



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SAHAWAN, Umur: 46 tahun, Jenis Kelamin: Laki-laki, Agama: Islam, Kewarganegaraan: Indonesia, NIK.: 5171012908710006, Alamat: Jln. Diponegoro Gang VIII, Kav .7 No.32 Denpasar Selatan, Kota Denpasar Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. Muhammad Asmara, S.H., 2. Lukman Nul Hakim, S.H., Para Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum / Law Firm RAAL & Associates yang beralamat di jalan Raya Pemogan No. 59 x, Pemogan, Denpasar - Bali, Hp. 081916201626, 081999985428, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 01 Agustus 2018, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

I GUSTI AGUNG KUSUMA PUTRA, Jenis Kelamin: Laki-laki, Umu: ± 52 Tahun, Kewarganegaraan: Indonesia, Agama: Hindu, Pekerjaan: Wiraswasta, Alamat: Jalan Sutomo No. 4 Denpasar, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti surat dan mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 22 November 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah register Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps, tanggal 27 November 2018, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat pada awalnya (tahun 2014) ingin mengajukan permohonan Konversi melalui sporadik ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kota Denpasar, sebidang tanah dengan nomor Objek Pajak (NOP) 51.71.010.002.010-0110.0. yang di nyatakan dalam Surat Pemberitahuan Pajak

Hal 1 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) atas nama I GUSTI RAKA KUPUG (Kakek Tergugat), yang terletak di Kelurahan Pedungan, Kecamatan Denpasar selatan, Kota Denpasar, Bali, dikarenakan Tergugat tidak memiliki biaya untuk mengajukan permohonan tersebut maka Tergugat mendatangi rumah Penggugat yang beralamat di Jln. Diponegoro Gang VIII, Kav .7 No.32 Denpasar Selatan , Kota Denpasar Bali untuk meminjam uang guna keperluan biaya sporadik, akan tetapi setelah tiba dirumah Penggugat, Tergugat berubah pikiran yaitu menyerahkan berkas-berkas untuk keperluan konversi kepada Penggugat dan menyuruh Penggugat untuk membiayai proses konversi Sporadik tersebut dan sekaligus Tergugat menyatakan ingin kerja sama apabila nantinya sudah diterbitkan Sertipikat oleh BPN kota Denpasar atas nama Tergugat dalam menjual secara Global ataupun kavling objek tersebut.

2. Bahwa Tergugat menyuruh Penggugat membiayai konversi (Sporadik) atas objek yang termuat dalam poin No. 1 diatas dan sekaligus menyuruh membenahi pasilitas jalan menuju obyek (Tanah milik Tergugat) dan selain itu juga Tergugat meminjam sejumlah uang kepada Penggugat untuk keperluan pribadi Tegugat yang di ambil setiap kebutuhan Tergugat dengan pengambilan/peminjaman yang jumlahnya bervariasi sesuai dengan Kwitansi peminjaman yang ditandatangani oleh Tergugat dan ada juga peminjaman yang tidak berkuitansi/lewat kepercayaan saja yang jumlahnya keseluruhan mencapai **Rp.2.295.250.000, (Dua Milyar Dua ratus Sembilan puluh lima Juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)**.
3. Bahwa Tergugat tidak hanya meminjam dalam bentuk uang akan tetapi ada juga Tergugat mengambil sepeda motor dan mobil milik Penggugat dengan menjaminkan objek yang sedang di proses konversi (Sporadik). Tergugat menyatakan akan mengembalikan semua pinjaman baik berupa uang ataupun barang kepada Penggugat apabila objek tersebut sudah terjual, maka Tergugat akan mengembalikan semua pinjamannya kepada Penggugat dan sebagai bentuk ucapan terima kasih Tergugat menjanjikan memberikan kompensasi.
4. Bahwa setelah beberapa bulan tepatnya tanggal 18 Agustus 2015 permohonan sporadik yang dimohonkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Denpasar atas biaya Penggugat di terbitkanlah **Sertipikat Hak Milik (SHM) no. 08117, NIB : 22. 09.03.05.05464 dengan surat ukur No. 03933/2015 tertanggal 03/02/2015 dengan luas 1430 M2 atas nama Pemilik hak adalah I GUSTI AGUNG KUSUMA PUTRA (Tergugat)**. Akan tetapi setelah berselang 3 (tiga) bulan dari terbitnya sertipikat tersebut betapa terkejutnya Penggugat mendengar dari Tergugat bahwa sertipikat yang dalam genggaman penggugat

Hal 2 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata sedang dalam sitaan pihak ke 3 (Tiga) atas kekalahan Tergugat dalam perkara hutang piutang (PUTUSAN PERKARA 284/Pdt/G/2015/PN. Dps.).

“Sesuai dengan amar putusan perkara 284/Pdt/G/2015/PN. Dps.) No. 5 “

Menyatakan Sah dan berharga sita jaminan dalam perkara aquo berupa sebidang tanah sertipikat Hak Milik nomor 08117 atas nama Pemilik hak adalah I GUSTI AGUNG KUSUMA PUTRA. surat ukur tanggal 03 Pebruari 2015 Nomor. 03933/2015 luas 1430 M2 yang terletak di Kelurahan Pedungan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali

Dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Milik I Wayan coko
Sebelah Timur : Tanah milik I Wayan Palguna
Sebelah selata : Jelinjingan
Sebelah Barat : **Tanah milik I Gusti Agung Kusuma Putra**
(Milik Tergugat)

Dengan kejadian ini Penggugat merasa tertipu oleh Tergugat, rupanya Tergugat berbohong selain menjaminkan kepada Penggugat obyek tersebut ternyata Tergugat juga menjaminkan kepada pihak lainnya.

