Penggugat memaklumi karena Tergugat I sebagai pengembang pembangunan “Bukit Hijau Residence” dapat dipercaya akan mempertahankan reputasi dan nama baiknya, apalagi Para Penggugat sepenuhnya telah diberi hak untuk memiliki, menempati, menguasai tanah dan bangunan sengketa;
12. Bahwa oleh karena Para Penggugat ingin mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa secepatnya, Para Penggugat sering menemui Tergugat I, akan tetapi setiap bertemu Tergugat I selalu mengatakan kepada Para Penggugat “sabar Pak Nyoman dan Ibu”, sambil mengatakan dalam waktu dekat pasti akan diserahkan dan Akta Jual Beli akan kita tanda tangani;
13. Bahwa setelah Para Penggugat mendesak, agar Tergugat I secepatnya melakukan penandatanganan akta jual beli dan penyerahan secara hukum (*juridische levering*) atas tanah dan bangunan sengketa, Tergugat I mengatakan sertifikat hak milik masih dalam proses dan tanda bukti/Surat PPB (SPPT) belum selesai, selanjutnya untuk meyakinkan Para Penggugat, maka Tergugat I membuat dan menandatangani Surat Pernyataan tanggal 25 September 2012, yang isinya bahwa : Tergugat I akan menyerahkan Sertifikat Hak Milik dan rumah/bangunan sengketa (Blok A3) Perumahan Bukit Hijau Residence kepada Penggugat No. 1 (ditulis nama Ni Putu Swastini) paling lambat pada tanggal 30 Oktober 2012 di Kantor PT. Srikandi (Tergugat I);
14. Bahwa setelah ditunggu pada tanggal 30 Oktober 2012, Tergugat I belum bisa juga untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik dan penandatanganan Akta Jual Beli atas tanah sengketa, dan untuk meyakinkan Para Penggugat, lantas Tergugat I membuat dan menandatangani Surat Pernyataan tertanggal 27-7-2013, yang ditujukan kepada I NYOMAN ARTA (Penggugat No. 2), yang isinya :
“Bahwa memang benar Nama : I NYOMAN ARTA, Pekerjaan :



Karyawan Swasta, Alamat : Perumahan Bumi Jimbaran Asri Kav. 150, Lingkungan Mekar Sari, Jimbaran, Kuta Selatan, Bali, **telah membeli sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atas tanah hak milik dengan sertifikat Nomor 15228/Kel. Jimbaran, Surat Ukur tertanggal 08-09-2010**, (delapan September dua ribu sepuluh) Nomor 09431/Jimbaran/2010, seluas 127 M² (seratus dua puluh tujuh meter persegi), tercatat atas nama MASFUFAH. Bahwa tanah dan bangunan tersebut telah dibayar lunas oleh I NYOMAN ARTA kepada saya pada tanggal 20 Juni 2011”;

15. Bahwa oleh karena Tergugat I telah mengakui dan membenarkan bahwa tanah dan bangunan sengketa **Sertifikat Hak Milik Nomor 15228/Kel. Jimbaran, Surat Ukur tanggal 08-09-2010**, Nomor 09431/Jimbaran/2010, seluas 127 M² (seratus dua puluh tujuh meter persegi), tercatat atas nama MASFUFAH, telah dijual dan telah dibayar lunas oleh Para Penggugat (I NYOMAN ARTA) pada tanggal 20 Juni 2011, maka tanah dan bangunan sengketa adalah **sah hak milik Para Penggugat berdasarkan jual-beli**;
16. Bahwa belakangan baru Para Penggugat ketahui jikalau tanah dan bangunan sengketa dibuatkan **“pengikatan/perjanjian jual beli dan kuasa menjual”** oleh dan diantara Tergugat I dengan Tergugat II, pada bulan Januari 2012 dan Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat II dan buku sertifikat hak milik atas tanah sengketa saat ini berada dalam penguasaan Tergugat II;
17. Bahwa tanah dan bangunan sengketa terhitung sejak tanggal 14 Juni 2011 atau setidaknya sejak 20 Juni 2011 sampai sekarang adalah sah hak milik Para Penggugat atas dasar jual beli, maka perbuatan hukum yang berupa **“pengikatan jual beli dan kuasa menjual”** atas tanah dan bangunan sengketa yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara Tergugat I dan Tergugat II setelah tanggal 14 Juni 2011 atau setidaknya setelah tanggal 20 Juni 2011 adalah merupakan

hal 7 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



perbuatan melawan hukum, melanggar kesusilaan dan karenanya **“pengikatan jual beli dan kuasa menjual”** tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya;

18. Bahwa syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sahnyanya suatu perjanjian wajib hukumnya untuk tunduk dan mematuhi Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yaitu syarat subyektif dan syarat obyektif. Bahwa dalam perjanjian **“pengikatan jual beli dan kuasa menjual”** tersebut yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara Tergugat I dan Tergugat II adalah jelas-jelas dan nyata-nyata telah melanggar syarat obyektif, maka dengan demikian pengikatan jual beli dan kuasa menjual atas tanah sengketa tersebut adalah batal demi hukum;
19. Bahwa menurut KUH Perdata yang menjadi obyek pengikatan jual beli dan kuasa menjual syaratnya haruslah *suatu hal tertentu*, karena dalam perjanjian tersebut ada kewajiban debetur untuk memberikan/ menyerahkan sesuatu kepada kreditur, dalam perkara ini Tergugat I menyerahkan tanah dan bangunan sengketa kepada Tergugat II;
20. Bahwa adanya *causa atau sebab* yang halal sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1337 KUHPerdata adalah *causa atau sebab yang terlarang*. Suatu causa atau sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan Undang Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Bahwa yang menjadi obyek dalam **“pengikatan jual beli dan kuasa menjual”** tersebut adalah bidang tanah dan bangunan yang telah dimiliki, dikuasai dan dinikmati oleh Para Penggugat, maka dengan demikian **“pengikatan jual beli dan kuasa menjual”** tersebut bertentangan dengan causa atau sebab yang terlarang dan suatu hal tertentu dan/atau bertentangan dengan hak orang lain (dalam hal ini hak Para Penggugat), sehingga dengan demikian **“pengikatan jual beli dan kuasa menjual”** atas tanah dan bangunan sengketa adalah batal demi hukum dan harus dianggap tidak pernah ada;



21. Bahwa hukum perjanjian yang bersifat terbuka, maka pada waktu terjadi suatu perjanjian yang berlaku tidak hanya KUH Perdata dan/atau Hukum Adat saja, akan tetapi nilai-nilai hukum lainnya yang hidup dikalangan rakyat lainnya sesuai dengan kepatutan, keadilan, peri kemanusiaan seperti penyalahgunaan keadaan/kesempatan dan/atau larangan penyalahgunaan ekonomi yang berlaku secara berdampingan dan saling mengisi, sehingga merupakan suatu kesatuan, oleh karena itu nilai-nilai hukum yang dimaksud mempunyai suatu pengaruh yang dapat dipakai sebagai upaya perubahan terhadap ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian;
22. Bahwa begitu selesai proses Sertifikat Hak Milik, PBB dan SPPT tanah sengketa menjadi atas nama Tergugat I, seharusnya Tergugat I menyerahkan kepada Para Penggugat dan/atau membuat dan menandatangani Akta Jual Belinya, sebagaimana telah dijanjikan, bukan membuat pengikatan jual beli dan kuasa menjual tanah sengketa;
23. Bahwa oleh karena "*pengikatan jual beli dan kuasa menjual*" atas tanah sengketa yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara Tergugat I dan Tergugat II adalah dilakukan dengan cara menyalahgunakan keadaan / kesempatan (*misbruik van amstandigheiden*) dan suatu perbuatan pura-pura (*schijnhandeling*), sehingga pengikatan jual beli dan kuasa menjual tersebut mengandung perbuatan melawan hukum dan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan/atau batal demi hukum, maka pengikatan jual beli dan kuasa menjual tersebut menjadi tidak sah untuk dipakai sebagai dasar hukum untuk melakukan balik nama atas sertifikat hak milik tanah sengketa menjadi atas nama Tergugat II, maka dengan demikian sertifikat hak milik No. 15228/Kel. Jimbaran yang telah menjadi atas nama Tergugat II harus dicoret dari buku tanah yang bersangkutan;
24. Bahwa oleh karena pendaftaran, pencatatan sertifikat hak milik atas nama Tergugat II tersebut didasarkan atas "*pengikatan jual beli dan kuasa menjual*" yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum

hal 9 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



mengikat dan batal demi hukum, maka sudah sepatutnya Turut Tergugat mencoret sertifikat hak milik atas nama Tergugat II dari buku tanah yang bersangkutan;

25. Bahwa oleh karena tanah dan bangunan sengketa belum sempat dilakukan penyerahan secara hukum atau balik nama atau penandatanganan Akta Jual Beli (*juridische levering*) antara Tergugat I dengan Penggugat No. 1 sebagaimana telah diakui dan dibenarkan dalam perjanjian, maka putusan pengadilan ini (yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap) dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Para Penggugat;

26. Bahwa oleh karena usaha damai dan kekeluargaan yang telah Penggugat tempuh, tidak mendatangkan hasil yang maksimal, itulah sebabnya Para Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Denpasar untuk mendapatkan penyelesaian sesuai dengan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

27. Bahwa berdasarkan atas posita tersebut diatas, Penggugat mohon agar Ketua dan/atau Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini berkenan menjatuhkan putusan :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa Para Penggugat adalah penggugat yang beritikad baik.
3. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan, tanggal 14 Juni 2011 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara Tergugat I dengan Penggugat No. 1 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.
4. Menyatakan hukum bahwa penukaran tanah dan bangunan yang dikenal dengan nama Blok B3 dengan tanah dan bangunan sengketa adalah sah;
5. Menyatakan hukum bahwa Surat Pernyataan tanggal 27-7-2013 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I adalah sah dan mengikat.
6. Menyatakan tanah dan bangunan sengketa adalah sah hak milik Para Penggugat atas dasar perbuatan hukum jual beli;



7. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (melawan hak Para Penggugat) atas tanah dan bangunan sengketa sehingga merugikan Para Penggugat.
8. Menyatakan hukum bahwa Pengikatan Jual Beli yang obyeknya tanah sengketa yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum.
9. Menyatakan hukum bahwa Kuasa Menjual yang obyeknya tanah sengketa yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum.
10. Menyatakan hukum bahwa Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual tersebut tidak dapat dipakai sebagai dasar hukum untuk mendaftarkan dan menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Tergugat II.
11. Menyatakan hukum bahwa sertifikat hak milik No. 15228/Kel. Jimbaran tercatat sebagai pemegang hak Tergugat II adalah tidak sah.
12. Menghukum Turut Tergugat untuk mencoret Sertifikat Hak Milik No. 15228 atas nama Tergugat II dari buku tanah yang tercatat/tertulis dalam Buku Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung (Turut Tergugat).
13. Menyatakan hukum bahwa putusan peradilan ini (yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap) dapat digunakan sebagai dasar hukum (syarat) untuk mendaftarkan, mendapatkan dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan sengketa untuk menjadi hak milik Para Penggugat.
14. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk, mematuhi dan mentaati putusan pengadilan ini.
15. Menghukum Tergugat I, Tergugat II serta Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul karena adanya perkara ini.
16. Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain : **mohon putusan yang adil menurut hukum (ex aequo et bono);**
Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal yang telah ditetapkan datang menghadap dipersidangan;

hal 11 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



- Untuk para Penggugat hadir dipersidangan Kuasanya, masing-masing bernama : GEDE INDRIA, SH.MH., I KETUT JAYA, SH., dan I NYOMAN KARSANA, SH., Advokat dan Penasihat Hukum, berkantor di jalan Suli No. 119 B1 Denpasar Bali, berdasarkan atas Surat Kuasa Khusus, tanggal 17 Januari 2014 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar;
- Untuk Tergugat I awalnya hadir sendiri dipersidangan kemudian sesuai dengan suratnya, tertanggal 28 April 2014 dirinya ditahan di Rumah Tahanan Negara Krobokan Denpasar, kemudian yang bersangkutan menguasai kepada Kuasanya, masing-masing bernama : 1. Daniar Trisasongko, SH.MHum., 2. M. Ali Sadikin, SH., 3. Drs. Ec.M. Zulfahrial, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 21 Mei 2014, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 10 Juni 2014, No. 742/Daf/2014;
- Untuk Tergugat II, hadir menghadap dipersidangan Kuasanya masing-masing bernama : 1. FREDRIK BILLY, SH., 2. JOHNNY RIWOE, SH., 3. GDE MULYA AGUS JAYA, SH., masing-masing Advokat berkantor di "FREDRIK BILLY, SH & PARTNERS" beralamat di deA Graha jalan Bedugul No. 17 Sidakarya Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Pebruari 2014, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 18 Pebruari 2014, No. 216/Daf/2014;
- Untuk Turut Tergugat hadir menghadap dipersidangan, I Made Daging, A.Ptnh, M.H., dk., sesuai dengan surat tugas, No. 25/ST/14-51.03.600/II/2014, tertanggal 26 Februari 2014, kemudian yang bersangkutan tidak pernah hadir lagi walaupun telah dipanggil secara patut dan pula tidak mewakilkan kepada kuasanya yang sah untuk itu, sehingga persidangan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya pihak Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara ini dimana berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI (PERMA), No. 2 tahun 2003 dalam pasal 3 dan 4 sebagaimana yang telah dirubah dengan PERMA RI. No. 01 Tahun 2008, dalam pasal 1 dan pasal 2, telah



menunjuk Mediator, tertanggal 27 Pebruari 2014, No. 91/Pdt.G/2014/PN.Dps., ditunjuk, AA. Ketut Anom Wirakanta, SH., untuk menyelesaikan perkara gugatan ini melalui proses mediasi akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya mediasi tidak berhasil maka pemeriksaan perkara dimulai dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Kuasa Para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan jawaban, tertanggal 23 April 2014, sebagai berikut :

1. Benar kami menawarkan tanah dan bangunan rumah kepada Penggugat yang berlokasi di Jimbaran dikenal dengan "Bukit Hijau Residence" persis seperti isi gugatannya;
2. Benar Penggugat telah membeli tanah dan rumah (obyek) sengketa pada tanggal 14 Juni 2011 sesuai dengan perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan, yang ditanda tangani oleh dan diantara Penggugat No. 1 (Ni Putu Suastini) selaku pembeli dan Tergugat I (Masfufah) selaku penjual, yang disaksikan oleh Dian Irfa Dewi;
3. Benar telah terjadi pembayaran lunas atas obyek sengketa tersebut dan sekarang obyek sengketa tersebut telah dimiliki, dikuasai, ditempati dan digunakan sebagai rumah tempat tinggal oleh Penggugat, dari sejak dibeli sampai sekarang ini;
4. Benar rumah (obyek sengketa) saat dibeli masih belum selesai (bangunan setengah jadi), akan tetapi setelah terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I, pembangunannya diselesaikan oleh Penggugat dan obyek sengketa telah diserahkan sepenuhnya kepada Penggugat untuk dimiliki;
5. Benar kami (Tergugat I) telah meminjam sejumlah uang kepada Tergugat II (Ibu Susilawati/Cik Ayin), dengan jaminan obyek sengketa, tanpa terlebih dahulu meminta ijin kepada Penggugat sebagai pemiliknya;
6. Benar pada saat meminjam uang kepada Tergugat II, tanah dan rumah sengketa telah dimiliki dan secara fisik telah dikuasai oleh Penggugat;

hal 13 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



7. Benar Tergugat I hanya meminjam uang kepada Tergugat II dengan jaminan tanah obyek sengketa, tidak dalam bentuk jual beli atau pengikatan jual beli;
8. Bahwa benar kami (Tergugat I) tidak mengerti dan mengetahui sertifikat hak milik yang kami pinjamkan uang kepada Ibu Susilawati/ Cik Ayin (Tergugat II) telah dibaliknamakan menjadi atas nama Susilawati (Tergugat II);
9. Bahwa jika benar demikian adanya (Obyek sengketa) telah dibaliknamakan atas nama Ibu Susilawati/Cik Ayin), maka telah terjadi suatu perbuatan diluar yang diperjanjikan, karena yang diperjanjikan adalah pinjam meminjam, bukan jual beli, sehingga perbuatan membalik namakan Sertifikat hak milik semula atas nama Masfufah (Tergugat I) menjadi atas nama Ibu Susilawati/Cik Ayin (Tergugat II) adalah merupakan perbuatan melawan hukum atau perbuatan itikad buruk;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan jawaban melalui kuasanya, tertanggal 23 April 2014, sebagai berikut :

DALAM KONPENS:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas segala dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat, terkecuali terhadap apa yang tegas-tegas diakuiinya;
2. Bahwa terhadap gugatan Penggugat pada point 1 sd 15 adalah perbuatan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I berupa jual beli tanah dan atas tanah yang dijual belikan tersebut dilakukan tukar menukar tanah dan dibuatkan perjanjian pembelian tanah dan bangunan yang mana kesemuanya itu adalah perjanjian jual beli dibawah tangan yang dilakukan oleh Para penggugat dengan Tergugat I sehingga perjanjian yang dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan hukum dibandingkan dengan Akta Notaris yang bersifat outentik yang dimiliki oleh Tergugat II;
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan UUPA untuk proses jual beli tanah dan bangunan akta tersebut dibuat oleh Notaris/PPAT (Pejabat



pembuat Akta Tanah), bukan dilakukan dengan jual beli dibawah tangan sebagaimana yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat I, sehingga dengan demikian jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan dengan Perjanjian di bawah tangan tidaklah sah, dan tidak menyebabkan beralihnya tanah dan bangunan dari Tergugat I kepada Para Penggugat, meskipun Para Penggugat telah membayar lunas harganya;

4. Bahwa Tergugat II sangat keberatan dan membantah dengan tegas terhadap yang didalilkan Para Penggugat point 17 yang mengatakan perbuatan hukum yang berupa "Pengikatan jual beli dan kuasa menjual" atas tanah dan bangunan sengketa yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara Tergugat I dan Tergugat II setelah tanggal 14 Juni 2011 atau setidaknya setelah tanggal 20 Juni 2011 adalah merupakan perbuatan melawan hukum, melanggar kesusilaan dan karenanya pengikatan jual beli dan kuasa menjual tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya, hal ini dalil Para Penggugat sangat menyesatkan dan tidak berdasarkan hukum, karena Tergugat II adalah Pembeli yang beritikad baik yang membeli tanah dan bangunan diatasnya yang dikenal dengan nama lokasi "Bukit Hijau Residence" yaitu SHM No.15228, terletak di kelurahan Jimbaran, Kuta Selatan, Badung, Bali SU Tanggal 8 September 2010 No.09431, Luas 127 M2 atas nama Masfufah dari Tergugat I, yang mana SHM No. 15228 tersebut sebelumnya adalah sebagai jaminan kredit Tergugat I di Bank Perkreditan Rakyat "Sri Artha Lestari" yang mana SHM No. 15228 tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan No. 387/2011 tanggal 27 Januari 2011 dan Hak Tanggungan No. 6436/2011 tanggal 12 Desember 2011;
5. Bahwa Tergugat II telah membeli 3 unit tanah dan bangunan dilokasi "Bukit Hijau Residence" termasuk didalamnya adalah SHM No.15228, terletak di kelurahan Jimbaran, Kuta Selatan, Badung, dimana terhadap pembelian tanah dan bangunan tersebut total seluruhnya

hal 15 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



adalah sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) termasuk didalamnya Tergugat membayar untuk menebus hutang Tergugat I di Bank Perkreditan Rakyat "Sri Artha Lestari" sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan Cek Bank Mutiara No.05137659 tertanggal 6 Januari 2012;

6. Bahwa oleh karena adanya pembelian 3 unit tanah dan bangunan tersebut serta pelunasan hutang Tergugat I di Bank Perkreditan Rakyat "Sri Artha Lestari" maka dilakukan Akta Perjanjian No.5 tertanggal 6 Januari 2012. dan akta Kuasa No. 06 tertanggal 6 Januari 2012 di Notaris I Nyoman Udiana, dan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli tertanggal 4 Juni 2013 No. 50/2013 di Notaris Ni Wayan Starningsih, SH., sehingga SHM tersebut saat ini atas nama Susilawati (Tergugat II) dan semua itu dilakukan dengan prosedur yang benar;
7. Bahwa Pembelian 3 unit tanah dan bangunan sebagaimana poin 6 diatas adalah dilakukan dengan akta notaris yang merupakan akta otentik dan sempurna, hal mana sesuai dengan Pasal 1870 KUHPerdara menyatakan "Suatu Akta Otentik memberikan diantara Para Pihak beserta para ahli warisnya atau orang-rang yang mendapatkan hak dari pada mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya", demikian juga ketentuan Pasal 285 RBg mengatakan sebagai berikut "Akta Otentik yaitu suatu akta yang telah dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang berwenang untuk itu memberikan diantara para pihak dan sekalian ahli warisnya semua orang yang memperoleh hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang diterangkan didalamnya, bahkan juga tentang apa yang termuat disitu sebagai suatu penuturan belaka, namun mengenai yang terakhir ini hanyaah sekedar yang dituturkan itu ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta" hal ini membuktikan bahwa nilai pembuktian dari Tergugat II lebih sempurna dari Pembuktian sebagaimana yang didalilkan oleh Para penggugat berupa Akta dibawah tangan;

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)



8. Bahwa terhadap hutang piutang antara Tergugat I dengan di Bank Perkreditan Rakyat "Sri Artha Lestari" dimana jaminan tersebut dibebankan hak Tanggungan oleh Bank Perkreditan Rakyat "Sri Artha Lestari" yang mempunyai hak preorogratif atau hak lebih dahulu bila jaminan tersebut dijual, dan pelunasan tersebut berasal dari dana yang Tergugat II setor kerekening Bank Perkreditan Rakyat "Sri Artha Lestari";
9. Bahwa sejak dibuatkan Akta Perjanjian No.5 tertanggal 6 Januari 2012 dan akta Kuasa No. 06 tertanggal 6 Januari 2012 di Notaris I Nyoman Udiana, dan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli tertanggal 4 Juni 2013 No. 50/2013 di Notaris Ni Wayan Starningsih, SH. maka sejak tanggal 6 Januari 2012 atau setidaknya tanggal 4 Juni 2012, SHM No.15228, terletak di kelurahan Jimbaran, Kuta Selatan, Badung, Bali SU Tanggal 8 September 2010 No.09431, Luas 127 M2 sah menjadi milik Tergugat II;

DALAM REKONPENSİ :

1. Bahwa uraian pada bagian Konpensi agar tidak terjadi pengulangan pada bagian Rekonsensi ini, maka segala uraian dalam bagian Konpensi tersebut dianggap masuk dan terurai pula menjadi satu kesatuan uraian dengan uraian pada bagian Rekonsensi ini;
2. Bahwa Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat II dalam Konpensi telah membeli 3 tanah dan bangunan setengah jadi diatasnya yang terletak di lokasi Bukit Hijau Residence Jimbaran dari Tergugat I asal masing -masing :
 - SHM No.15222, SU terletak di kelurahan Jimbaran, Kuta Selatan, Badung Bali, SU Tanggal 8 September 2010 No.09425 Luas 132 M2 atas nama Masfufah yaitu Tergugat II /Tergugat asal;
 - SHM No.15224, SU terletak di kelurahan Jimbaran, Kuta Selatan, Badung Bali, Tanggal 8 September 2010 No.09427, Luas 116 M2 atas nama Masfufah yaitu Tergugat II /Tergugat asal;

hal 17 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



- SHM No.15228, SU terletak di kelurahan Jimbaran, Kuta Selatan, Badung Bali tanggal 8 September 2010 No.09431, Luas 127 M2 atas nama Masfufah yaitu Tergugat II /Tergugat asal;
- 3. Bahwa 3 unit tanah dan bangunan tersebut sebagaimana butir 2 diatas Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat II dalam Kompensi membelinya dari Tergugat II dalam Rekonsensi/Tergugat I dalam Kompensi dengan harga Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dimana didalamnya terdapat tanah sengketa yang didalilkan oleh Para Tergugat I dalam Rekonsensi/Para Penggugat dalam Kompensi, dan telah dibayar lunas dan diikat dengan Akta perjanjian tanggal 6 Januari 2012 No. 5 dan Akta Kuasa tanggal 6 Januari 2012 No.6, semuanya di Notaris I Nyoman Udiana, SH, Notaris di Denpasar;
- 4. Bahwa pembelian 3 unit tanah dan bangunan tersebut sebagaimana butir 2 diatas Penggugat dalam Rekonsensi /Tergugat II dalam Kompensi membelinya dari Tergugat II dalam Rekonsensi/Tergugat I dalam Kompensi, melalui pelunasan di kredit di Bank Perkreditan Rakyat "Sri Artha Lestari" yang telah di bebaskan Hak Tanggungan dan atas pelunasan tersebut Sertifikat Hak tanggungan tersebut telah di Roya dan telah dibalik nama atas nama Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat II dalam Kompensi sebagaimana Akta Jual Beli Tanggal 4 Juni 2013 Nomor 50 /2013 di Notaris Ni Wayan Starningsing, SH, yang memang Bank Perkreditan Rakyat "Sri Artha Lestari" mempunyai Hak atas tanah tersebut yang dijaminan kredit di ikat dengan Hak Tanggungan;
- 5. Bahwa pada saat Penggugat dalam Rekonsensi /Tergugat II dalam Kompensi membeli dan telah dibayar lunas dan diikat dengan Akta perjanjian tanggal 6 Januari 2012 No. 5 dan Akta Kuasa tanggal 6 Januari 2012 No.6, semuanya di Notaris I Nyoman Udiana, SH, Notaris di Denpasar saat itu kondisi bangunan masih setengah jadi dan mangkrak, dan saat itu pula sudah terjadi pengalihan hak dan penyerahan atas tanah dan bangunan tersebut sebagaimana SHM No. 15228, SU terletak di kelurahan Jimbaran, Kuta Selatan, Badung Bali,



Tanggal 8 September 2010 No. 09431, Luas 127 M2 atas nama,
Susilawati;

6. Bahwa sekitar kurang lebih 3 bulan sejak Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat II dalam Kompensi membeli tanah dan bangunan tersebut, akan melakukan pekerjaan finishing maupun renovasi, ternyata diatas tanah tersebut sudah ditempati oleh orang lain yang tidak mempunyai hak atau memegang sertifikat hak milik, dan setelah mendapat informasi bahwa yang tinggal di rumah tersebut adalah Para Tergugat I dalam Rekonpensi/Para Penggugat dalam Kompensi;
7. Bahwa terhadap penguasaan secara tidak sah dan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat I dalam Rekonpensi/Para Penggugat dalam Kompensi tersebut telah diperingatkan oleh Penggugat dalam Rekonpensi /Tergugat II dalam Kompensi untuk dikembalikan kepada Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat II dalam Kompensi dalam keadaan kosong, akan tetapi peringatan tersebut tidak pernah mendapatkan tanggapan yang sesuai dari Tergugat I dalam Rekonpensi/Para Penggugat dan bahkan Para Tergugat I dalam Rekonpensi/Para Penggugat dalam Kompensi untuk menguasai obyek sengketa secara terus menerus dan melawan hukum;
8. Bahwa oleh karena perbuatan menguasai obyek sengketa secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum maka sudah sepantaslah apabila Tergugat I dalam Rekonpensi/Para Penggugat dalam Kompensi dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat II dalam Kompensi dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinnnya;
9. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dalam Rekonpensi/Para Penggugat dalam Kompensi adalah menyatakan perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat II dalam Kompensi karena Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat II dalam Kompensi tidak dapat menguasai dan menikmati obyek sengketa sejak Bulan Januari 2012,

hal 19 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.

Disclaimer

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



maka sudah sepantasnyalah kalau Para Tergugat I dalam Rekonsensi/
Para Penggugat dalam Kompensi dihukum untuk membayar ganti
kerugian kepada Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat II dalam
Kompensi;

10. Bahwa kerugian sebagaimana tersebut dalam poin 9 diatas adalah
sebesar Rp.760.000.000,- (tujuh ratus enam puluh juta rupiah) dengan
perincian sebagai berikut:

- a. Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat II dalam Kompensi tidak
dapat menikmati dan menguasai obyek sengketa sejak bulan
Januari 2012 hingga Gugatan Rekonsensi ini diajukan, yakni
apabila obyek sengketa ini di jual sebesar Rp.1.200.000.000,-
(satu milyar dua ratus juta rupiah) dikurangi harga beli sebesar
Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yaitu terdapat
keuntungan sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
- b. Biaya Pengosongan obyek sengketa Rp. 10.000.000,- (sepuluh
juta rupiah);
- c. Kerugian Immateriil Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

11. Bahwa dikarenakan gugatan rekonsensi ini diajukan dengan bukti-
bukti otentik, maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan
dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat
dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu (uitvoerbaar Bij Voorraad)
meskipun ada upaya hukum dari Para Tergugat I dalam Rekonsensi/
Para Penggugat dalam Kompensi;

Maka berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Penggugat
dalam Rekonsensi/Tergugat II dalam Kompensi mohon kiranya Bapak Ketua
Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Majelis Hakim Perkara No. 91/Pdt/G/2014/
PN.Dps untuk menerima dan memeriksa Gugatan Rekonsensi ini dan
berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM GUGATAN KONPENSI:

Menolak Gugatan dari Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM GUGATAN REKONPENSI:



1. Menerima dan Mengabulkan gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat II dalam Kompensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Akta Perjanjian tanggal 6 Januari 2012 No. 5 dan Akta Kuasa tanggal 6 Januari 2012 No.6, semuanya di Notaris I Nyoman Udiana, SH, Notaris di Denpasar adalah Sah dan mempunyai kekuatan mengikat;
3. Menyatakan hukum Akta Jual Beli tanggal 02 Oktober 2013 No.83/2013 di Notaris Ni Wayan Starningsih, SH., Notaris Badung adalah Sah dan mempunyai kekuatan mengikat;
4. Menyatakan hukum SHM No.15228, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali SU Tanggal 8 September 2010 No.09431, Luas 127 M2 atas nama SUSILAWATI dengan batas-batas sebagai berikut :

-	Utara	:	Tanah dan rumah hak milik (A5);
-	Timur	:	Tanah kosong;
-	Selatan	:	Tanah/rumah Klinik Gangga Medika;
-	Barat	:	Jalan Perumahan Bukit Hijau;

adalah Sah dan mempunyai kekuatan mengikat;

5. Menyatakan hukum Para Tergugat I dalam Rekonsensi/Para Penggugat dalam Kompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menempati dan menguasai tanah dan bangunan SHM No.15228, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali SU Tanggal 8 September 2010 No. 09431, Luas 127 M2 atas nama SUSILAWAT Tanpa Hak;
6. Menghukum Para Tergugat I dalam Rekonsensi/Para Penggugat dalam Kompensi untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam Rekonsensi /Tergugat II dalam Kompensi dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan

hal 21 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



orang lain yang diperoleh karena izinnya bilamana perlu dengan bantuan Aparat kepolisian;

7. Menyatakan hukum Penggugat dalam Rekonpensi /Tergugat II dalam Konpensi mengalami kerugian sebesar Rp.760.000.000,- (tujuh ratus enam puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- a. Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat II dalam Konpensi tidak dapat menikmati dan menguasai obyek sengketa sejak bulan Januari 2012 hingga Gugatan Rekonpensi ini diajukan, yakni apabila obyek sengketa ini di jual sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) dikurangi harga beli sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yaitu terdapat keuntungan sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
- b. Biaya Pengosongan obyek sengketa Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- c. Kerugian Immateriil Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