BERDASARKAN KETERANGAN DARI BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR SAMPAI SAAT INI SERTIPIKAT TERSEBUT DIATAS MASIH DALAM SITAAN

5. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh Tergugat dengan sengaja membiarkan atau menyerahkan obyek tersebut sebagai jaminan sita oleh pihak ke 3 (Tiga) padahal Tergugat mengetahui obyek tersebut ada hubungan hukum dengan Penggugat. Atas prilaku Tergugat ini jelas dan terang berdampak kepada Penggugat yaitu Penggugat tidak dapat menjalankan apa yang sudah di rencanakan/ disepakati. Sampai saat ini Tergugat tidak dapat mengembalikan hutangnya kepada Penggugat karena obyek tersebut telah di letakkan sita HAL INI SANGAT MERUGIKAN PENGGUGAT. Kemudian dari kekalahannya di Pengadilan Negeri Denpasar, Tergugat mengajukan permohonan Banding di Pengadilan tinggi denpasar. Namun di tengah perjalanan penanganan perkara di Pengadilan Tinggi Denpasar Tergugat mencabut gugatannya.
6. Bahwa dengan di cabutnya permohonan Banding di Pengadilan Tinggi Denpasar oleh Tergugat maka Tergugat dengan pihak 3 (Tiga) / lawannya membuat kesepakatan Damai pada hari Jumat tanggal 15 Januari 2016 keluar serta di tandatangani SURAT PERDAMAIAN dan di catat di Notaris I PUTU CHANDRA tertanggal 26 Januari 2015 antara Tergugat dengan lawannya (Pihak Ke 3) yang salah satu isinya pada poin no. 4 adalah :

Hal 3 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“ Bahwa Tergugat/Pembanding bersedia untuk membayar sisa hutang yang belum dilunasi kepada Penggugat/Terbanding secara kontan dan tunai pada saat penandatanganan surat perdamaian ini. “

Penggugat merasa senang dengan adanya perdamaian antara Tergugat dengan pihak ke 3 (tiga), Penggugat merasa ada harapan baik bila Tergugat menjalankan isi perdamaianya, namun apa yang diharapkan Penggugat dari tahun ketahun sampai saat ini kandas begitu saja.

7. Bahwa Penggugat bersama temannya pernah bertemu langsung dengan kuasa hukum pihak ke 3 (Tiga) untuk menanyakan/mencari kejelasan. Dari kuasa hukum pihak ke 3 (tiga) hanya meminta kepada Tergugat untuk menjalankan isi Perdamaian yang sudah di tandatangani para pihak.

Dengan demikian Tergugat semestinya apa yang telah ditandatangani dalam SURAT PERDAMAIAN tersebut seharusnya isi dari perdamaian itu adalah merupakan Undang-Undang bagi para pihak. **Tergugat mempunyai kewajiban hukum** menjalankan apa yang sudah tertuang dalam perdamaian itu (Menjalankan Poin no 4 segera membayar sisa hutangnya kepada pihak ke 3). Namun Tergugat sampai Saat ini tidak pernah beritikad baik untuk menjalankan kewajiban hukumnya untuk melunasi hutangnya dengan pihak ke 3 (tiga). Sehingga pihak ke 3 (Tiga) tidak berkenan untuk mengangkat sita karena Tergugat belum melunasi hutangnya kendatipun surat perdamaian sudah di tandatangani . Hal ini tentunya berdampak kepada Penggugat yang sudah sekian lama kurang lebih 4 (empat) tahun menunggu kejelasan terkait dengan penyitaan obyek tersebut, dimana Penggugat tidak dapat berbuat apa apa terhadap obyek yang telah di sepakti untuk di jual oleh Tergugat guna untuk membayar hutangnya kepada Penggugat, oleh karenanya **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** ini mengakibatkan Penggugat merasa sangat dirugikan atas perilaku Tergugat.

Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”

8. Bahwa Penggugat sudah sering memperingati Tergugat untuk dapat segera menyelesaikan persoalannya dengan pihak ke 3 (Tiga) akan tetapi Tergugat tidak pernah menanggapi , bersikap cuek dan tidak peduli dengan peringatan Penggugat padahal persoalan nya dengan pihak ke 3 (tiga) sudah terlalu lama kurang lebih 3 tahunan. Bahkan untuk membantu Tergugat, Penggugat pernah menawarkan untuk memfasilitasi penyelesaian persoalan Tergugat dengan pihak ke 3 (tiga) namun tergugat menolak niat baik Penggugat. **Dari perilaku**

Hal 4 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat yang sengaja membiarkan, sengaja menunda-nunda dan sengaja membuat posisi Penggugat tergantung tanpa ada kejelasan yang pasti tentang penjualan tanah sertipikat Hak Milik nomor 08117 NIB : 22.09.03.05.05464 dengan surat ukur No. 03933/2015 tertanggal 03/02/2015 dengan luas 1430 M2 merupakan sikap yang tidak sepatutnya Tergugat lakukan karena dengan sikap atau perilaku tergugat menyebabkan Penggugat mengalami kerugian yang sangat besar yaitu kepentingan Penggugat/hak hak Penggugat tidak dapat terlaksana dan uang yang di pinjam oleh Tergugat tidak akan dapat dikembalikan oleh Tergugat.

Sebenarnya kalau di liat dari kehidupan Tergugat sangatlah mampu untuk membayar hutangnya kepada Penggugat karena Tergugat berasal dari keluarga yang sudah mampu (Keluarga Puri) tanpa harus menjual obyek tersebut (masih banyak obyek lain kepunyaan Tergugat) tapi apa yang terjadi tetap saja Tergugat tidak ada niat baik kepada Penggugat

9. Bahwa Penggugat merasa tidak tenang dan kecewa karena merasa di permainkan oleh Tergugat selama ini, sehingga penggugat sering meminta agar Tergugat segera mengembalikan uang yang telah dipinjamnya akan tetapi Tergugat selalu berkelid dengan mengatakan obyek tersebut akan segera laku dan transaksi di notaris tapi semua itu hanyalah isapan jempol/ hanyalah akal-akalan Tergugat untuk mengulur ngulur waktu, membuat Penggugat dalam posisi tergantung atau hanya memberi angin segar kepada Penggugat.

Terbukti niat buruk Tergugat bahwa Tergugat pernah memanggil Penggugat ke notaris I GUSTI NGURAH BAYU KRISNA, SH. MKn yang berkantor di Jalan Waturenggong, Panjer Denpasar dengan alasan ada bahwa teman Tergugat berminat untuk membeli obyek tersebut, setelah Penggugat hadir di notaris memang benar ada seorang laki-laki dan perempuan yang menawarkan tanah tersebut akan tetapi lagi-lagi Penggugat merasa kecewa karena Tergugat dan temannya itu memberikan cek kepada Penggugat sebagai tanda keseriusan ternyata cek kosong sementara sertipikat Hak Milik nomor 08117 NIB : 22.09.03.05.05464 dengan surat ukur No. 03933/2015 tertanggal 03/02/2015 dengan luas 1430 M2 yang di titipkan di Notaris sedari awal di ambil secara sepihak oleh Tergugat, Penggugat merasa tertipu dengan kejadian itu langsung membuat pemblokiran ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kota Denpasar atas pengambilan sertipikat secara sepihak, dan akhirnya setelah mendapat peringatan keras dari Penggugat barulah 3 hari kemudian Tergugat mengembalikan lagi sertipikat Hak Milik nomor 08117 NIB : 22.09.03.05.05464 dengan surat ukur No. 03933/2015 tertanggal 03/02/2015 dengan luas 1430 M2 ke notaris dan cek kosong dikembalikan kepada

Hal 5 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat. Prilaku Tergugat sudah menunjukkan itikad tidak baik terhadap Penggugat.