8. Menghukum Para Tergugat I dalam Rekonpensi/Para Penggugat dalam Konpensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat II dalam Konpensi sebesar Rp.760.000.000,- (tujuh ratus enam puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- a. Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat II dalam Konpensi tidak dapat menikmati dan menguasai obyek sengketa sejak bulan Januari 2012 hingga Gugatan Rekonpensi ini diajukan, yakni apabila obyek sengketa ini di jual sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) dikurangi harga beli sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yaitu terdapat keuntungan sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
- b. Biaya Pengosongan obyek sengketa Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- c. Kerugian Immateriil Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);



9. Menghukum Para Tergugat I dalam Rekonpensi/Para Penggugat dalam Konpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Penggugat dalam Rekonpensi /Tergugat dalam Konpensi mohon keadilan yang seadil-adilnya (Ex Aquo et Bono);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I dan Tergugat II selanjutnya Kuasa Para Penggugat mengajukan Replik, tertanggal 30 April 2014, No. 27/GI &R/Adv/Replik/IV/2014, sebagai berikut :

I. Replik atas jawaban Tergugat I;

1. Bahwa para penggugat tetap pada gugatan terdahulu;
2. Bahwa setelah dibaca secara cermat dan seksama jawaban tergugat I yang dibuat dan ditandatangani oleh dirinya sendiri (tanpa melalui kuasa), disampaikan dalam persklangan tanggal 23 April 2014, secara terang benderang tergugat I telah mengakui dan membenarkan seluruh isi gugatan para penggugat;
3. Bahwa hal-hal yang telah diakui dan dibenarkan adalah telah terbukti dengan sempurna sehingga tidak perlu dibuktikan lagi, maka oleh karena itu gugatan para penggugat patut untuk dikabulkan seluruhnya;
4. Bahwa tergugat I telah mengakui dan membenarkan tanah sengketa beserta bangunan yang berdiri di atasnya adalah benar telah dibeli dan telah dibayar lunas harga jual belinya oleh para penggugat, sesuai dengan Perjanjian Pembelian Tanah Dan Bangunan serta Kwitansi bukti pembayaran, maka sejak 14 Juni 2011 tanah sengketa beserta bangunan yang berdiri di atasnya adalah sah hak milik para penggugat;
5. Bahwa sejak dibeli dan dibayar lunas harga jual belinya, tanah sengketa beserta bangunan yang berdiri di atasnya sepenuhnya telah dikuasai, dinikmati, dimiliki dan bangunnya diselesaikan serta telah dijadikan tempat tinggal oleh para penggugat beserta keluarganya,

hal 23 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.

Disclaimer

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



demikian berlangsung terus-menerus dan tidak terputus-putus sampai saat sekarang ini;

6. Bahwa tergugat I telah mengakui dan membenarkan, jikalau tanah beserta bangunan sengketa telah dipinjamkan sejumlah uang kepada tergugat II, tanpa persetujuan/ijin dan pengetahuan para penggugat, maka dengan demikian tergugat I telah melakukan perbuatan itikad tidak baik atau tidak jujur atau telah menyalahgunakan keadaan (misbruik van amstandigheden), oleh karena itu peminjaman sejumlah uang dengan jaminan tanah beserta bangunan sengketa kepada tergugat II adalah tidak sah dan karenanya patut untuk dibatalkan;
7. Bahwa membaca jawaban tergugat I I yang menyatakan bahwa : tergugat II dengan tergugat I telah membuat Akta Perjanjian No. 5, tertanggal 6 Januari 2012 dan Akta Kuasa No. 6, tanggal 5 Januari 2012 dibuat dihadapan Notaris I Nyoman Udiana, SH dan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli tertanggal 4 Juni 2013, No. 50/2013 dihadapan Notaris Ni Wayan Starningsih, SH. adalah perbuatan yang mengandung itikad tidak jujur dan disertai dengan hal-hal yang tidak wajar;
8. Bahwa oleh karena tanah beserta bangunan sengketa telah sah dibeli oleh para penggugat, jauh sebelum dibuatnya Akta Perjanjian, Akta Kuasa dan Akta Jual Beli tersebut, maka dengan demikian tanah dan bangunan sengketa yang dijadikan obyek dalam perjanjian tersebut adateh melanggar Pasal 1230 KUH Perdata (syarat-syarat sahnya perjanjian) yaitu melanggar syarat obyektif (kausa yang halal dan suatu hal tertentu), dengan demikian akta-akta notaris tersebut adalah batal demi hukum;
9. Bahwa perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara tergugat I dan tergugat II yang obyeknya tanah beserta bangunan sengketa adalah mengandung cacat kehendak. Secara limitative cacat kehendak disebabkan karena kekhilafan, penipuan dan paksaan serta penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) yang bersumber dari yurisprudensi. Penyalahgunaan keadaan bersumber



dari yurisprudensi, dimana ciri penyalahgunaan keadaan yaitu adanya pihak yang mempunyai kelebihan dari yang lain antara lain keadaan ekonomis, salah satu pihak dalam keadaan yang terjepit, hubungan atasan dan bawahan, adanya hubungan yang timpang dalam kewajiban timbal balik antara para pihak dan kerugian yang sangat besar bagi salah satu pihak, dalam hal ini merugikan para penggugat dan tergugat I;

10. Bahwa oleh karena peminjaman sejumlah uang yang menyebabkan beralihnya tanah beserta bangunan sengketa (hak milik) menjadi atas nama tergugat II, sedangkan fakta dan hukumnya tanpa ijin/persetujuan dan sepengetahuan para penggugat, maka para penggugat tidak terikat dengan akta perjanjian, akta kuasa dan akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara tergugat I dan tergugat II;
11. Bahwa tergugat II sebelum membuat dan menandatangani Akta Perjanjian No. 5, Akta Kuasa No. 6 serta Akta Jual Beli No. 50/2013, sama sekali tidak melakukan pengecekan data/keadaan fisik tanah beserta bangunan sengketa, akan tetapi Tergugat II begitu saja (ujug-ujug) membuat dan menandatangani Akta-akta tersebut diatas, dengan demikian perbuatan tersebut didahului dan disertai dengan hal-hal yang tidak wajar, karena sewajarnya tergugat II melihat dan mengecek secara langsung keadaan fisik tanah beserta bangunan sengketa yang dijadikan obyek dalam Akta Perjanjian, Akta Kuasa dan Akta Jual Beli;
12. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 663 K/Sip/1971, tanggal 6 Agustus 1973, menentukan : Bahwa meskipun jual beli tanah sengketa dilaksanakan menurut prosedur perundang-undangan Agraria (pertanahan), jual beli tersebut harus dinyatakan batal (nietig), karena didahului dan disertai dengan hal-hal yang tidak wajar atau dengan itikad tidak jujur. Oleh karena itu terhadap akta otentik tersebut juga dapat dilumpuhkan oleh alat bukti dengan kekuatan pembuktian bebas yaitu penilaian diserahkan kepada

hal 25 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



pertimbangan hakim, oleh karena itu pembuktian sempurna yang melekat pada akta otentik sepanjang alat bukti yang dapat membuktikan sebaliknya maka akta otentik tersebut dapat dilumpuhkan, akta tersebut mengandung perbuatan melawan hukum dan menjadi cacat hukum dan menjadi tidak memiliki kekuatan hukum;

13. Bahwa berdasarkan fakta dan hukum, ternyata Akta Perjanjian, Akta Kuasa dan Akta Jual Beli tersebut di atas yang obyeknya tanah beserta bangunan sengketa telah didahului dan disertai dengan hal-hal yang tidak wajar dan/atau dengan itikad tidak jujur atau itikad tidak baik, maka Akta Perjanjian No. 5, Akta Kuasa No. 6 dan Akta Jual Beli No. 50/2013 tersebut harus dinyatakan batal (nietig);

II. Replik atas jawaban Tergugat II;

A. Dalam Konvensi.

1. Bahwa para penggugat tetap pada gugatan terdahulu dan menolak bantahan/jawaban tergugat II, kecuali apa yang diakui baik secara terang maupun samar-samar;
2. Bahwa repliek atas jawaban tergugat I sebagaimana diuraikan diatas dipakai kembali dalam repliek atas jawaban tergugat II dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
3. Bahwa jual beli sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya dalam bentuk kavlingan (masih global) yang dilakukan oleh perusahaan pengembang perumahan, umumnya dilakukan dengan cara jual beli dibawah tangan, karena masih menunggu pemecahan sertifikat;
4. Bahwa jual beli bidang tanah sengketa beserta bangunan yang berdiri di atasnya, dimana penjualnya adalah perusahaan pengembang perumahan (dalam hal ini tergugat I) dan pembelinya adalah penggugat, karena kavlingan tanah tersebut (masih global) dan sambil menunggu pemecahan sertifikat, maka jual beli tanah sengketa dilakukan dengan cara dibawah tangan;
5. Bahwa Perumahan Bukit Hijau terdiri dari 30 kavling-rumah, kesemuanya pembeli menerima perlakuan yang sama yaitu jual beli di



bawah tangan berdasarkan Perjanjian Pembelian Tanah Dan Bangunan yang ditanda tangani tergugat I dengan pembeli, tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya telah diserahkan kepada semua pembeli tersebut, sehingga saat sekarang ini secara fisik telah dikuasai, ditempati, dihaki dan dimiliki oleh masing-masing pembeli termasuk dalam hal ini penggugat;

6. Bahwa meskipun dilakukan dengan cara jual beli dibawah tangan, akan tetapi jual beli tanah beserta bangunan sengketa dilakukan dengan itikad baik dan keadaan wajar, sehingga penggugat yang menguasai, memiliki dan menempati tanah beserta bangunan sengketa tidak pernah mendapat gangguan dari siapapun, sedangkan gugatan ini diajukan karena penggugat belum mendapatkan sertifikat hak milik dari tergugat I;
7. Bahwa belakang (tiga tahun kemudian) baru penggugat ketahui jikalau tanah beserta bangunan sengketa yang penggugat telah beli, kuasai, miliki dan tempati, dipinjamkan sejumlah uang oleh tergugat I kepada Susilawati alias Cik Ayin, maka itu dia didudukan sebagai tergugat II;
8. Bahwa membaca jawaban tergugat II yang menyatakan bahwa : tergugat II dengan tergugat I telah membuat Akta Perjanjian No. 5, tertanggal 6 Januari 2012 dan Akta Kuasa No. 6, tanggal 5 Januari 2012 dibuat dihadapan Notaris I Nyoman Udiana, SH dan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli tertanggal 4 Juni 2013, No. 50/2013 dihadapan Notaris Ni Wayan Starningsih, SH. adalah perbuatan yang mengandung itikad tidak jujur, didahului dan disertai dengan hal-hal yang tidak wajar;
9. Bahwa oleh karena tanah beserta bangunan sengketa telah sah dibeli oleh para penggugat, jauh sebelum dibuatnya Akta Perjanjian, Akta Kuasa dan Akta Jual Beli tersebut, maka dengan demikian tanah dan bangunan sengketa yang dijadikan obyek dalam perjanjian tersebut adalah melanggar Pasal 1230 KUH Perdata (syarat-syarat sahnya perjanjian) yaitu melanggar syarat obyektif (kausa yang halal dan

hal 27 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



suatu hal tertentu), dengan demikian akta-akta notaris tersebut adalah batal demi hukum;

10. Bahwa oleh karena peminjaman sejumlah uang yang menyebabkan beralihnya tanah beserta bangunan sengketa (hak milik) menjadi atas nama tergugat II, sedangkan fakta dan hukumnya tanpa ijin/persetujuan dan sepengetahuan para penggugat, maka para penggugat tidak terikat dengan akta perjanjian, akta kuasa dan akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara tergugat I dan tergugat II;
11. Bahwa tergugat II sebelum membuat dan menandatangani Akta Perjanjian No. 5, Akta Kuasa No. 6 serta Akta Jual Beli No. 50/2013, sama sekali tidak melakukan pengecekan data/keadaan fisik tanah beserta bangunan sengketa, akan tetapi Tergugat I I begitu saja (ujug-ujug) membuat dan menandatangani Akta-akta tersebut diatas, dengan demikian perbuatan tersebut didahului dan disertai dengan hal-hal yang tidak wajar, karena sewajarnya tergugat II melihat dan mengecek secara langsung keadaan fisik tanah beserta bangunan sengketa yang dijadikan obyek dalam Akta Perjanjian, Akta Kuasa dan Akta Jual Beli;
12. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 663 K7 Sip/1971, tanggal 6 Agustus 1973, menentukan : Bahwa meskipun jual beli tanah sengketa dilaksanakan menurut prosedur perundangundangan Agraria (pertanahan), jual beli tersebut harus dinyatakan batal (nietig), karena didahului dan disertai dengan hal-hal yang tidak wajar atau dengan itikad tidak jujur. Oleh karena itu terhadap akta otentik tersebut juga dapat dilumpuhkan oleh alat bukti dengan kekuatan pembuktian bebas yaitu penilaian diserahkan kepada pertimbangan hakim, oleh kerana itu pembuktian sempurna yang melekat pada akta otentik sepanjang alat bukti yang dapat membuktikan sebaliknya maka akta otentik tersebut dapat dilumpuhkan, akta tersebut mengandung perbuatan melawan hukum dan menjadi cacat hukum dan menjadi tidak memiliki kekuatan hukum;



13. Bahwa berdasarkan fakta dan hukum, ternyata Akta Perjanjian, Akta Kuasa dan Akta Jual Beli tersebut di atas yang obyeknya tanah beserta bangunan sengketa telah didahului dan disertai dengan hal-hal yang tidak wajar dan/atau dengan itikad tidak jujur atau itikad tidak baik, maka Akta Perjanjian No. 5, Akta Kuasa No. 6 dan Akta Jual Beli No. 50/2013 tersebut harus dinyatakan batal (nietig);
14. Bahwa dari jawaban tergugat II terbukti bahwa Akta Perjanjian No. 5 dan Akta Kuasa No. 6 tertanggal 6 Januari 2012 didalamnya memuat 3 unit (obyek) yaitu SHM No. 15228, SMH No. 15224 dan SHM No. 15222, padahal setiap perjanjian hak milik atas tanah tidak dibenarkan memuat lebih dari satu obyek seertifikat hak milik, dengan demikian Akta Perjanjian dan Akta Kuasa tersebut adalah cacad hukum;
15. Bahwa terhadap SHM No. 15224 saat sekarang ini telah menjadi sengketa dan sedang diadili oleh Pengadilan Negeri Denpasar dibawah Reg. No. 496/Pdt.G/2013/PN. Dps yang diintervensi oleh tergugat II sebagaimana Reg. No. 496/Pdt. Int/2013/PN. Dps, perkara tersebut sedang dalam proses pembuktian;
16. Bahwa setelah dibaca secara cermat, seksama dan teliti, ternyata Akta Kuasa No. 6, tanggal 6 Januari 2012 didalamnya mengandung unsur kuasa mutlak, Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14/1982, tanggal 6 Maret 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Dalam diktum Kedua menentukan :
- a. Kuasa mutlak yang dimaksud dalam diktum pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
 - b. Kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya;

hal 29 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



17. Bahwa dengan diberikannya kuasa ini maka pemberi kuasa (dalam hal ini tergugat I) tidak berhak dan berwenang lagi untuk melakukan penjualan dengan dalil apapun juga kepada pihak lain dan tidak berwenang lagi untuk mengangkat orang atau pihak lain sebagai kuasa wakilnya, norma hukum (frasa) ini jelas mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dengan alasan apapun, dan bahkan sekalipun penerima kuasa tidak mampu berbuat atau meninggal dunia, surat kuasa menjual tersebut tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa (dalam hal ini Tergugat I). Bahwa berdasarkan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung, bahwa kuasa mutlak tidak diperkenankan untuk dipergunakan dalam suatu transaksi atas bidang tanah, maka dengan demikian Akta Kuasa tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum;
18. Bahwa perlu diperhatikan, jauh sebelum dibuat dan ditandatangani Akta Kuasa tersebut sudah terdapat Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982, tanggal 6 Maret 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah. Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982, tanggal 6 Maret 1982 yang melarang penggunaan surat kuasa mutlak untuk pemindahan hak atas tanah wajib ditaati oleh Notaris/PPAT. Kasus mengenai hal ini pun sudah pernah terjadi pada tahun 1986, dan telah menjadi yurisprudensi tetap Mahkamah Agung sebagaimana putusan Mahkamah Agung No. 2584 K/PDT/1986 tanggal 14 April 1988, yang doktrin hukumnya menyatakan: Surat Kuasa mutlak mengenai jual beli tanah tidak dapat dibenarkan karena dalam praktek sering disalahgunakan untuk menyelundupkan jual beli baca juga Putusan Mahkamah Agung No. 434/PK/PDT/2007. surat kuasa mutlak ini memang tidak sejalan dengan logika hukum yang ada. Dalam beberapa perkara yang telah diputus oleh Mahkamah Agung, pada prinsipnya sama yaitu membatalkan surat kuasa mutlak, dengan demikian Akta Kuasa No. 6, tanggal 6 Januari 2012 adalah tidak sah dan batal dengan segala akibat hukumnya;



19. Bahwa oleh karena Akta Kuasa No. 6 tersebut merupakan kuasa mutlak yang dilarang oleh undang-undang dan telah dinyatakan batal, maka tergugat II tidak dapat menggunakan Akta Kuasa tersebut sebagai dasar untuk bertindak menandatangani Akta Jual Beli (sebagai penjual dan sekaligus sebagai pembeli) atas tanah beserta bangunan sengketa, dengan demikian Akta Jual Beli No. 50/2013 tersebut adalah tidak sah, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
20. Bahwa penggugat tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi yang benar adalah bahwa para penggugat dalam menguasai, memiliki, menempati tanah beserta bangunan sengketa adalah atas dasar jual beli, dan jual beli tersebut telah diakui dan dibenarkan oleh tergugat I;
21. Berdasarkan repliek sebagaimana diuraikan diatas, para penggugat memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;

B. Dalam reconvensi:

(Jawaban atas gugatan reconvensi):

1. Bahwa para penggugat konvensi/tergugat reconvensi menolak dalil-dalil gugatan reconvensi dari penggugat reconvensi/tergugat II konvensi;
2. Bahwa repliek dalam konvensi dianggap dipakai kembali dalam jawaban atas gugatan reconvensi, karena merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan;
3. Bahwa gugatan reconvensi didasari atas Akta Perjanjian No. 5, Akta Kuasa No. 6 dan Akta Jual Beli No. 50/2013 yang tidak sah, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya, maka dengan demikian gugatan reconvensi dari penggugat reconvensi/tergugat II konvensi harulah ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;

hal 31 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



4. Bahwa pada bagian konvensi sudah dijelaskan terbitnya Akta-Akta tersebut adalah didahului dan disertai dengan hal-hal yang tidak wajar atau dengan Itikad tidak jujur atau dilakukan dengan cara menyalahgunakan keadaan, maka oleh karena itu harus dinyatakan tidak sah, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Bahwa dalam gugatan konvensi dan repliek telah ditegaskan bahwa para penggugat konvensi/tergugat rekonvensi telah menguasai, memiliki dan menempati tanah beserta bangunan sengketa adalah dengan alas hak yang sah dan sesuai/menurut hukum yaitu atas dasar jual beli, jual beli oleh para penggugat konvensi/tergugat rekonvensi dilakukan tiga tahun yang lalu sebelum adanya akta jual beli pada tahun 2013 tersebut;
6. Bahwa antara para penggugat/tergugat I rekonvensi dengan tergugat II/penggugat rekonvensi tidak pernah ada hubungan hukum dalam bentuk apapun, maka gugatan rekonvensi termasuk tuntutan ganti rugi yang ditujukan kepada para penggugat konvensi/tergugat rekonvensi adalah salah alamat, seharusnya gugatan rekonvensi dan tuntutan ganti rugi tersebut ditujukan kepada tergugat I (Masfufah) yaitu agar tergugat I (Masfufah) dihukum untuk mengembalikan uang yang dipinjam dan membayar ganti kerugian beserta biaya dan ongkos lainnya, karena tergugat I (Masfufah) telah menggadaikan atau memperjanjikan tanah beserta bangunan sengketa, padahal sudah diketahui tanah beserta bangunan sengketa telah dijual belikan, dikuasai, dimiliki oleh para penggugat konvensi/tergugat I rekonvensi;
7. Bahwa oleh karena tanah beserta bangunan sengketa telah lebih dahulu dijual belikan, diserahkan dan secara fisik telah dikuasai oleh para penggugat konvensi/tergugat I rekonvensi, akan tetapi 2 atau 3 tahun kemudian baru diperjanjikan dengan cara membuat akta perjanjian dan akta kuasa, maka perbuatan hukum yang dilakukan oleh tergugat I dan tergugat II/penggugat rekonvensi adalah mengandung kekhilafan. hal ini telah diakui dan dibenarkan oleh

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)



tergugat I (Masfufah) sebagaimana dituangkan dalam Surat Pemyataan tertanggal 17 Januari 2013;

8. Bahwa kerugian yang dituntut oleh penggugat rekonsensi/tergugat II konvensi sebesar Rp. 760.000.000,-, biaya pengosongan Rp. 10.000.000 dan kerugian immaterial Rp. 50.000.000 adalah tanpa dasar hukum dan tidak diuraikan secara terperinci, maka itu harus ditolak;
9. Bahwa petitum angka 3 yang menyebutkan Akta Jual Beli tanggal 02 Oktober 2013 No. 83/2013 tidak didukung oleh posita gugatan rekonsensi, karena dalam posita angka 4 gugatan rekonsensi dan juga jawaban dalam konvensi angka 9 disebutkan Akta Jual Beli tanggal 4 Juni 2013 Nomor 50/2013 di Notaris Ni Wayan Starningsih, SH., maka petitum angka 3 harus ditolak dan karenanya gugatan rekonsensi ditolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan rekonsensi tidak dapat diterima;

Berdasarkan atas uraian di atas, para penggugat konvensi/tergugat I rekonsensi memohon Kepada Yang Mulya Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya:

I. Dalam Konvensi:

Mengabulkan gugatan para penguat untuk seluruhnya;

II. Dalam Rekonsensi:

- Menolak gugatan penggugat rekonsensi untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan rekonsensi tidak dapat diterima;

III. Dalam Konvensi/Rekonsensi:

Menghukum tergugat I dan tergugat II konvensi/penggugat rekonsensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul karena adanya perkara ini;

Atau : mohon putusan yang adil menurut hukum (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat tidak menanggapi dengan duplik akan tetapi Tergugat II melalui

hal 33 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



Kuasanya menanggapi dengan Duplik, tertanggal 7 Mei 2014, sebagai berikut

:

DALAM KONPENSI:

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas segala dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat, terkecuali terhadap apa yang tegas-tegas diakuinya;
2. Bahwa terhadap jawaban dari Tergugat I (Masfufah) yang membenarkan atas gugatan dari Para Penggugat dimana Tergugat I hanya menjual kepada Para Penggugat sedangkan tidak menjual kepada Tergugat II dan hanya bersifat hubungan hukum pinjam meminjamkan uang adalah tidak benar dan sangat jelas Tergugat I memutarbalikkan fakta, namun walaupun Tergugat I mengatakan yang tidak benar, namun fakta hukum dan bukti menunjukkan bahwa Tergugat I telah menjual 3 unit rumah yang berlokasi di "Bukit Hijau Residence" diantaranya yaitu SHM No. 15228, terletak di kelurahan Jimbaran, Kuta Selatan, Badung, Bali SU Tanggal 8 September 2010 No. 09431, Luas 127 M2 atas nama Masfufah kepada Tergugat II, yang mana SHM No. 15228 tersebut sebelumnya adalah sebagai jaminan kredit Tergugat I di Bank Perkreditan Rakyat (BPR) "Sri Artha Lestari" yang mana SHM No. 15228 tersebut telah dibebankan APHT PPAT I Nyoman Suryawan, SH. No. 503/2010 tanggal 25 November 2010, Hak Tanggungan No. 387/2011 tanggal 27 Januari 2011 dan Hak Tanggungan No. 6436/2011 tanggal 12 Desember 2011;
3. Bahwa Tergugat I telah menjual 3 unit rumah tersebut sebagaimana didalam butir 2 diatas dengan harga sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan telah dibuatkanlah Akta Perjanjian No.5 tertanggal 6 Januari 2012. dan akta Kuasa No. 06 tertanggal 6 Januari 2012 di Notaris I Nyoman Udiana, SH, karena pada hari yang sama juga Tergugat II harus melunasi pinjaman kredit Tergugat I di BPR Sri Artha Lestari, sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayar dengan cek tunai di setor di rekening BPR. Sri Artha Lestari di Bank Mutiara, yang mana Jaminan tersebut



telah diikat dengan Hak Tanggungan yang intinya Bank mempunyai hak penuh atas jaminan yang dijamin karena diikat dengan Hak Tanggungan, walaupun seandainya Tergugat II tidak membeli dari Tergugat I melalui BPR Sri Artha Lestari, BPR Sri Artha Lestari juga pasti akan melelang dan menjual kepada Pihak lain, dan apakah pihak ketiga yang membeli tersebut juga cacat hukum? karena rumah tersebut oleh Tergugat I telah menjual kepada Para Penggugat?, sudah tentu tidak demikian, karena Hak Tanggungan adalah hak istimewa yang diberikan oleh Undang Undang, yang nilainya sama dengan Keputusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

4. Bahwa bagaimana Tergugat I bisa katakan tidak menjual kepada Tergugat II, padahal Tergugat I dan Tergugat II datang bersama-sama di hadapan Notaris I Nyoman Udiana, SH dan menandatangani Akta Notaris berupa Akta Perjanjian No. 5 tertanggal 6 Januari 2012. dan Akta Kuasa No. 06 tertanggal 6 Januari 2012, yang sudah tentu akta notaris tersebut merupakan akta autentik yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna;
5. Bahwa dikatakan Tergugat I tidak pernah melakukan Pengikatan Jual Beli sebagaimana butir 7 jawabannya, dan Tergugat I tidak mengerti sampai adanya balik nama sertifikat, adalah suatu karangan dan kebohongan yang sangat luar biasa, bagaimana mungkin seorang Tergugat I yang sudah dewasa dan berpendidikan, yang merupakan seorang Direktur, dan sudah kenyang makan asam garam didalam dunia properti tidak mengerti tentang Pengikatan Jual Beli yang ditandatanganinya sendiri, yang secara bersama-sama datang ke BPR Sri Artha Lestari untuk menulasi pinjamannya, dan setelah melunasi, 3 buah sertifikat tersebut diserahkan kepada Tergugat II, untuk sekalian meroyanya BPN Badung dan itu dengan sadar dilakukan oleh Tergugat I, tidak dengan paksaan atau dalam keadaan pingsan;
6. Bahwa Replik atas jawaban oleh Para Penggugat sifatnya hanya mengulang-ulang bahwa dikatakan Perjanjian Jual Beli dan Kuasa

hal 35 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



tersebut adalah mengandung cacat kehendak karena kehilafan, penipuan dan paksaan, tidak wajar, itikat tidak jujur atau etiket tidak baik, fakta hukum adalah tidak ada perjanjian pinjam meminjam uang atau gadai antara Tergugat I dengan Tergugat II akan tetapi yang ada adalah Jual Beli rumah yang saat itu masih setengah jadi yang mana pembeliannya melalui BPR Sri Artha Lestari karena harus melunasi pinjamannya dan mengambil sertifikat dari BPR, apakah ada unsur penipuan dari perjanjian tersebut juga tidak ada karena Tergugat II sudah melunasi pembeliannya, dan apakah ada paksaan didalam menandatangani perjanjian tersebut juga tidak ada karena Tergugat I datang dihadapan Notaris dan ada saksi-saksi dan sama sekali tidak ada paksaan, karena dengan melunasi pinjamannya di BPR Sri Artha Lestari maka Tergugat I terhindar dari kredit macet yang mana bila kredit tersebut macet maka secara otomatis Bank akan menjual kepihak lain untuk melunasi pinjamannya karena jaminan tersebut sudah dipasang Hak Tanggungan dan ini dilindungi oleh Undang-Undang, demikian pula Tergugat II yang sudah melunasi pembeliannya dan sudah dilakukan pengalihan hak sebagaimana ketentuan yang berakut, maka sudah tentu Tergugat II sebagai pembeli yang beretiket baik wajib harus dilindungi hak-haknya, dibandingkan dengan Para Penggugat yang hanya perjanjian dibawah tangan yang nilai pembuktiannya masih dibawah dari Akta Autentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna;

7. Bahwa setelah diteliti secara cermat dari catatan yang ada didalam Sertifikat Hak Milik No. 15228 bahwa pada saat Tergugat I (Masfufah) membeli tanah dari pemilik sebelumnya Ni Wayan Mungkin yaitu melalui Akta Jual Beli No. 474/2010 tanggal 25 November 2010 di Notaris I Nyoman Suryawan, SH, Tergugat I membelinya melalui pinjaman di BPR Sri Artha Lestari, hal ini dibuktikan pada hari yang sama tanah yang dibeli oleh Tergugat I tersebut telah diikat atau dipasang dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) PPAT. I Nyoman Suryawan, SH. No. 503/2010 tanggal 25 November 2010,



yang selanjutnya dipasang Hak tanggungan No.387/2011, ini membuktikan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 15228 lebih dahulu dijaminkan di BPR. Sri Artha Lestari dibandingkan dengan perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan yang di tandatangani oleh Penggugat I dengan Tergugat I pada tanggal 14 Juni 2011, sehingga dengan demikian Pembelian tanah SHM. No. 15228 yang melalui pelunasan di BPR Sri Artha Lestari adalah perbuatan hukum yang sah karena dibeli dari Pelunasan pinjaman di BPR Sri Artha Lestari yang telah dipasang Hak Tanggungan dan lebih kuat dari pada perjanjian yang dibawah tangan antara Penggugat I dengan Tergugat I yang perbuatan hukum belakangan dari Perjanjian Kredit atau Hak Tanggungan; sehingga dengan demikian maka wajar bila gugatan Para Penggugat di Tolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

8. Bahwa Replik Para Penggugat No. 16 sd 19 yang mengatakan bahwa Akta Perjanjian No.5 tertanggal 6 Januari 2012. dan Akta Kuasa No. 06 tertanggal 6 Januari 2012, merupakan Kuasa Mutlak, karena bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 adalah tidak benar, karena Akta Perjanjian No. 5 tertanggal 6 Januari 2012. dan Akta Kuasa No. 06 tertanggal 6 Januari 2012, adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan lahirnya Akta Kuasa No. 06 tertanggal 6 Januari 2012, adalah karena adanya Pelunasan terhadap tanah objek jual beli (Sertifikat Hak Milik No. 15228) di BPR Sri Artha Lestari. Hal ini dapat dibuktikan dari adanya setoran CEK senilai Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) di rekening BPR Sri Artha Lestari di Bank Mutiara Denpasar; Bahwa oleh karena terhadap tanah objek jual beli tersebut senyatanya telah dilakukan pelunasan oleh Tergugat II kepada Tergugat I, maka Akta Kuasa No. 06 tertanggal 6 Januari 2012, BUKANLAH suatu KUASA MUTLAK, sehingga Akta Jual Beli No. 50/2013 tanggal 04 Juni 2013 yang digunakan untuk proses balik nama tanah sengketa dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Tergugat II adalah SAH dan MEMPUNYAI KEKUATAN MENGIKAT. Dari penjelasan tersebut pula,

hal 37 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



maka Tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I, Notaris Ni Wayan Starningsih.SH, BPN Kabupaten Badung sebagai Turut Tergugat yang memproses jual beli tersebut adalah SAH sehingga produk hukum yang dihasilkan juga adalah produk hukum yang SAH dan MEMPUNYAI KEKUATAN MENGIKAT;