10. Bahwa Penggugat merasa stres dan hilang gairah yang selalu memikirkan permasalahan yang sedang dihadapinya lantaran Tergugat sudah tidak ada itikad baik untuk dapat mengembalikan uang pinjamannya, **kurang lebih sudah 4 (empat tahun) penggugat menunggu kepastiannya dari Tergugat**, sedangkan uang yang di pinjam oleh Tergugat jumlahnya sangat besar dan uang tersebut Penggugat pinjam di Bank BRI dan di Bank BCA sehingga setiap bulan Penggugat di bebankan Bunga bank. Hal ini sering Penggugat sampaikan kepada Tergugat namun tetap saja Tergugat tidak menggubris.

11. Bahwa pada tanggal 04 Oktober 2016 Tergugat untuk meyakinkan Penggugat terhadap uang yang dipinjamnya maka Tergugat mengajak Penggugat sama-sama datang ke Notaris untuk membicarakan hutang tergugat dan lain lainnya maka di sepakati kedua belah pihak untuk membuat perjanjian baru dan sekaligus di catat dan di bukukan (gewaarmerkt) di Notaris I GUSTI NGURAH BAYU KRISNA, SH. MKn yang berkantor di Jalan Waturenggong, Panjer Denpasar. Perjanjian baru itu isi pokoknya Tergugat telah mengakui jumlah uang yang di pinjam dari Penggugat sejumlah Rp 2. 295.250.000,- (Dua Milyar Dua ratus Sembilan puluh lima Juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) akan dikembalikan setelah Tanah (sertipikat Hak Milik nomor 08117 NIB : 22. 09.03.05.05464 dengan surat ukur No.03933/2015 tertanggal 03/02/2015 dengan luas 1430 M2 laku terjual. Hal inilah yang menjadi pokok persoalan Penggugat dengan Tergugat karena pada poin no. 3 (tiga) Perjanjian tersebut berbunyi :

Apabila telah di lakukan penjualan maka pihak pertama (Tergugat) wajib mengembalikan dana/pinjamnya yang telah dikeluarkan oleh pihak Ke dua (Penggugat) sebesar Rp 2. 295.250.000,- (Dua Milyar Dua ratus Sembilan puluh lima Juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) di tambah uang/kompensasi sebesar Rp 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) dengan total Rp 2.695.250.000,- (Dua Milyar enam ratus sembilan puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)

Perjanjian ini sangat melemahkan Posisi Penggugat karena :

- Dalam perjanjian tersebut tidak menuangkan batas waktu
- dan obyek yang di perjanjian masih dalam status penyitaan, hal ini lagi-lagi sangat merugikan Penggugat, karena Tergugat sepertinya sengaja membuat Penggugat untuk tidak dapat berbuat apa apa terhadap obyek tersebut.
- Posisi Penggugat akan terus tergantung tanpa ada kepastian
- Penggugat trauma dengan sikap dan prilaku Tergugat yang sudah sekian lama tidak konsisten untuk menyelesaikan persoalannya dengan pihak ke 3 (tiga)

Hal 6 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemua alasan tersebut di atas tidak menunjukkan kaidah – kaidah hukum perjanjian yang benar yang di amanahkan oleh Undang-undang yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia.

12. Bahwa Penggugat/kuasa hukumnya dengan tergugat sudah beberapa kali bertemu/ musyawarah terkait dengan kondisi yang telah terjadi sehubungan dengan persoalan ini namun hasil musyawarah tidak seperti yang diharapkan Penggugat karena tergugat selalu beralasan akan segera menjualnya. Akan tetapi bagaimana cara tergugat mau menjalankan/menyelesaikan persoalan ini jika kewajiban hukumnya terkait dengan surat Perdamaian yang di buatnya dengan pihak ke 3 (tiga) tidak di lunasi.

Penggugat pernah menyampaikan tentang akan menggugat ke pengadilan kepada Tergugat kalau tidak segera dikembalikan uang yang dipinjamnya tapi apa yang dikatakan Tergugat sangat membuat sakit hati Penggugat “ kata Tergugat silahkan saja di gugat tapi kamu akan merugi/sia-sia, karena sertipikat tanah itu sudah di sita orang“

Penggugat sering kepikiran dengan prilaku Tergugat yang sudah tidak menghargai Penggugat, sudah 2 tahun terakhir ini Tergugat tidak lagi bertegur sapa dengan Penggugat dan sudah tidak lagi memperhatikan kepentingan Penggugat.

Hal ini tentu benar benar *Melanggar Hak Subyektif Orang Lain* yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat.

13. Bahwa dikarenakan niat baik penggugat tidak mendapat tanggapan dari tergugat dan musyawarah tidak menghasilkan solusi yang diharapkan maka Penggugat mengambil langkah terakhir untuk mencari keadilan dengan mengajukan gugatan PERBUATAN MELAWAN HUKUM ke Pengadilan Negeri Denpasar.