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat II dalam Konpensi menolak dengan tegas segala dalil-dalil yang dikemukakan Para Tergugat dalam Rekonsensi/Para Penggugat dalam Konpensi, terkecuali terhadap apa yang tegas-tegas diakuinya;
2. Bahwa pada prinsipnya Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat II dalam Konpensi tetap pada gugatan didalam rekonsensi kecuali hal-hal yang ditanggapi secara detail didalam Replik ini;
3. Bahwa terhadap apa yang disampaikan didalam butir 5 yang mengatakan bahwa Para Tergugat dalam Rekonsensi/Para Penggugat dalam Konpensi telah menguasai, memiliki dan menempatnya adalah hal yang tidak berdasarkan hukum, bagaimana bisa dikatakan Para Tergugat dalam Rekonsensi/Para Penggugat dalam Konpensi memiliki sedangkan sampai saat ini tidak memiliki Sertifikat atas nama Para Tergugat dalam Rekonsensi/Para Penggugat dalam Konpensi bahkan sebaliknya sertifikat tersebut adalah milik dari Penggugat dalam Rekonsensi/ Tergugat II dalam Konpensi, dan oleh karena Para Tergugat dalam Rekonsensi/Para Penggugat dalam Konpensi saat ini menempati tempat tersebut tanpa alas hak maka sudah sepatutnya Para Tergugat dalam Rekonsensi/Para Penggugat dalam Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat II dalam Konpensi;
4. Bahwa terhadap butir 8 sangat jelas bahwa tuntutan Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat II dalam Konpensi sebesar Rp.760.000.000,- (tujuh ratus enam puluh juta) adalah sah dan berdasarkan hukum dan sudah terinci secara jelas dan terang;



Maka berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat II dalam Kompensi mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Majelis Hakim Perkara No. 91 /Pdt/G/2014/PN.Dps untuk menerima dan memeriksa Gugatan Rekonsensi ini dan berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM GUGATAN KONPENSI:

1. Menolak Gugatan dari Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM GUGATAN REKONPENSI:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat dalam Rekonsensi /Tergugat II dalam Kompensi untuk seluruhnya;

DALAM GUGATAN KONPENSI DAN REKONPENSI:

1. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonsensi/Para Penggugat dalam Kompensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul karena adanya perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Penggugat dalam Rekonsensi /Tergugat II dalam Kompensi mohon keadilan yang seadil-adilnya (Ex Aquo et Bono);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy seperti tersebut dibawah ini :

1. Foto copy sesuai dengan aslinya Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan, No. /Srikandi/BHR/ /2010, tertanggal 14 Juni 2011, dengan kop surat PT. Srikandi Property & Developer, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Foto copy sesuai dengan aslinya tanda terima uang dari Ni Putu Suastini oleh Masfufah, tertanggal 20 Juni 2011, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Foto copy sesuai dengan aslinya tanda terima 1 (satu) buku sertifikat atas nama Ni Putu Suastini, tertanggal 20 Juni 2011, selanjutnya diberi tanda P-3;

hal 39 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



4. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Masfufah, tertanggal 25 September 2012, yang dikeluarkan oleh Masfufah selaku Direktur PT. Srikandi, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan, tertanggal 17 Januari 2013, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Foto Copy sesuai dengan aslinya Kuitansi tanda terima uang Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta) untuk pembayaran titipan sementara untuk SHM 15228, tertanggal 25-01-2013, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Foto Copy sesuai dengan aslinya Kuitansi tanda terima uang Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta) untuk pembayaran titipan sementara untuk SHM 15228, tertanggal 28-01-2013, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Foto Copy sesuai dengan aslinya perihal permohonan pemblokiran terhadap 15228/Kelurahan Jimbaran atas nama Masfufah, tertanggal 22 Mei 2013, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Foto Copy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Masfufah yang menyatakan bahwa I Nyoman Arta telah membeli sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatas tanah Hak Milik dengan Sertifikat No. 15228/Kel. Jimbaran, Surat Ukur tertanggal 08-09-2010, No. 09431/Jimbaran/2010, seluas 127 M2, tercatat atas nama Masfufah, tertanggal 27 Juli 2013, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Foto Copy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik atas nama Masfufah No. 5228, Kel. Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung, Prov. Bali, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Foto Copy sesuai dengan aslinya, perihal Surat Panggilan, No. 022/SIM/V/2013, tertanggal 30 Mei 2013, dari Susilawati kepada Masfufah/ Nym Artha, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Foto Copy sesuai dengan asli foto Brosur penawaran rumah dari Tergugat I atas rumah-rumah yang beralamat di Bukit Hijau Residence Jimbaran, selanjutnya diberi tanda P-12;

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)



13. Foto Copy sesuai dengan asli foto rumah atas rumah setengah jadi yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I (selaku pengembang/ Masfufah), selanjutnya diberi tanda P-13;
14. Foto copy sesuai dengan asli foto rumah atas rumah setengah jadi yang dibeli oleh Penggugat, selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Foto copy sesuai dengan asli foto rumah yang dibeli Penggugat, selanjutnya diberi tanda P-15;

Menimbang, bahwa para Penggugat selain mengajukan bukti surat juga mengajukan saksi, antara lain :

1. Saksi. Ir. MADE SULENDRA :

di bawah sumpah memberikan keterangan, sebagai berikut :

- Saksi mengaku kenal dengan para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan BPN Kab. Badung saksi tahu, tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun semenda, tidak pula ada hubungan kerja demikian pula sebaliknya;
- Bahwa dirinya sebagai saksi, sehubungan dengan saksi beli rumah di Perumahan Bukit Hijau Residence Jimbaran Kab. Badung;
- Bahwa saksi beli rumah di PT. Srikandi di Blok A-6 dengan Direktur Ibu Masfufah (Tergugat I), beli tanggal 20 April 2010, dibayar tunai (cash), seharga Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) namun sampai sekarang saksi belum dapat Sertifikatnya;
- Bahwa saksi berminta beli rumah karena sebelumnya ada brosur/gambar rumah/denah, dengan luas tanah 128 M2;
- Bahwa karena saksi belum dapat sertifikat, akhirnya belum ditempati;
- Bahwa ketika pembayaran belum ada kwitansi tapi ada dibuatkan surat perjanjian, tertanggal 30-4-2010, yang

hal 41 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



kemudian surat perjanjian dirubah di Notaris Ida Ayu Indra Kondi Santosa, SH.Not. yang ada di Renon-Denpasar;

- Bahwa setelah dibuat surat perjanjian ada janji dari Tergugat I akan menyerahkan ramah, tanah dan Sertifikat, yakni 6 bulan kemudian dan dalam rentang waktu itu saksi sering menanyakan kepada Tergugat I agar segera diserahkan kewajibannya, namun setelah 6 bulan sampai dengan sekarang belum diserahkan, dengan alasan, besok,.....lagi,.... akan diserahkan namun tidak ada realisasinya;
- Bahwa saksi dengan para Penggugat tidak ada hubungan apa-apa, rumah yang dibelinya dengan saksi berhadap-hadapan hanya dipisahkan oleh jalan saja;
- Bahwa para Penggugat beli kavlingan di Perumahan Hijau Residence Jimbaran Badung, yakni di Blok A-3, dimana didepannya ada jalan, sebelah kirinya ada bangunan, sebelah kanan juga ada rumah, dimana blok A-3, luas tanahnya 127 M2;
- Bahwa rumah dan tanah yang dibeli oleh para Penggugat sudah ditempati sejak Juni 2011, rumah tersebut ada di Blok A-3, dengan batas-batas (untuk batas-batas saksi kebingungan mengutarakan), yang jelas bagian depan rumah adalah jalan, disebelah kiri ada klinik;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan para Penggugat belinya, tahunya sejak bulan Juni 2011 sudah ditempati;
- Bahwa para Penggugat belinya sudah bayar lunas;
- Bahwa ketika para Penggugat beli ada kwitansi dan ada surat perjanjian;
- Bahwa saksi dengar Sertifikat atas Nyoman Arta dialihkan kepada orang lain;
- Bahwa setelah didengar dialihkan tanahnya kemudian diblokir;
- Bahwa rumah yang ditempati oleh para Penggugat masih asli, namun atapnya ada variasi;



- Bahwa para Penggugat merasa keberatan karena Sertifikat belum diterima, apa sikap mereka selanjutnya saksi tidak tahu;
- Bahwa karena saksi juga beli tanah dan rumah dan sudah bayar lunas saksi meminta pertanggung jawaban Tergugat I melalui telpon namun sulit untuk dihubungi dengan alasan meeting dan atas hal ini saksi dijanjikan akan diberikan Sertifikat berikut rumah dan tanah kemudian dibuat surat pernyataan namun sampai sekarang belum diserahkan;
- Bahwa menurut Tergugat I Sertifikat dialihkan dengan digadaikan kepada Tergugat II, namanya Ibu Susilawati;
- Bahwa saksi pernah menanyakan kepada Ibu Susilawati sampai 2 kali dan memang benar digadaikan malah Ibu Masfufah menyarankan agar sertifikat itu ditebus di Ibu Susilawati dan terakhir saksi dengar, bahwa tanah dan rumah itu sudah dijual kepada Ibu Susilawati dan pernah rumah yang saksi beli ditempelin tulisan, bahwa "rumah ini milik UD. Surya Indah Motor" dan dengan adanya tempelan surat demikian saksi surati dan memang benar;
- Bahwa ada 30 kavlingan, pernah hari libur kumpul antara penghuni yang merembugkan soal belum dapat Sertifikat, air dan listrik;
- Bahwa yang belum tempati kavlingan dari 30 unit lebih dari 5 orang;
- Bahwa dari 30 kavlingan rumahnya suah jadi semua termasuk dengan rumah yang dipesan saksi;
- Bahwa ketika para Penggugat ada transaksi jual beli dengan Ibu Masfufah saksi tidak ikut;
- Bahwa saksi dengar dari para Penggugat beli rumah dan sudah bayar lunas;
- Bahwa saksi lihat ada surat perjanjian dibuat dibawah tangan antara PT. Srikandi dengan para Penggugat;

hal 43 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



- Bahwa saksi lihat ada kwitansi pembayaran;
- Bahwa yang duluan tempati rumah adalah para Penggugat, dibeli tanggal 20 Juni 2011, sedangkan saksi beli pada tanggal 30 April 2010;

2. Saksi. I MADE SUARDIKA :

di bawah sumpah memberikan keterangan, sebagai berikut :

- Saksi mengaku kenal dengan para Penggugat, Penggugat Ni Putu Suastini adalah kakak saksi, I Nyoman Arta adalah ipar, Tergugat I, Tergugat II dan BPN Kab. Badung saksi kenal dan tahu, tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun semenda, tidak pula ada hubungan kerja demikian pula sebaliknya;
- Bahwa saksi tahu masalah dalam perkara ini, yakni masalah perkara atas pembelian tanah dan rumah yang terletak di Blok A-3 Bukit Hijau Residence Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung;
- Bahwa masalahnya para pembelinya yang beli rumah dan tanah dilokasi tersebut belum dapat sertifikat termasuk dengan para Penggugat;
- Bahwa para Penggugat beli tanah dan rumah, dimana dulu saksi dengan para Penggugat sama-sama membeli rumah dan tanah dari Ibu Masfufah, yakni pada tahun 2010 dan lokasi yang dibeli oleh para Penggugat ada didepan rumah saksi namun saksi tidak tahu persis berapa nomor rumahnya, yakni Blok A-3 di Bukti Hijau Residence, luas tanah saksi tidak tahu persis;
- Bahwa saksi beli sudah bayar lunas demikian juga paraPenggugat juga dan sekarang sudah ditempati oleh para Penggugat;
- Bahwa para Penggugat bayar lunas pada Januari 2011, saksi tahu dari cerita para Penggugat;
- Bahwa saksi belum pernah lihat akte jual beli dan sertifikat asli atas nama para Penggugat, saksi lihat hanya foto copynya



itupun diberikan oleh Ibu Masfufah, sedang mengenai isinya saksi tidak tahu;

- Bahwa saksi dan para Penggugat belum dapat sertifikat menurut Tergugat I katanya masih digadaikan;
- Bahwa maksud digadaikan adalah untuk pakai jaminan dan sertifikat dibebani hutang kepada pihak ke-tiga, yakni kepada Ibu Susilawati hal inipun saksi tahu dapat cerita dari para Penggugat;
- Bahwa saksi dengar Ibu Masfufah ditahan di LP. Krobokan, terakhir saksi dengar ada di Denpasar;
- Bahwa selain saksi dan para Penggugat ada lagi yang beli tanah dan rumah ditempat itu, banyaknya ada 30 orang;
- Bahwa saksi pernah tanyakan kepada Tergugat I perihal keberadaan Sertifikat, jawabannya setelah 6 bulan ini akan diserahkan, tapi tidak ada realsisasinya dengar katanya konsultannya kurang modal;
- Bahwa masalah saksi dengan para Penggugat sama-sama belum menerima sertifikat asli dari PT. Srikandi (Ibu Masfufah), oleh para Penggugat sudah ditempati sejak 2011, sekarang bangunan rumah sudah direnovasi dulunya hanya berupa bangunan setengah jadi;
- Bahwa saksi tahu batas lokasi rumah dan tanah yang dibeli oleh para Penggugat, untuk batas sebelah Selatan : klinik Gangga Medika, sebelah Utara : rumah/bangunan, sebelah barat/depan : jalan perumahan, sebelah Timur/belakang : tanah kosong;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang bayar pajak atas bangunan rumah dan tanah yang dibeli oleh para Penggugat;
- Bahwa saksi sudah bayar lunas dan dapat foto Copy Sertifikat namun aslinya disuruh tunggu oleh PT. Srikandi karena sertifikat ada di Bank BPR Lestari;

hal 45 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



- Bahwa dari 30 unit rumah secara global sudah tidak atas nama Masfufah;
- Bahwa dari 30 unit rumah, ada yang lunas bayarnya ada juga yang belum dan waktu itu konsumen semua dapat foto copy sertifikat;
- Bahwa secara detail saksi tidak tahu tentang proses pembelian tanah dan rumah itu;
- Bahwa saksi tidak tahu hubungan Tergugat I dan BPR Bank Lestari yang jelas oleh Tergugat I kami disuruh nunggu karena sertifikat aslinya masih ada di BPR Lestari;
- Bahwa diantara 30 unit rumah saksi tinggal di Blok B-6, antara Blok B-6 dan Blok A-3 jaraknya sekitar 15 meter;
- Bahwa jumlah pembeli seluruhnya ada 30 orang, dari 30 unit antara 14-16 unit rumah ada yang sudah ditempati dan ada juga yang belum ditempati;
- Bahwa hubungan saksi dengan para Penggugat, Penggugat, Ni Putu Suastini adalah kakak saksi, suaminya adalah ipar dengan saksi;
- Bahwa saksi dengan para Penggugat perginya sama-sama ke kantor yang ada di Renon-Denpasar, dulunya kantor di Jalan A. Yani Denpasar terus pindah ke Tanjung Bungkal Denpasar, namun tidak sama-sama dalam menanda tangani perjanjian;
- Bahwa pembayaran uang muka dilakukan pada tahun 2010 saksi sama para Penggugat ke Ibu Masfufah, pelunasan tahun 2011 ketika pembayaran lihat ada kwitansi;
- Bahwa oleh Ibu Masfufah Sertifikat masih ada di BPR Bank Lestari dan dari informasi para Penggugat dikatakan sertifikat ada di Tergugat II dan menurut informasi lagi dari Tergugat I ada beberapa sertifikat digadaikan ke Ibu Susilawati (Tergugat II) dan beberapa unit lagi digadaikan ke Bp. Gunawan dan



husus mengenai tanah sengketa para Penggugat saksi dengar dari para Penggugat sendiri;

- Bahwa benar ada surat perjanjian;

3. Saksi. NUR WASIS :

di bawah sumpah memberikan keterangan, sebagai berikut :

- Saksi mengaku kenal dengan para Penggugat, sehubungan dengan pernah kerja dan renovasi rumahnya dengan Tergugat I, Tergugat II dan BPN Kab. Badung saksi kenal dan tahu, tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun semenda, tidak pula ada hubungan kerja demikian pula sebaliknya;
- Bahwa saksi kenal dengan para Penggugat sehubungan dengan saksi bersama teman pernah mengerjakan rumahnya yang terletak di Blok A-3 Bukit Hijau Residence Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung;
- Bahwa saksi sebagai tukang bangunan yang meliputi kayu dan batu, waktu itu kerja dirumahnya pada bulan Juli 2011 kerja harian;
- Bahwa luas tanahnya lebih dari 1 are;
- Bahwa yang dikerjakan bangunan batu dan bikin atap sampai dengan selesai;
- Bahwa yang punya rumah para Penggugat, karena yang bayar ongkos saksi sebagai tukang adalah para Penggugat sendiri;
- Bahwa para Penggugat dapat rumah itu beli dari Ibu Masfufah, mengenai akte jual beli, perjanjian dan Sertifikat saksi tidak tahu;
- Bahwa soal dibayar lunas saksi tidak tahu;
- Bahwa rumah ditempati tahun 2012, waktu itu saksi diundang;
- Bahwa soal sengketa rumah itu saksi tidak tahu;
- Bahwa batas rumah para Penggugat saksi tahu untuk batas sebelah utara : bangunan kosong, sebelah barat : Jalan, sebelah selatan : Klinik Gangga Medika dan sebelah timur : tanah kosong;
- Bahwa selama saksi kerja dirumah itu, tidak ada orang lain yang pernah datang selain para Penggugat;

hal 47 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



- Bahwa rumah yang ditempati oleh para Penggugat sekarang ada Spa namun yang kerja adalah orang lain dan Spa tersebut milik para Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan bukti dan saksi;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat, Tergugat II sesuai dengan dalil-dalil bantahannya dalam jawabannya mengajukan bukti surat, berupa :

1. Foto copy tanpa asli Akta Perjanjian (asli ada Notaris Ni Wayan Starningsih, SH), tanggal 6 Januari 2012, No. 05, yang dikeluarkan oleh Notaris I Nyoman Udiana, SH., di Denpasar, selanjutnya diberi tanda T.II-1;
2. Foto copy tanpa asli Akta Kuasa (asli ada Notaris Ni Wayan Starningsih, SH), tanggal 6 Januari 2012, No. 06, yang dikeluarkan oleh Notaris I Nyoman Udiana, SH., di Denpasar, selanjutnya diberi tanda T.II-2;
3. Foto copy tanpa asli (asli ada pada Bank Mutiara) Cek Bank Mutiara, No. 05137659, tanggal 6 Januari 2012, yang dikeluarkan oleh Mutiara Bank, selanjutnya diberi tanda T.II-3;
4. Foto copy tanpa asli (asli ada pada Bank Mutiara) Slip Setoran Bank Mutiara, No. Rek. 184564, tanggal 6 Januari 2012, yang dikeluarkan oleh Mutiara Bank, selanjutnya diberi tanda T.II-4;
5. Foto Copy tanpa asli Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (asli ada di BPN Badung), No. 6436/2011, tertanggal 12-12-2011, yang dikeluarkan BPN Kab. Badung, selanjutnya diberi tanda T.II-5;
6. Foto Copy tanpa asli Permohonan Penghapusan (Roya) Hak Tanggungan dari BPR Sri Artha Lestari, tertanggal 6 Januari 2012 (asli ada di BPN Badung), yang dikeluarkan oleh BPR Lestari, selanjutnya diberi tanda T.II-6;
7. Foto Copy Akta Jual Beli (asli ada pada Tergugat II), tanggal 4 Juni 2013, No. 50/2013, yang dikeluarkan oleh Ni Wayan Starningsih, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kab. Badung, selanjutnya diberi tanda T.II-7;



8. Foto Copy Sertifikat Hak Milik, No. 15228 terletak di Kelurahan Jimbaran, Surat Ukur tanggal 8-9-2010, No. 09431/Jimbaran/2010, luas 127 M2 atas nama Susilawati (asli ada pada Tergugat II), yang dikeluarkan oleh BPN Kab. Badung, selanjutnya diberi tanda T.II-8; terhadap keseluruhan bukti yang diajukan oleh Kuasa Tergugat II, setelah dicocokkan antara asli dan foto copy ternyata bukti T.II-1 sd. T.II-6 (tanpa asli), bukti T.II-7 dan bukti T.II-8 sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Tergugat II juga mengajukan saksi, sebagai berikut :

1. Saksi. IDA AYU GEDE PURNAMAWATI :

di bawah sumpah memberikan keterangan, sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengaku tidak kenal dengan para Penggugat, dengan Tergugat I dan Tergugat II kenal, dengan Turut Tergugat kenal, tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun semenda, tidak pula ada hubungan kerja demikian pula sebaliknya;
- Bahwa saksi tahu tentang bukti T.II-1 dan bukti T.II-2, yakni akta mengenai perjanjian Jual beli;
- Bahwa saksi kerja di Notaris Nyoman udiانا, SH., dibagian pengetikan akte, dimana ketika dibuatnya akte No. 5 dan No. 6 tersebut saksi tanda tangan dengan kapasitas sebagai saksi;
- Bahwa isi akta Tergugat I ada jual sebidang tanah kepada Tergugat II yang letak tanahnya di Jimbaran-Badung;
- Bahwa betul akte perjanjian yang diperlihatkan dipersidangan, tidak ada tanda tangan saksi karena aslinya disimpan di Notaris Nyoman Udiانا, SH.;
- Bahwa saksi pernah mengetik akta jual beli antara Masfufah dengan Susilawati dimana dalam akte tersebut ada akte perikatan Jual Beli dimana Masfufah jual tanah kepada ibu Susilawati;
- Bahwa akte jual beli dibuat tanggal 6 Januari 2012;
- Bahwa dalam akte itu, Ibu Masfufah sebagai pemilik atas tanah yang akan dijual kepada Ibu Susilawati;

hal 49 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



- Bahwa ketika dibuat perjanjian Ibu Masfufah ada membawa Sertifikat masih atas nama, Ibu Masfufah;
- Bahwa selain dirinya sebagai saksi dalam akte ada juga orang lain, namanya Sri Lestari;
- Bahwa letak tanah yang dijual oleh Ibu Masfufah di Jimbaran, persisnya saksi tidak tahu, saksi hanya lihat dalam sertifikat saja;
- Bahwa saksi tidak tahu sertifikat yang dibawa oleh Ibu Masfufah ke kantor saksi, sebelumnya dibuatkan akte perikatan jual beli;
- Bahwa harga jual per bidang Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), pembayaran dilakukan di Bank BPR Lestari dengan “Roya” karena tanah yang hendak dijual tersebut dibebani hak tanggungan;
- Bahwa untuk pembayarannya saksi tidak tahu, saksi hanya baca dalam akte sudah dibayar lunas, ketika itu ada dibayar oleh Ibu Susilwati Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sebagai bentuk pelunasan di Bank BPR Lestari atas beban hak tanggungan Ibu Masfufah;
- Bahwa mengenai pembayaran Rp. 750.0000,- saksi tidak tahu sepengetahuan saksi Ibu Susilawati beli tiga bidang tanah dan sudah dibayar luas sebesar Rp. 1.500.000.000,- itupun saksi tahu karena tertuang dalam akte, dengar bayar pakai cek;
- Bahwa bunyi dalam akta ada kalimat “bayar lunas” caranya bayar lunas saksi tidak tahu, mereka tanda tangan dihadapan Notaris;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah mana yang dijual;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah yang hendak dijual oleh Ibu Masfufah kepada Ibu Susilawati sudah dijual kepada orang lain;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah sebagaimana dalam bukti T.II-1 dan T.II-2
- Bahwa obyek jual beli tanah sudah menjadi hak tanggungan;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai obyek sengketa sekarang;

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)



- Bahwa duluan Ibu Susilawati yang beli dengan orang yang bernama Rai Darni ± dua bulan berikutnya pada Notaris yang sama;
- Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama Rai Darni dia datang minta tolong sama Notaris katanya pernah beli tanah dari Masfufah, lalu dibuatkan Akte Perjanjian oleh Notaris dimana Ibu Rai Darni dijual dari Masfufah;
- Bahwa saksi mau mengetikan akte tersebut namun dalam mengerjakan akte yang kedua ini saksi sudah ingatkan Notaris namun tetap dibuatkan;
- Bahwa bunyi akta adalah sama, dimana Rai Darni beli tanah dari Masfufah dengan sertifikat No. 15224;
- Bahwa yang duluan punya akta adalah Ibu Susilawati;
- Bahwa saksi tidak tahu soal pembayaran antara Ibu Rai Darni dengan Ibu Masfufah;
- Bahwa secara riil pihak Notaris tidak ada mengecek keberadaan tanah atas akta jual beli yang diterbitkan (Akte No. 5 dan 6 tahun 2012);
- Bahwa sesuai perjanjian akta No. 5 dan No. 6 Tahun 2012 antara Ibu Masfufah dengan Ibu Susilawati dan ketika pihak Notaris cek Sertifikat tidak ada masalah;
- Bahwa ketika itu Ibu Masfufah membawa 3 Sertifikat, satu sudah di-roya;
- Bahwa hak tanggungan atas nama BPR Sri Artha Lestari;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang bayar, yang penting ada Sertifikat;
- Bahwa ketika itu ada dibacakan hak tanggungan;
- Bahwa ada akta dibuat antara Rai Darni dengan Ibu Masfufah, juga akte dibuat antara Ibu Masfufah dengan Ibu Susilawati;
- Bahwa ketika buat akte perjanjian yang ke-dua Notaris ada memberitahukan kepada para dan jawaban pihak hanya sebagai pegangan saja soalnya yang sudah ya, biarkan sudah ada;
- Bahwa ketika itu Masfufah datang ke Notaris namun siapa yang datang duluan saksi tidak tahu;

hal 51 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



- Bahwa Ibu Masfufah bawa 3 buah Sertifikat namun perjanjiannya dituangkan dalam satu akta;
- Bahwa pembeli dan penjual masing-masing satu orang;
- Bahwa saat Rai Darni datang saksi ada di meja Notaris lihat Masfufah untuk buat akte dan saksi dengar kata-kata yang keluar dari Rai Darni beli tanah sama Masfufah tapi tidak ada bukti surat namun tetap dibuatkan akte, Masfufah sudah diingatkan oleh saksi;
- Bahwa ketika dibuat perjanjian antara Rai Darni dengan Ibu Masfufah, Ibu Masfufah tidak ada bawa Sertifikatnya;

2. Saksi, I GUSTI NYOMAN WIRATAJAYA :

di bawah sumpah memberikan keterangan, sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengaku tidak kenal dengan para Penggugat, dengan Tergugat I dan Tergugat II kenal, dengan Turut Tergugat kenal, tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun semenda, tidak pula ada hubungan kerja demikian pula sebaliknya;
- Bahwa saksi kenal dengan Ibu Masfufah sejak Tahun 2010, sehubungan dengan yang bersangkutan hubungannya sebagai debitur di BPR Lestari, yang berkantor di jalan Teuku Umar Denpasar;
- Bahwa saksi kerja di BPR Sri Artha Lestari sejak tahun 2001 sampai dengan sekarang, bertugas sebagai pengawas dan memberikan persetujuan kredit dan demikian juga halnya dengan kredit yang bermasalah;
- Bahwa dalam hal pembeberian kredit ada petugas lain;
- Bahwa saksi kenal dengan Ibu Susilwati karena dia juga sebagai nasabah, sejak (lupa), dengan Tergugat I kenal lantaran pemberian kredit sebesar 2,8 milyar rupiah oleh pihak BPR Lestari;
- Bahwa pemberian kredit kepada Ibu Masfufah berupa kredit modal kerja, dengan jaminan tanah dan rumah yang ada di Jimbaran Kuta Selatan dan kredit yang diberikan ada jangka waktu setahun dan bisa diperpanjang setahun-setahun;



- Bahwa jaminan tanah dan bangunan ada agunannya berupa sertifikat atas nama Masfufah, tanahnya berupa tanah kosong;
- Bahwa pemberian kredit pada tahun 2010 kepada Masfufah belum kelir, demikian kelir ada masalah;
- Bahwa kredit cair Nopember 2010, dengan permohonan diajukan pada awal bulan Nopember 2010, lama cair karena masih dalam proses (proses seminggu), dengan diajukan pada awal bulan Nopember 2010, pertengahan bulan Nopember 2010 kredit sudah cair;
- Bahwa dengan pemberian kredit kepada Masfufah untuk pembayaran pertama lancar artinya sebelum keluar proses lancar, namun akhirnya tidak lancar, tidak lancar dalam hal pembayaran bunga dan untuk besaran pembayaran bunga saksi lupa;
- Bahwa terlambat bayar gara-gara tidak bayar bunga dan tidak sesuai dengan jadwal, apa lantaran saksi tidak tahu dan karena rutinitas membayar menjadi macet saksi menjadi mumet, jadi permasalahan Tergugat I tidak bayar bunga karena cashflow ngadat;
- Bahwa saksi pernah mendatangi Tergugat I untuk bayar bunga dan tidak nunggu;
- Bahwa dalam hal pengajuan kredit oleh Tergugat I sudah dilakukan cek oleh pihak BPN dimana tanah tidak dalam sengketa, termasuk dengan Tergugat I tidak ada masalah, sehingga kredit cair;
- Bahwa ketika itu diperlihatkan Sertifikat asli dan ketika akad kredit tidak ada pihak yang keberatan;
- Bahwa terhadap jaminan sudah dilakukan pengecekan oleh bagian prosesing termasuk dilapangan, kemudian ada catatan tertulis dan datanya termasuk dengan foto dan dicocokkan dengan Gambar situasi demikian juga dengan sertifikatnya telah dilakukan cek dan ricek di BPN, demikian lengkap layak diberikan kredit;
- Bahwa Sertifikatnya sudah tidak ada di BPR Lestari karena sudah lunas yang melunasi adalah Masfufah, lunasnya kapan saksi lupa;

hal 53 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang melunasi secara administrasi yang melunasi adalah Ibu Masfufah, namun soal pembayaran siapa saja boleh, terkadang ada yang menyeter uang beda orangnya dan dalam masalah ini karena yang melunasi adalah Ibu Masfufah sehingga sertifikat yang dijaminan setelah ditebus dikembalikan kepadanya;
- Bahwa kaitannya dengan Ibu Susilwati memang benar yang menyeter uang adalah Ibu Susilwati itupun setelah saksi cek karena sewaktu transaksi bukan saksi yang menangani, jadi saksi tidak tahu sebelumnya kaitan dengan Ibu Susilwati;
- Bahwa setelah prosesing kredit cacir melalui 4 komite, yakni oleh Direktur, bagian kredit, saksi dibagian pengawasan kredit dan bagian prosesing;
- Bahwa yang dijaminan ada beberapa Sertifikat, Sertifikat semua atas nama Ibu Masfufah;
- Bahwa kredit yang diberikan kepada Ibu Masfufah adalah Kredit modal kerja, bunga per bulan dengan hitungan menggunakan prosentase, kredit cair tahun 2010;
- Bahwa bunga macet 6 bulan berikutnya setelah akad kredit;
- Bahwa saksi lupa kapan Susilwati tebus Sertifikat, secara administrasi dilunasi oleh Ibu Masfufah sehingga sertifikat diserahkan kepadanya, namun ketika itu yang bayar hutang adalah Ibu Susilwati sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), keluar 3 sertifikat dan ketiganya atas nama Ibu Masfufah, dan hubungan antara Ibu Masfufah dengan Ibu Susilwati saksi tidak tahu;
- Bahwa perjanjian kredit antara Ibu Masfufah dengan pihak BPR Lestari Nopember 2010, dan karena ada jaminan saat itu langsung proses dan langsung balik nama;
- Bahwa saat itu ada hak tanggungan, hal itu dilakukan apabila terjadi one prestasi oleh debitur;
- Bahwa BPR Lestari berikan kredit kepada Ibu Masfufah dengan jaminan Seretifikat dan langsung sebagai hak tanggungan;