14. Bahwa berdasarkan uraian diatas tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh tergugat sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, yaitu berupa kerugian Materiil dan imateriil. Kerugian yang diderita adalah sebagai berikut :

- a. Kerugian yang nyata telah di keluarkan oleh Penggugat :
 - Rp 2.295.250.000,- (Dua Milyar Dua ratus Sembilan puluh lima Juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Tergugat sesuai dengan PERJANJIAN tertanggal 04 Oktober 2016
 - Biaya bunga Bank 2% per bulan dari 04 Oktober 2016 sampai sekarang Nopember 2018 sebesar Rp $2.295.250.000 \times 2\% = 45.905.000$ perbulanJadi total keseluruhan Bung bank sampai sekarang adalah
25 bulan : $45.905.000 \times 25 = 1.147.625.000,-$ (Satu Milyar

Hal 7 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seratus empat puluh tujuh juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah)

Jadi total kerugian Materiil yang diderita oleh *Penggugat* sebesar Rp 2.295.250.000,- (Dua Milyar Dua ratus Sembilan puluh lima Juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) di tambah Bunga 1.147.625.000,- (Satu Milyar seratus empat puluh tujuh juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) = **3.442.250.000,- (Tiga Milyar empat ratus empat puluh dua juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah)**

b. Kerugian yang akan di dapat dikemudian hari apabila Tergugat tidak menunda, tidak membuat persoalan ini terkatung-katung yaitu :

➢ Dengan kerugian waktu, pikiran, tenaga dan kehilangan nama baik serta kehilangan semangat kerja serta prediksi keuntungan apabila Uang tersebut di pergunakan untuk usaha lain **Rp 1.000.000.000,- (satu Milyar Rupiah)**

15. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia dan untuk mencegah TERGUGAT menghindar dari tanggung jawab gugatan ini atau mengalihkan hak kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap sebidang tanah sertipikat Hak Milik nomor 08117 NIB : 22. 09.03.05.05464 dengan surat ukur No.03933/2015 tertanggal 03/02/2015 dengan luas 1430 M2 yang terletak di Kelurahan Pedungan, Kecamatan Denpasar selatan, Kota Denpasar, Bali, yang sekarang masih dalam sitaan pihak ke 3 (tiga) karena berdasarkan isi gugatan Penggugat (Pihak ke 3) hanya menjaminkan seluas 200 M2 dari luas keseluruhan seluas 1430 M2 maka dalam obyek tersebut masih memiliki nilai tanah kurang lebih seluas 1230 M2. Sedangkan putusan perkara 284/Pdt/G/2015/PN. Dps.) bahwa **Tergugat berhutang kepada pihak ke 3 sebesar Rp 181.440.000,- (Seratus Delapan Puluh satu Juta empat ratus empat puluh ribu rupiah)**, sehingga sudah sepatutnya Penggugat berharap sisa dari obyek tersebut dapat menjadi **jaminan pembayaran hutang Tergugat kepada Penggugat.**

16. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka PARA TERGUGAT harus dibebani uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp 1.500.000 ,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilamana lalai untuk menjalankan putusan;

17. Bahwa dikarenakan TERGUGAT telah jelas melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar PENGGUGAT di hukum untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Hal 8 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa gugatan Penggugat didukung oleh Saksi-saksi dan bukti bukti yang otentik yang tak dapat dibantah oleh TERGUGAT maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan upaya hukum lainnya.

PETITUM :

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Denpasar / Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk segera menetapkan hari sidang dan memanggil para pihak untuk memeriksa dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR ;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad);
3. Menyatakan hukum perjanjian yang di buat serta ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat tanggal 04 Oktober 2016 adalah Batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan hukum Tergugat mempunyai hutang kepada Penggugat sebesar Rp 2.295.250.000,- (Dua Milyar Dua ratus Sembilan puluh lima Juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp 2.295.250.000,- (Dua Milyar Dua ratus Sembilan puluh lima Juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) secara kontan dan Tunai;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiil sebesar 1.147.625.000,- (Satu Milyar seratus empat puluh tuju juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah)
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian imateriil sebesar 1.000.000.000,- (Satu Milyar rupiah)
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah sertipikat Hak Milik nomor 08117 atas nama Pemilik hak adalah I GUSTI AGUNG KUSUMA PUTRA. surat ukur tanggal 03 Pebruari 2015 Nomor. 03933/2015 luas 1430 M2 yang terletak di Kelurahan Pedungan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali;
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp Rp 1.500.000 ,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilamana lalai untuk menjalankan putusan;

Hal 9 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbaar bij voerraad) meskipun ada upaya hukum verzet atau banding, kasisi atau upaya hukum lainnya;

11. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul karena perkara ini.

SUBSIDAIR ;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat pada awalnya datang menghadap sendiri, namun pada persidangan berikutnya datang menghadap kuasanya bernama Kaspas Gambar, S.H., Advokat, berkantor di Kantor Hukum Law Office KASPAR GAMBAR SH & Associates, di Jalan Kenyeri No.97 B Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Februari 2019, tetapi kemudian pemberian kuasa tersebut dicabut dan selanjutnya memberikan kuasa kepada: Anna Endahwati, S.H., Agus Gunawan Putra, S.H., Candra Rahmayati, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum, berkantor di ANNA ENDAHWATI, SH. & PARTNERS, Law Office, Advocate – Legal Consultant, yang beralamat di Jalan Tendean Tanah Bang Blok C/35 Kediri Tabanan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juni 2019;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang berperkara melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Dewa Made Budi Watsara, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Januari 2019 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang oleh Penggugat tetap dipertahankannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah memberikan Jawaban sebagai berikut:

SALIN JAWABAN TERGUGAT

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat-surat, sebagai berikut:

Hal 10 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy dari asli Surat Kuasa dari Tergugat kepada Penggugat untuk Mengurus Sertifikat Tanah salah satunya objek Sengketa SPPT PBB No. 51.71.010.002.010-0110.0, An. I GUSTI RAKA KUPUG (Kakek Tergugat), tertanggal 26 November 2014, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-1;
2. Foto copy dari asli kwitansi tanggal 15 Desember 2014, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.1;
3. Foto copy dari asli kwitansi tanggal 13 Maret 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.2;
4. Foto copy dari asli kwitansi tanggal 13 Oktober 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.3;
5. Foto copy dari asli kwitansi tanggal 10 Nopember 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.4;
6. Foto copy dari asli kwitansi tanggal 09 September 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.5;
7. Foto copy dari asli kwitansi tanggal 02 September 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.6;
8. Foto copy dari asli kwitansi tanggal 23 Oktober 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.7;
9. Foto copy dari asli kwitansi tanggal 1 September 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.8;
10. Foto copy dari asli kwitansi tanggal 17 September 2014, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.9;
11. Foto copy dari asli kwitansi tanggal 08 Mei 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.10;
12. Foto copy dari asli kwitansi tanggal 12 Juni 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.11;
13. Foto copy dari asli kwitansi tanggal 25 Juni 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.12;
14. Foto copy dari asli kwitansi tanggal 11 Agustus 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.13;
15. Foto copy dari asli kwitansi tanggal 15 Agustus 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.14;