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)



- Bahwa hak tanggungan atas nama BPR Lestari, jaminan sertifikat kepada BPR lestari lalu dipasang hak tanggungan sebagai jaminan;
- Bahwa masing-masing Sertifikat ada nilainya tergantung pihak Bank;
- Bahwa Sertifikat dijaminan atas nama Masfufah, yang dijaminan sertifikat No. 15228 dengan hak tanggungan dipasang Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa berkenaan dengan bunga macet, saksi suruh yang bersangkutan agar mencari jalan keluar, jangan sampai macet pembayarannya di Bank, setelah itu apa jalan keluar yang ditempuh oleh Ibu Masfufah saksi tidak tahu;
- Bahwa sesuai bukti T.II-5 benar saksi pasang hak tanggungan atas nama BPR Lestari atas Sertifikat No. 15228;
- Bahwa sesuai bukti T.II-6 benar ada roya kepada BPR Lestari;
- Bahwa pada waktu pembayaran saksi ada menghubungi debitur dan benar uang pelunasan asalnya dari Ibu Susilawati dan dengan telah diroya, maka hak tanggungan menjadi lunas dan ada bukti pelunasan, kemudian sertifikat dikembalikan;
- Bahwa kredit dilunasi saksi lupa, bulan enam tahun 2012;
- Bahwa ketika penyerahan Sertifikat kepada Ibu Masfufah ada buktinya dan datanya ada di kantor BPR Lestari;
- Bahwa yang meroya adalah debitur;
- Bahwa saksi cek lokasi setelah masalah, sebelum keluar kredit petugas lain yang menangani;
- Bahwa ketika kelokasi (saksi lupa hari dan tanggalnya) lihat ada bangunan lokasinya di Jimbaran di Perumahan Bukit Hijau Residence , ketika itu ada beberapa rumah namun persisnya saksi tidak tahu;
- Bahwa ketika saksi kelokasi tidak ada Masfufah dan jika kredit ada masalah langsung ke debitur dan cek lokasi;
- Bahwa lokasi ada tanah kosong dan adapula bangunan;
- Bahwa yang dijaminan ada 4 Sertifikat namun mana jadi masalah saksi tidak lihat, saksi lihat waktu proses tidak ada bangunan dan

hal 55 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



ketika ada masalah saksi ke lapangan sudah ada beberapa bangunan;

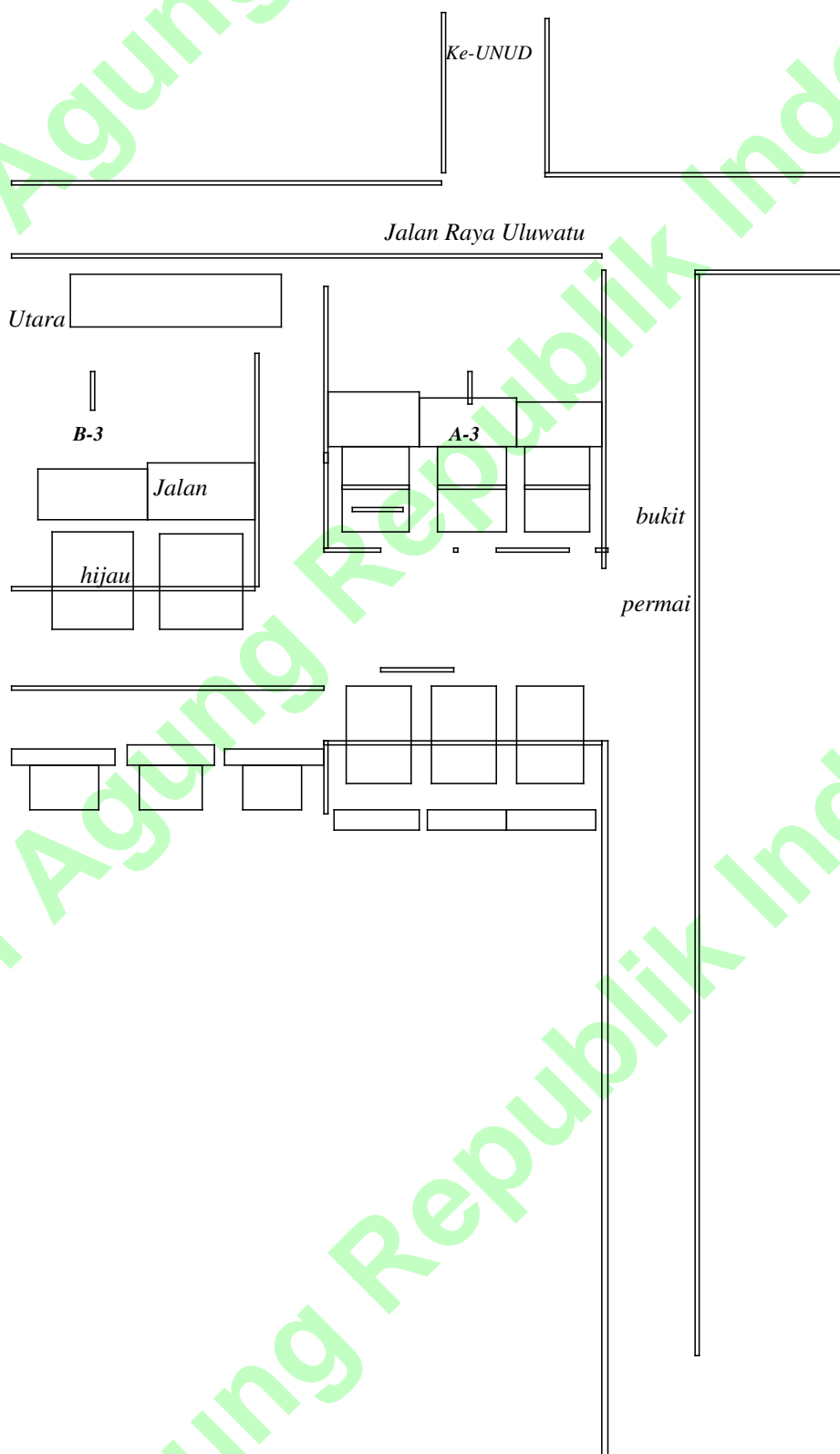
- Bahwa yang menjadi jaminan adalah tanah kosong dan karena yang dibeli tanah kosong sisa biaya untuk biaya bangunan dilokasi itu karena kredit modal kerja, sisa ada modal biayanya langsung bangunan oleh debitur, demikian bisnis meningkat nilainya meningkat juga;
- Bahwa yang bayar adalah Ibu Masfufah yang ngecek adalah accountnya dan demikian setelah dicek tidak ada masalah;
- Bahwa ditsang hak tanggungan karena sesuai Undang-Undang hak tanggungan, hanya khawatir bila debitur oneprestasi, dan bila terjadi bisa dilakukan lelang;

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat tidak hadir, maka dianggap tidak menggunakan haknya baik dalam acara jawab menjawab maupun pembuktian;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kepastian atas obyek sengketa dalam perkara ini Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat dan atas pemeriksaan tersebut ditemukan hal-hal sebagai berikut :



**Denah lokasi obyek sengketa
(dibuat tanpa skala)**



hal 57 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



Terhadap lokasi/denah gambar dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Bahwa terhadap tanah dan rumah (blok B-3), yang dibeli sebelumnya oleh para Penggugat sekarang ada bangunan permanen, luas \pm 100 M2, dengan batas-batas, sebagai berikut :

-	Timur	: Tanah dan rumah hak milik;
-	Selatan	: Tanah dan rumah hak milik;
-	Utara	: Tanah dan rumah hak milik;
-	Barat	: jalan;

dulunya Para Penggugat beli tanah ini dari Tergugat I (Ibu Masfufah), selanjutnya para Penggugat minta tukar dengan yang di blok A-3, Ibu Masfufah (T-1) mau;

2. Bahwa dengan Tergugat I mau tukar, kemudian para Penggugat beli rumah masih dilokasi itu yakni diblok A-3 (sekarang menjadi obyek sengketa), luas 127 M2, dengan batas-batas, sebagai berikut :

-	Timur	:	Tanah Kosong;
-	Selatan	:	Tanah dan rumah hak milik (Klinik Gangga Medika);
-	Utara	:	Tanah dan rumah hak milik/rumah kosong;
-	Barat	:	Jalan;

ditemukan ada bangunan berupa pelinggih (tugu), para Penggugat beli tanah dan rumah tersebut pada tahun 2011 dan sudah ditempati sampai sekarang, setelah ditempati ada yang direnovasi menjadi lantai dua dan beratap, dulunya belum ada atap;



Menimbang, bahwa Kuasa para Penggugat, Kuasa Tergugat II masing-masing telah menyerahkan kesimpulannya pada persidangan tanggal 15 September 2014, sedang Kuasa Tergugat I tidak mengajukan kesimpulan melainkan secara lisan tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa para pihak berperkara masing-masing menyatakan tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara sidang dianggap telah dimuat dan dipertimbangkan pula;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM POKOK PERKARA

Dalam Kompensi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut;

Bahwa para Penggugat (suami istri) telah membeli dan membayar lunas 1 (satu) unit kavling tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang ditawarkan oleh Tergugat I terletak di Desa Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung, Provinsi Bali, dikenal "Bukit Hijau Residence" blok B-3, luas 103 M2 Sertifikat Hak Milik No. 15204 tercatat atas nama Ni Putu Suastini, namun setelah ditempati ternyata menurut para Penggugat luasnya kekecilan dan kurang nyaman ditempati, selanjutnya para penggugat dan tergugat I sepakat menukarkan tanah dan bangunan yang telah ditempati tersebut dengan 1 (satu) unit kavling tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya (bangunan belum selesai, belum ada kerangka atap atau bangunan setengah jadi) yang juga berlokasi diareal "Bukit Hijau Residence Bliok A-3 Sertifikat Hak Milik No. 15228/Kelurahan Jimbaran, tanggal 20 September 2010 surat ukur tanggal 08-09-2010 No. 09431/Jimbaran 2010 luas 127 M2 atas nama Tergugat I (Masfufah) didaftarkan dalam buku tanah yang khusus dibuat untuk itu di Kantor Turut Tergugat dengan batas-batas : Utara berbatas dengan rumah (blok A-5), Timur berbatas dengan tanah kosong, Selatan

hal 59 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



berbatas dengan tanah/rumah klinik Gangga Medika dan barat berbatas dengan jalan Perumahan Bukit Hijau;

Menimbang, bahwa oleh karena antara para Penggugat dengan Tergugat I telah sepakat melakukan penukaran, selanjutnya para Penggugat dan Tergugat I membuat dan menanda tangani Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan pada hari Selasa, tanggal 14 Juni 2011 tanah dan bangunan Bukit Hijau Residence Blok A-3 (Obyek Sengketa) dengan harga Rp. 575.000.000,- (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan bangunan milik para Penggugat blok B-3 Bukit Hijau Residence dihargai Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), sebagai tanda jadi para Penggugat telah membayar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) kepada pihak Tergugat I;

Menimbang, bahwa pada tanggal 20 Juni 2011 para Penggugat membayar lagi Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), jadi para penggugat kurang pembayaran Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) sebagaimana yang diperjanjikan;

Menimbang, bahwa dengan dibuat dan ditanda tangannya perjanjian pembelian tanah dan bangunan tanggal 14 Juni 2011, pada saat itu juga Tergugat I menyerahkan (feitelijke levering) sepenuhnya tanah dan bangunan sengketa kepada para Penggugat dan para penggugat melanjutkan pembangunannya sampai selesai serta para Penggugat telah menguasai, menempati, memelihara dan menghuni tanah dan bangunan sengketa tanpa ada gangguan dari pihak lain;

Menimbang, bahwa walaupun para Penggugat telah menempati tanah dan bangunan sengketa, akan tetapi penyerahan secara yuridis yaitu balik nama dari tangan Tergugat I kepada para Penggugat sampai saat ini belum terlaksana dengan berbagai alasan dari pihak Tergugat I, sedangkan para Penggugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik (tanah penukar) dan Tergugat I telah membuat dan menanda tangani Surat Pernyataan tertanggal 27-7-2013 yang isinya menerangkan bahwa para Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatas tanah hak milik dengan Sertifikat No. 15228 tercatat atas nama Masfufah telah dibayar lunas



oleh I Nyoman Arta (Para Penggugat) sehingga para Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya tanpa sepengetahuan para Penggugat, pihak Tergugat I dan Tergugat II membuat “pengikatan/perjanjian jual beli dan kuasa menjual” pada bulan Januari 2012 dan Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat II, pengikatan jual beli dan kuasa menjual atas tanah sengketa yang dibuat dan ditanda tangani setelah tanggal 14 Juni 2011 atau setidaknya setelah tanggal 20 Juni 2011 adalah merupakan perbuatan melawan hukum, melanggar kesusilaan karenanya adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan para Penggugat, pihak Tergugat I melalui jawabannya tertanggal 23 April 2014 membenarkan sepenuhnya apa yang didalilkan para Penggugat, bahwa para Penggugat telah membeli tanah dan rumah (obyek sengketa) pada tanggal 14 Juni 2011 sesuai dengan perjanjian pembelian tanah dan bangunan yang ditandatangani oleh dan diantara Penggugat No. 1 (Ni Putu Suastini) selaku pembeli dan Tergugat I (Masfufah) sebagai penjual dan telah dibayar lunas atas obyek sengketa serta telah dikuasai, ditempati dan digunakan sebagai rumah tempat tinggal serta pembangunannya diselesaikan oleh para Penggugat, karena pada waktu Tergugat I menyerahkannya bangunan baru setengah jadi dan belum ada atapnya. Bahwa bernar Tergugat I telah meminjam uang kepada Tergugat II (Susilawati) dengan jaminan tanah dan bangunan (obyek sengketa) dan Tergugat I (Masfufah) tidak mengerti dan mengetahui SHM atas obyek sengketa dibalik namakan menjadi atas nama Susilawati/Cik Ayin (Tergugat II);

Menimbang, bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan para Penggugat dimana perjanjian pembelian tanah dan bangunan obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dengan para Penggugat adalah perjanjian dibawah tangan sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum, sedangkan jual beli antara Tergugat II dan Tergugat I atas tanah dan

hal 61 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



bangunan sengketa dilakukan dengan akte notaris yang merupakan akta otentik dan sempurna;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat ditolak secara tegas oleh Tergugat II, oleh karena itu untuk menguatkan/membuktikan dalil gugatannya para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-15 dan 3 (tiga) orang saksi yaitu, saksi Ir. Made Sulendra, I Made Suardika dan saksi Nur Wasis, sedangkan Tergugat II untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat yaitu tertanda T.II-1 sampai dengan T.II-8 serta 2 (dua) orang saksi yaitu, Ida Ayu Gede Purnamawati dan I Gusti Nyoman Wiratajaya;

Menimbang, bahwa dari keterangan para Penggugat menerangkan bahwa pada tanggal 14 Juni 2011 telah membuat dan menanda tangani perjanjian pembelian tanah dan bangunan di Perumahan Bukit Hijau Residence Blok A-3, SHM No. 15228, luas 127 M2 atas nama Masfufah (Tergugat I) dan sejak itu pihak Tergugat I telah menyerahkan tanah dan bangunan dalam keadaan setengah jadi kepada para Penggugat dan para Penggugat telah membayar dengan lunas serta keterangan para saksi dari para Penggugat menerangkan bahwa mengetahui tanah dan bangunan (obyek sengketa) sejak terjadinya perjanjian jual beli antara para Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat I sebagai penjual telah melanjutkan pembangunan rumah dan telah ditempati sebagai tempat tinggal oleh para Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan jual beli yang mana yang dianggap sah secara hukum terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa apakah jual beli antara para Penggugat dengan Tergugat I atau jual beli tanah dan bangunan sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat para Penggugat P-1 sampai dengan P-15 serta keterangan para saksi dari para Penggugat tidak dibantah kebenarannya dan diakui oleh pihak Tergugat I;

Menimbang, bahwa benar sebelumnya telah terjadi tukar menukar tanah dan bangunan antara para Penggugat dengan Tergugat I, dimana



tanah dan bangunan di Perumahan Bukit Hijau Residence Blok B-3 ditukar dengan tanah dan bangunan yang belum jadi di Perumahan yang sama yaitu blok A-3, oleh karena telah disepakati selanjutnya dibuat dan ditanda tangani Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan Blok A-3 (obyek sengketa) antara para Penggugat dengan Tergugat I dan para Penggugat telah menyerahkan tanah dan bangunan blok B-3 beserta SHM No. 15204 atas nama Ni Putu Suastini kepada Tergugat I dan para Penggugat juga telah menempati sekaligus melanjutkan pembangunan sampai selesai tanah dan bangunan blok A-3, namun sampai sekarang para Penggugat belum menerima SHM atas tanah dan bangunan blok A-3, karena telah diperjual belikan lagi oleh Tergugat I kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat yang dibenarkan oleh Tergugat I dan keterangan saksi I Made Sulendra dan saksi I Made Suardika serta saksi Nur Wasis, memang telah terbukti adanya jual beli secara nyata terhadap tanah dan bangunan di Perumahan Bukit Hijau Residence Blok A-3 antara para Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat I (Masfufah) sebagai penjual, begitu terjadi perjanjian pembelian tanah dan bangunan dan telah dibayar lunas serta telah dikuasai dan dipergunakan sebagai tempat tinggal oleh para Penggugat telah dibenarkan oleh pihak Tergugat I walaupun belum dibuatkan akta jual beli dan SHM terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa apa yang dibenarkan oleh pihak Tergugat I sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, apa yang diakui kebenarannya (pasal 311 Rbg) adalah merupakan pembuktian sempurna;

Menimbang, bahwa menurut Tergugat II obyek sengketa telah dia beli dari Tergugat I berdasarkan akte jual beli No. 50 tanggal 4 Juni 2014 dan atas hal tersebut telah disangkal oleh para Penggugat, disamping itu Tergugat I dalam jawabannya menerangkan bahwa semula dia berhutang kepada Tergugat II dengan jaminan 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik salah satunya adalah Sertifikat atas obyek sengketa yaitu SHM No. 15228, namun karena tidak mampu membayar hutang, maka jaminan tersebut diserahkan kepada Tergugat II;

hal 63 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



Menimbang, bahwa dari bukti T.II-1, T.II-2 yang berupa foto copy dan atas hal tersebut telah dibenarkan oleh saksi Ida Ayu Putu Purnamawati bahwa untuk aslinya ada di Notaris karena merupakan arsip Notaris;

Menimbang, bahwa alat bukti T.II-3 dan T.II-4 dibenarkan oleh saksi I Gusti Nyoman Wiratajaya yang menerangkan atas bukti tersebut membenarkan bahwa BPR Sri Arta Lestari telah menerima transferan uang dari Tergugat II (Susilawati) untuk pelunasan hutang Tergugat I (Masfufah), dengan demikian untuk bukti foto copynya namun dibenarkan oleh pihak yang bersangkutan sehingga atas bukti foto copynya tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti dalam perkara ini, demikian juga dengan bukti foto copy T.II-5, T.II-6, T.II-7, T.II-8;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut, benar telah terjadi jual beli atas bidang tanah dan bangunan dengan bukti SHM No. 15228 antara Susilawati (Tergugat II) dengan Masfufah (Tergugat I) dimana Tergugat II sebagai pembeli dan Tergugat I sebagai penjual;

Menimbang, bahwa dari bukti T.II-1 memang terjadi jual beli terhadap tanah dan bangunan di Perumahan Bukit Hijau Residence blok A-3 antara Tergugat I sebagai penjual dan Tergugat II sebagai pembeli dihadapan Notaris, tertanggal 6 Januari 2012 dan telah menjadi SHM atas nama Tergugat II (Susilawati);

Menimbang, bahwa jual beli atas tanah dan bangunan di Perumahan Bukit Hijau Residence blok A-3 antara para Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat I sebagai penjual terjadi pada tanggal 14 Juni 2011 sedangkan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II berdasarkan bukti tertanda T.II-1 terjadi pada tanggal 6 Januari 2012 dan waktu itu tanah dan bangunan sengketa telah ditempati oleh para Penggugat;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas dengan didasari dari apa yang disampaikan oleh Tergugat I dalam jawabannya maupun dari bukti surat maupun saksi juga oleh karena menurut pendapat Majelis para penggugat adalah pembeli yang beritikad baik maka terhadap mereka tetap harus dilindungi;



Menimbang, bahwa dengan dinyatakan jual beli atas tanah dan bangunan obyek sengketa adalah sah antara para penggugat dengan Tergugat I, maka yang berhak terhadap tanah dan bangunan di Perumahan Bukit Hijau Residence blok A-3 adalah para Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan sahnya jual beli antara para Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat I sebagai penjual atas tanah dan bangunan di Perumahan Bukit Hijau Residence blok A-3, maka perbuatan hukum yang dilakukan terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa setelah adanya jual beli antara para Penggugat dengan Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Menimbang, bahwa sesuai bukti-bukti surat dan para saksi, jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris antara Tergugat I (Masfufah) sebagai penjual dan Tergugat II (Susilawati) sebagai pembeli atas tanah dan bangunan di Perumahan Bukit Hijau Residence blok A-3 pada tanggal 6 Juni 2012, menurut Majelis adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap semua produk hukum yang ditimbulkan akibat terjadinya jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas menurut Majelis para Penggugat dapat membuktikan gugatannya, oleh karena itu gugatan para penggugat dapat dikabulkan seluruhnya dan apa yang diputuskan oleh Majelis, maka Turut Tergugat harus tunduk dan mematuhi/mentaati putusan ini;

Dalam Rekonpensi :

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam Konpensi menurut Majelis telah termasuk dalam pertimbangan Rekonpensi ini;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat Rekonpensi, dia telah membeli tanah dan bangunan sengketa melalui pelunasan di kredit di Bank Perkreditan Rakyat "Sri Artha Lestari" yang telah dibebankan hak tanggungan, telah dibayar lunas dan diikat dengan akta perjanjian tanggal 6 Januari 2012 No. 5 dan Akta Kuasa tanggal 6 Januari 2012, dihadapan Notaris I Nyoman Udiana, SH. dan setelah 3 (tiga) bulan, Penggugat Rekonpensi mau melanjutkan pembangunan atas tanah dan bangunan sengketa ternyata telah

hal 65 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



ditempati oleh para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi tanpa alas hak;

Menimbang, bahwa oleh karena para Penggugat Kompensi/para Tergugat rekonpensi menguasai tanah dan bangunan sengketa tanpa alas hak menyebabkan kerugian bagi Penggugat rekonpensi karena tidak dapat menguasai dan menikmati obyek sengketa sejak bulan Januari 2012, maka sudah sepatutnya para Penggugat kompensi/para Tergugat Rekonpensi membayar kerugian sebesar Rp. 760.000.000,- (tujuh ratus enam puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dengan sahnya jual beli antara para penggugat kompensi/para Tergugat rekonpensi dengan Tergugat I Kompensi atas tanah dan bangunan sengketa, maka menurut Majelis para Penggugat kompensi/para tergugat rekonpensi mempunyai hak untuk menguasai dan menikmati obyek sengketa sejak tanggal 14 Juni 2011 dan sesuai fakta memang para Penggugat kompensi/para Tergugat rekonpensi yang melanjutkan pembangunan sampai finising dan selanjutnya telah ditempati sebagai tempat tinggal, oleh karena itu para Penggugat kompensi/para tergugat rekonpensi menurut Majelis tidaklah dapat dinyatakan para Penggugat Kompensi/para Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menempati obyek sengketa tanpa alas hak;

Menimbang, bahwa dari jawaban Tergugat I kompensi/Tergugat I rekonpensi terjadinya jual beli atas tanah dan bangunan sengketa, karena hutang piutang, dimana Tergugat I kompensi/Tergugat rekonpensi telah berhutang kepada Tergugat II kompensi/Penggugat Rekonpensi, karena tidak bisa melunasi maka terjadilah jual beli atas tanah dan bangunan sengketa, yang pada waktu itu tanah dan bangunan sengketa sudah dibebani hak tanggungan pada Bank Perkreditan Rakyat "Sri Artha Lestari";

Menimbang, bahwa menurut Majelis, akibat hukum yang terjadi akibat adanya jual beli atas tanah dan bangunan sengketa adalah tetap menjadi tanggung jawab Tergugat Kompensi/Tergugat I Rekonpensi (Masfufah);

Menimbang, bahwa sesuai fakta atas tanah dan bangunan sengketa waktu dijadikan hak tanggungan sudah atas nama Tergugat I Kompensi/



Tergugat rekonsensi, padahal sudah dibeli dan dibayar lunas oleh para Penggugat Kompensi/para Tergugat rekonsensi tapi tidak diserahkan atau tidak dibuat akta jual beli antara para Penggugat kompensi/para Tergugat rekonsensi dengan Tergugat I kompensi/Tergugat I rekonsensi, malahan dijual kepada Tergugat II/Penggugat rekonsensi;

Menimbang, bahwa dari perbuatan Tergugat I kompensi/Tergugat I rekonsensi yang mengakibatkan kerugian yang dialami oleh Tergugat II kompensi/Penggugat rekonsensi tidak dapat dibebankan kepada para Penggugat kompensi/para Tergugat rekonsensi;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas sehingga pembuktian yang diajukan oleh para Penggugat rekonsensi/Tergugat II kompensi tidak dapat mematahkan pembuktian yang diajukan oleh para Penggugat kompensi/para tergugat rekonsensi sehubungan dengan jual beli yang telah terjadi atas obyek sengketa dan menurut Majelis Penggugat Rekonsensi/Tergugat II kompensi tidak dapat membuktikan dalil gugatan rekonsensinya;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, sudah sepatutnya menurut hukum gugatan rekonsensi dinyatakan ditolak;

Dalam Kompensi/Rekonsensi :

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II Kompensi/Penggugat Rekonsensi dan Tergugat I Rekonsensi ada dipihak yang dikalahkan, maka menurut hukum harus dibebani membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp. 1.316.000,- (satu juta tiga ratus enam belas ribu rupiah);

Mengingat ketentuan-ketentuan hukum dalam perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM POKOK PERKARA :

Dalam Kompensi :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;

hal 67 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



2. Menyatakan hukum bahwa Para Penggugat adalah penggugat yang beritikad baik;
3. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Pembelian Tanah dan Bangunan, tanggal 14 Juni 2011 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara Tergugat I dengan Penggugat No. 1 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan hukum bahwa penukaran tanah dan bangunan yang dikenal dengan nama Blok B3 dengan tanah dan bangunan sengketa adalah sah;
5. Menyatakan hukum bahwa Surat Pernyataan tanggal 27-7-2013 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I adalah sah dan mengikat;
6. Menyatakan tanah dan bangunan sengketa adalah sah hak milik Para Penggugat atas dasar perbuatan hukum jual beli;
7. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (melawan hak Para Penggugat) atas tanah dan bangunan sengketa sehingga merugikan Para Penggugat;
8. Menyatakan hukum bahwa Pengikatan Jual Beli yang obyeknya tanah sengketa yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum;
9. Menyatakan hukum bahwa Kuasa Menjual yang obyeknya tanah sengketa yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum;
10. Menyatakan hukum bahwa Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual tersebut tidak dapat dipakai sebagai dasar hukum untuk mendaftarkan dan menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Tergugat II;
11. Menyatakan hukum bahwa sertifikat hak milik No. 15228/Kel. Jimbaran tercatat sebagai pemegang hak Tergugat II adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
12. Menghukum Turut Tergugat untuk mencoret Sertifikat Hak Milik No. 15228 atas nama Tergugat II dari buku tanah yang tercatat/tertulis dalam Buku Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung (Turut Tergugat);

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)



13. Menyatakan hukum bahwa putusan peradilan ini (yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap) dapat digunakan sebagai dasar hukum (syarat) untuk mendaftarkan, mendapatkan dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan sengketa untuk menjadi hak milik Para Penggugat;

14. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk, mematuhi dan mentaati putusan ini;

Dalam Rekonsensi :

- Menolak gugatan rekonsensi Penggugat/Tergugat II Konpersi seluruhnya;

Dalam Konpersi/Rekonsensi :

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Konpersi/Penggugat Rekonsensi dan Tergugat I Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp. 1.316.000,- (satu juta tiga ratus enam belas ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari : Jumat, tanggal 19 September 2014, oleh kami : Dr. MADE SUWEDA, SH.MH., sebagai Hakim Ketua, DANIEL PRATU, SH. dan I GEDE KETUT WANUGRAHA, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana telah diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : Senin, tanggal 13 Oktober 2014, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh masing-masing Hakim Anggota, dibantu oleh : I NENGAH JENDRA, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar, dengan dihadiri oleh Kuasa para Penggugat, Kuasa Tergugat II tanpa hadirnya Kuasa Tergugat I dan pihak Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

DANIEL PRATU, SH.

Dr. MADE SUWEDA, SH.MH.

hal 69 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.



I GEDE KETUT WANUGRAHA, SH.

Panitera Pengganti,

I NENGAH JENDRA, SH.

Perincian biaya :

1.	Pendaftaran gugatan-----	:	Rp. 30.000,-
2.	Proses ----- --	:	Rp. 50.000,-
3.	Panggilan -----	:	Rp. 825.000,-
4.	Redaksi putusan -----	:	Rp. 5.000,-
5.	Meterai putusan -----	:	Rp. 6.000,-
6.	Pemeriksaan setempat ----	:	

Rp. 400.000,-

	Jumlah ----- -	:	Rp. 1.316.000,-
(satu juta tiga ratus enam belas ribu rupiah);			



Catatan :

Dicatat disini, bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal September 2014, Nomor /Pdt.G/2014/PN Dps. telah diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 2014.

Panitera Pengganti,

I NENGAH JENDRA, SH.

Catatan :

Dicatat disini, bahwa tenggang untuk mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal September 2014, Nomor / Pdt.G/2014/PN Dps. telah lampau, sehingga putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap sejak tanggal Oktober 2014.

Panitera Pengganti,

I NENGAH JENDRA, SH.

hal 71 dari 67 halaman putusan perkara Nomor 91/Pdt.G/2014/PN Dps.

Disclaimer

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