Hal 11 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Foto copy dari asli kwitansi tanggal 19 Agustus 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.15;
17. Foto copy dari asli kwitansi tanggal 20 Agustus 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.16;
18. Foto copy dari asli kwitansi tanggal 28 Agustus 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.17;
19. Foto copy dari asli kwitansi tanggal 20 Oktober 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.18;
20. Foto copy dari asli kwitansi tanggal 11 Agustus 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.19;
21. Foto copy dari print out rekening tanggal 15 Juni 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.20;
22. Foto copy dari print out rekening tanggal 22 Juni 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.21;
23. Foto copy dari foto copy Bilyet Giro No.CL997653 tanggal 7 Mei 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.22;
24. Foto copy dari asli kwitansi tanggal 28 Oktober 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.23;
25. Foto copy dari asli kwitansi tanggal 28 Desember 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.24;
26. Foto copy dari asli kwitansi tanggal 17 Januari 2016, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.25;
27. Foto copy dari asli kwitansi tanggal 21 Maret 2016, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.26;
28. Foto copy dari asli transfer dana tanggal 25 Maret 2016, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.27;
29. Foto copy dari asli kwitansi tanggal 10 Pebruari 2016, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.28;
30. Foto copy dari asli kwitansi tanggal 26 Agustus 2016, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.29;
31. Foto copy dari asli kwitansi tanggal 04 April 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.30;

Hal 12 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. Foto copy dari foto copy Bilyet Giro No.CL.997652 tanggal 5 Mei 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.31;
 33. Foto copy dari asli kwitansi tanggal 01 Oktober 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-2.32;
 34. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) atas Tanah Nomor 08117, NIB. 22.09.03.05.05464. Surat Ukur Tanggal 03/02/2015 Nomor : 03933/2015, Luas 1430 M2, Atas Nama I GUSTI AGUNG KUSUMA PUTRA (Tergugat), telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-3;
 35. Foto copy dari foto copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Perkara Perdata No. 284/Pdt.G/2015/PN.Dps., tanggal 07 Oktober 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-4;
 36. Foto copy dari foto copy Salinan Penetapan Pencabutan Permohonan Banding Tergugat No. 8/PDT/2016/PT.DPS atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Perkara No. 284/Pdt.G/2015/PN.Dps., tanggal 07 Oktober 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-5;
 37. Foto copy dari foto copy Surat Perdamaian antara Tergugat dengan Pihak ketiga (INTAN PRIHATINA) yang dicatat pada Notaris I PUTU CHANDRA, S.H., tanggal 26 Januari 2016, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-6;
 38. Foto copy dari foto copy Surat Permohonan Pengangkatan Sita Jaminan dari Kuasa Hukum Pihak Ketiga (INTAN PRIHATINA), telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-7;
 39. Foto copy dari foto copy Surat Pemblokiran tanah objek sengketa milik Tergugat yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat kepada Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tertanggal 18 September 2017, yang disertai asli tandatangan staff dan stempel Kantor Pertanahan Kota Denpasar, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-8;
 40. Foto copy sesuai asli Surat Perjanjian Kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 04 Oktober 2016, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-9;
 41. Foto dari handphone pertemuan Tergugat dengan Kuasa Hukum Penggugat, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-10;
 42. Foto copy dari foto copy Kartu Tanda Penduduk yang diserahkan Tergugat kepada Penggugat, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda P-11;
- Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat telah pula mengajukan alat bukti Saksi, sebagai berikut:

Hal 13 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **Saksi Darsa Budi Waluyo**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena dulu saksi sebagai staf/karyawan Penggugat ;
- Bahwa saksi mengetahui awalnya antara Penggugat dengan Tergugat sudah saling mengenal, kemudian Tergugat minta tolong kepada Penggugat untuk mendanai proses permohonan sertifikat tanah milik Tergugat yang belum ada sertifikat ;
- Bahwa saksi mendengar sendiri pembicaraan antara Tergugat dengan Penggugat, akhirnya terjadi kesepakatan yang dibuat dalam perjanjian-perjanjian antara Tergugat dengan Penggugat dan tidak ada keberatan, terjadi pada tahun 2014 ;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang menjadi obyek sengketa terletak di Sesetan, di Kelurahan Pedungan, Kecamatan Denpasar Selatan, yang luasnya 1430 m2 ;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi tanah tersebut yang batas-batasnya yaitu :
 - o Sebelah Utara : rumah ;
 - o Sebelah Timur : rumah ;
 - o Sebelah Selatan : rumah ada parit ;
 - o Sebelah Barat : rumah ;
- Bahwa saksi tahu dan saksi juga memantau untuk mengurus jalan pada tanah yang menjadi obyek sengketa dan yang mendanai adalah Penggugat sesuai kesepakatan, tanah dijual dan hasil dari keuntungan tanah tersebut dibagi dua, tetapi sampai sekarang belum ada, Penggugat juga sudah mengeluarkan biaya-biaya pengurugan, pembuatan jalan kavling, infrastruktur melalui pendorongnya (Pak Toyo) untuk akses masuk menuju lokasi tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak melihat pada waktu menanda tangani kwitansi pembayaran dari Penggugat untuk akses masuk menuju lokasi tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut sebesar Rp. 400.000,- (empat ratus juta rupiah), tetapi saksi tahu dari Penggugat berapa lembar saksi lupa ;
- Bahwa setelah beberapa bulan kemudian terbitlah sertipikat atas nama I Gusti Agung Kusuma Putra dan sertipikat tersebut diserahkan kepada Tergugat (I Gusti Agung Kusuma Putra) ;
- Bahwa pada waktu ada pembeli setelah dicek di Kantor Badan Pertanahan Nasional ternyata tanah diblokir, karena Tergugat masih tersangkut hutang pada tahun 2015 ;

Hal 14 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa biaya-biaya pengeluaran untuk pengurangan, pembuatan jalan kavling, infrastruktur yang dikeluarkan oleh Penggugat belum dikembalikan ;
- Bahwa Tergugat ini mendapat jalan dengan cara Penggugat membayar kompensasi jalan akses masuk menuju lokasi tanah obyek sengketa tersebut ;
- Bahwa saksi pernah melihat Tergugat (I Gusti Agung Kusuma Putra) menanda tangani kwitansi ;
- Bahwa saksi pernah memasarkan tanah tersebut dan ada beberapa calon pembeli tanah tersebut, kemudian setelah melakukan pengecekan di Kantor Badan Pertanahan Nasional ternyata tanah tersebut diblokir, karena Tergugat masih tersangkut hutang pada tahun 2 yang lalu;
- Bahwa Sertipikat tanah yang menjadi obyek sengketa sekarang ini ada di Kantor Notaris I Gusti Ngurah Bayu Krisna, SH.M.Kn.di Panjer ;
- Bahwa pada waktu membuat perjanjian saksi tidak tahu, setelah diberitahu oleh Penggugat baru saksi tahu perjanjian tersebut ;
- Bahwa saksi tahu yang mengeluarkan biaya jalan akses masuk menuju lokasi tanah obyek sengketa tersebut adalah Penggugat ;
- Bahwa biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk biaya proses ada juga untuk pribadi Tergugat dan infrastruktur ;
- Bahwa saksi tahu ada 2 (dua) perjanjian yaitu :
 - Perjanjian tentang kerja sama ;
 - Perjanjian tentang pengakuan hutang yang dibuat di Kantor Notaris I Gusti Ngurah Bayu Krisna, SH.M.Kn.di Panjer ;
- Bahwa pada saat perjanjian dibuat di Kantor Notaris saksi hadir karena saksi sebagai staf dari Penggugat ;
- Bahwa saksi melihat Penggugat mengeluarkan uang sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) ;
- Bahwa sampai sekarang tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut masih diblokir;
- Bahwa saksi tahu karena Tergugat terlibat dalam perkara;

2. Saksi ANAM SUJALMO, tdibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena dulu saksi bekerja membantu Penggugat ikut mengurus persoalan-persoalan Penggugat dengan pihak lain ;
- Bahwa setahu saksi antara Penggugat dengan Tergugat ada hubungan kerja sama menjual tanah milik Tergugat ;

Hal 15 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi antara Penggugat dengan Tergugat ada perjanjian menjual tanah, yang kemudian perjanjian tersebut dibuat di Kantor Notaris Panjer ;
- Bahwa saksi tahu tanah yang menjadi obyek sengketa ada pengurangan dan semua biaya-biaya dari Penggugat yang jumlahnya dua milyar lebih ;
- Bahwa ada kerugian pada Penggugat, pada waktu itu tanah yang menjadi obyek sengketa sepakat untuk dijual, ternyata pihak ketiga tidak memenuhi pembayaran ;
- Bahwa pada waktu itu pihak ketiga memberikan cek, ternyata cek kosong sedangkan sertipikat tanah tersebut sudah dibawa oleh pihak ketiga, kemudian sertipikat tanah diambil kembali sehingga perjanjian tidak bisa dilaksanakan ;
- Bahwa sertipikat tanah yang menjadi obyek sengketa masih terblokir di Kantor Badan Pertanahan Nasional, karena Tergugat masih terkait perkara hutang piutang antara pihak ketiga (Ibu Intan) dengan I Gusti Agung Kusuma Putra (Tergugat), kemudian terjadi perdamaian karena Tergugat akan membayar hutang tersebut kepada pihak ketiga, sehingga perkara dicabut tetapi perdamaian tersebut tidak dipenuhi. Jadi hutang Tergugat kepada pihak ketiga (Ibu Intan) yang membayar Penggugat (Pak Sahawan);
- Bahwa sertipikat tanah yang menjadi obyek sengketa sekarang ada di Kantor Notaris Bayu Krisna di Panjer dan sertipikat atas nama I Gusti Agung Kusuma Putra ;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang menjadi obyek sengketa terletak di Kelurahan Pedungan, Kecamatan Denpasar Selatan ;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa yaitu:
 - Sebelah Utara : tembok pagar ;
 - Sebelah Timur : perumahan ;
 - Sebelah Selatan : perumahan ;
 - Sebelah Barat : rumah ;
- Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa sekarang dikuasai oleh I Gusti Agung Kusuma Putra dan tanah tersebut masih kosong ;
- Bahwa saksi tahu sertipikat tanah yang menjadi obyek sengketa diblokir di Kantor Badan Pertanahan Nasional karena diletakan sita jaminan di Pengadilan oleh pihak ketiga (Ibu Intan) ada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar pada tahun 2016, karena Tergugat berhutang kepada pihak ketiga ;
- Bahwa pernah Penggugat menawarkan kepada Tergugat untuk membantu melunasi hutangnya kepada pihak ketiga (Ibu Intan), tetapi Tergugat tidak

Hal 16 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setuju karena pihak ketiga (Ibu Intan) menaikan nominalnya keterlambatan Tergugat untuk melunasi hutangnya ;

- Bahwa saksi tahu ada 2 (dua) perjanjian yang dibuat, yaitu :
 - I. Perjanjian tentang kerja sama, tetapi saksi lupa isi perjanjian tersebut ;
 - II. Perjanjian tentang pengakuan hutang, saksi ikut hadir pada waktu itu di Kantor Notaris I Gusti Ngurah Bayu Krisna, SH.M.Kn.di Panjer ;
- Bahwa saksi melihat Tergugat menanda tangan perjanjian dan menunjukkan kwitansi ;
- Bahwa pada waktu itu pembeli memberikan cek, ternyata cek tersebut kosong, sedangkan sertipikat tanah tersebut sempat dibawa oleh pembeli, kemudian sertipikat tanah diambil kembali ;
- Bahwa benar tanda tangan dalam pengakuan hutang Tergugat sebesar 2 milyar dalam bukti P-9;
- Bahwa pada saat Penggugat dan Tergugat menanda tangani surat perjanjian, saksi ada diluar dengan pihak pembeli ;
- Bahwa pada waktu itu ada Penggugat, Tergugat, saksi dan pengacara Penggugat ;
- Bahwa pada waktu membuat surat perjanjian, ada 2 (dua) perjanjian, tapi saksi tidak masuk ke ruangan, tapi saksi pernah membaca perjanjian tersebut ;

3. Saksi BUAMIN, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sudah lama kurang lebih 2 (dua) tahun karena dulu saksi bekerja sebagai sopir yang tugasnya mengantar Penggugat sekarang sudah tidak lagi bekerja dengan Penggugat ;
- Bahwa saksi tahu pekerjaan Penggugat adalah usaha property ;
- Bahwa saksi mengetahui antara Penggugat dengan Tergugat sudah kenal, kemudian Tergugat minta tolong kepada Penggugat untuk mengurus sertipikat tanah milik Tergugat yang belum bersertipikat dan semuanya yang membiayai/mendanai adalah Penggugat, ternyata tanah diblokir dan akhirnya tanah tersebut tidak jadi dijual ;
- Bahwa tanah tersebut dijual dengan harga Rp.2.300.000.000,-(dua milyar tiga ratus juta rupiah) ;
- Bahwa saksi melihat sendiri dan ikut menghitung pada waktu Penggugat mengeluarkan biaya-biaya, ada pengeluaran kwitansi untuk pembayaran biaya pengurangan, jalan untuk menuju lokasi tanah dan termasuk pinjaman Tergugat secara pribadi;
- Bahwa uang yang dikeluarkan oleh Penggugat sampai sekarang belum dikembalikan ;

Hal 17 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu sebelumnya sertipikat tanah tersebut ada di Kantor Notaris, tiba-tiba Tergugat mengambil sertipikat tersebut di Kantor Notaris tanpa sepengetahuan Penggugat ;
- Bahwa sertipikat tanah sekarang atas nama I Gusti Agung Kusuma Putra ;
- Bahwa saksi pernah memasarkan tanah tersebut dan ada calon pembeli 4 (empat) orang, ternyata tanah tersebut bermasalah, kemudian saksi melakukan pengecekan di Kantor Badan Pertanahan Nasional bahwa sertipikat tanah yang menjadi obyek sengketa masih terblokir ;
- Bahwa saksi pernah menyampaikan kepada Tergugat bahwa ada yang mau membeli tanah, dijawab oleh Tergugat disuruh menunggu ;
- Bahwa saksi tahu ada kesepakatan baru di Kantor Notaris yang beralamat di Jalan Panjer masalah hutang piutang, kesepakatan tersebut terjadi pada tahun 2016;
- Bahwa yang hadir pada waktu itu adalah Penggugat, Tergugat, saya sendiri dan teman saksi (Bapak H.Anam) ;
- Bahwa saksi ikut masuk kedalam ruangan Notaris;
- Bahwa benar kwitansi Bukti P-21 s/d P-23.2 adalah kwitansi penerimaan uang yang diperlihatkan di Kantor Notaris ;
- Bahwa saksi melihat sendiri Tergugat menanda tangani kwitansi, ada terima uang cash dan cek ;
- Bahwa Penggugat pernah minta uangnya kepada Tergugat dan saksi sendiri juga pernah disuruh oleh Penggugat untuk meminta uangnya kepada Tergugat, tetapi tidak berhasil ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Tergugat membayar hutangnya kepada Penggugat ;
- Bahwa pada waktu di Kantor Notaris, ada kesepakatan jangka waktu untuk pengembalian uang, Tergugat minta setelah tanahnya laku yang di Jalan Pulau Moyo baru hutangnya dibayar ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat mengajukan alat bukti surat, sebagai berikut :

1. Foto copy dari foto copy kwitansi tanggal 15 Desember 2014, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T-1 ;
2. Foto copy dari foto copy kwitansi tanggal 17 September 2014, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T-2 ;
3. Foto copy dari foto copy kwitansi biaya Kepala Desa, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T-3 ;

Hal 18 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy dari foto copy kwitansi tanggal 25 Juni 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T-4 ;
5. Foto copy dari foto copy kwitansi tanggal 8 Mei 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T-5 ;
6. Foto copy dari foto copy kwitansi tanggal 12 Juni 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T-6 ;
7. Foto copy dari foto copy kwitansi tanggal 13 Maret 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T-7 ;
8. Foto copy dari foto copy kwitansi tanggal 11 Agustus 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T-8 ;
9. Foto copy dari foto copy kwitansi tanggal 28 Agustus 2015, telah bermeterai cukup, kemudian diberi tanda T-9 ;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat juga mengajukan alat bukti saksi sebagai berikut:

1. Saksi I Wayan Murta, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui tanah yang menjadi obyek sengketa terletak di Kelurahan Pedungan, Kecamatan Denpasar Selatan, yang luasnya 1430 m² ;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batasnya yaitu :
 - Sebelah Utara : rumah ;
 - Sebelah Timur : rumah ;
 - Sebelah Selatan : rumah ;
 - Sebelah Barat : tanah kosong dan bangunan ;
- Bahwa saksi diberitahu oleh I Gusti Agung Kusuma Putra (Tergugat) luas tanahnya 1430 m² ;
- Bahwa Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut tercatat atas nama I Gusti Agung Kusuma Putra ;
- Bahwa saksi pernah melihat surat perjanjian kerjasama di rumah Pak Haji (Penggugat), harga pokok Rp.385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah), segala urusan mengenai biaya aspal, listrik ditanggung oleh Pak Haji (Penggugat), jadi tanah dijual dengan harga Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) per are ;
- Bahwa saksi diajak ambil uang sebanyak 2 (dua) kali yaitu :
 - I. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;
 - II. Sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) ;

Hal 19 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk operasional tiket ke Jakarta dan lain-lain ;

- Bahwa setahu saksi dulu saksi datang tanah sudah disertipikat, dulunya Pak Toni yang membeli tanah tersebut, kemudian diberi cek ternyata cek kosong karena Pak Tony tidak ada uang, akhirnya batal;
- Bahwa saksi tahu Pak Toni yang membeli tanah dan pada akhirnya batal, karena saksi sering diajak oleh I Gusti Agung Kusuma Putra (Tergugat) untuk mengurus tanah-tanah kapling ;
- Bahwa setahu saksi sampai sekarang tanah tersebut belum laku ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa sekarang yang menguasai tanah tersebut, setelah saksi 2 (dua) kali ikut ke rumah Penggugat saksi tidak tahu kelanjutannya ;
- Bahwa setahu saksi dulu tanah sudah diurug oleh Pak Toni, setelah itu saksi tidak tahu apakah tanah diurug lagi atau tidak ;
- Bahwa saksi tahu tanah dibeli dari pak Toni kepada Pak Sahawan (Penggugat), setelah obyek tanah diurug ;
- Bahwa uang untuk mengurus tanah diserahkan di rumah Pak Sahawan dari Penggugat kepada Tergugat, pada waktu itu saksi tahu sepeda motor dan mobil diserahkan kepada Tergugat sebagai hadiah dari Penggugat ;
- Bahwa tidak ada perjanjian tertulis di Notaris, yang saksi tahu perjanjian dibacakan di rumah Penggugat diruang tamu, tidak ada saksi-saksi lain ;
- Bahwa saksi tidak tahu I Gusti Agung Kusuma Putra (Tergugat) ambil uang melebihi satu milyar, yang jelas I Gusti Agung Kusuma Putra diserahkan mobil Avanza warna hitam oleh Penggugat sebagai hadiah dan bonus dari Penggugat;
- Bahwa pada saat perjanjian dengan Pak Toni tanah sudah sertipikat, yang membuat sertipikat adalah I Gusti Agung Kusuma Putra (Tergugat) ;
- Bahwa tanah itu dibeli oleh Pak Toni 5 (lima) tahun yang lalu, sekitar tahun 2014;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat pipil, sertipikat dan SPT, yang saksi tahu tanah itu lebih dulu dibeli oleh Pak Toni dari pada Pak Sahawan (Penggugat) ;
- Bahwa setahu saksi Pak Tony hendak membeli tanah itu dengan membayar cek, ternyata cek tersebut kosong;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang mensertipikatkan tanah tersebut, karena pada waktu Pak Toni membeli tanah tersebut sudah sertipikat, yang mengurus saksi tidak tahu, yang jelas sudah sertipikat;
- Bahwa saksi tidak tahu soal Surat Kuasa dari Tergugat kepada Penggugat;

Hal 20 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah tersebut sudah laku atau tidak, karena saksi sudah lama tidak pergi kesana ;
- Bahwa saksi tidak tahu ada membuat surat perjanjian lagi dengan jaminan sertipikat, setahu saksi perjanjian kerja sama, dengan harga pokok Rp.385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah) itu saja, sekitar tahun 2014;
- Bahwa saksi tidak tahu ada pembatalan perjanjian ;
- Bahwa jual beli antara Pak Toni dengan Tergugat sekitar 5 (lima) tahun yang lalu, sekitar tahun 2014 ;
- Bahwa saksi tidak tahu tahun terbitnya sertipikat tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi tanah yang dimohonkan sita jaminan oleh Penggugat sebagaimana hasil pemeriksaan setempat yang tertuang dalam Berita Acara Persidangan tanggal 19 Juli 2019;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Tergugat mengajukan eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur, karena kesepakatan kerja sama antara Penggugat dengan Tergugat adalah lahan milik Tergugat akan dikerjakan oleh Penggugat, dimana harga pokok tanah Tergugat adalah sebesar Rp.385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah) per-are, dan akan dijual lebih dari harga pokok agar mendapat keuntungan yang kemudian kelebihan penjualan itu dibagi dua, dan memang benar Tergugat pernah meminta Penggugat untuk menindak lanjuti permohonan konversi ke Badan Pertanahan Nasional Denpasar atas obyek pajak (NOP) 51.71.010.002.010-0110.0 atas nama Ni Gusti Raka Kupung, namun tidak benar Tergugat tidak memiliki dana untuk membuat sertifikat, tidak benar Tergugat meminjan uang kepada Penggugat untuk biaya pengurusan lahan milik Tergugat, dan Tergugat tidak pernah menyuruh Penggugat untuk membiayai pengerjaan obyek tanah milik Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Hal 21 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti uraian eksepsi Tergugat, ternyata hal-hal yang dikemukakan oleh Tergugat dalam eksepsinya tidaklah termasuk makna suatu eksepsi melainkan merupakan dalil sangkalan terhadap pokok perkara, karena persoalan tentang benar tidaknya hubungan hukum yang didalilkan oleh Penggugat adalah persoalan yang harus dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat telah menyangkut pokok perkara, maka eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum, yang didasarkan atas alasan atau dalil positif yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pada awal tahun 2014 Tergugat menyuruh Penggugat membiayai proses konversi dan membenahi fasilitas jalan menuju tanah milik Tergugat yang tercatat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) atas nama I GUSTI RAKA KUPUG, dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 51.71.010.002.010-0110.0, yang terletak di Kelurahan Pedungan, Kecamatan Denpasar selatan, Kota Denpasar, Bali, yang nantinya setelah diterbitkan sertifikatnya oleh BPN Kota Denpasar atas nama Tergugat, tanah tersebut akan dijual secara global ataupun kavling untuk mengembalikan semua pinjaman Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa untuk konversi dan membenahi lahan milik Tergugat tersebut Penggugat telah mengeluarkan sejumlah uang, selain itu Tergugat juga ada meminjam uang sesuai dengan kwitansi peminjaman yang ditandatangani oleh Tergugat yang seluruhnya berjumlah Rp.2.295.250.000, (Dua Milyar Dua ratus Sembilan puluh lima Juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), bahkan Tergugat ada mengambil sepeda motor dan mobil milik Penggugat dengan menjaminkan objek yang sedang diproses konversi (Sporadik);
- Bahwa Tergugat berjanji akan mengembalikan semua pinjaman baik berupa uang ataupun barang kepada Penggugat setelah objek tersebut laku terjual, dimana Tergugat berjanji akan memberikan kompensasi atas pinjamannya tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa beberapa bulan setelah diterbitkannya sertifikat tanah tersebut dengan Sertipikat Hak Milik No.08117, luas 1430 M2 atas nama I GUSTI AGUNG KUSUMA PUTRA, ternyata Penggugat mendengar tanah tersebut sedang dalam sitaan pihak ketiga atas kekalahan Tergugat dalam perkara Nomor 284/Pdt/G/2015/PN.Dps., namun Tergugat mencabut permohonan

Hal 22 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bandingnya dan membuat perdamaian dengan pihak ketiga pada tanggal 15 Januari 2016 yang antara lain isinya Tergugat bersedia membayar sisa hutangnya kepada pihak ketiga itu secara kontan dan tunai, akan tetapi Tergugat tidak mau membayar hutangnya kepada pihak ketiga tersebut sehingga tanah SHM No.08117 yang masih dalam sitaan pihak ketiga tidak bisa dijual untuk mengembalikan pinjaman Tergugat kepada Penggugat;

- Bahwa Tergugat pernah memanggil Penggugat ke notaris I GUSTI NGURAH BAYU KRISNA, SH. MKn, dengan alasan ada teman Tergugat berminat untuk membeli obyek tersebut, yang kemudian Tergugat dan temannya memberikan cek kepada Penggugat yang ternyata cek kosong sementara Sertipikat Hak Milik Nomor 08117 yang dititipkan di Notaris diambil secara sepihak oleh Tergugat;
- Bahwa pada tanggal 04 Oktober 2016, Tergugat mengajak Penggugat sama-sama datang ke Notaris I GUSTI NGURAH BAYU KRISNA, SH. MKn, untuk membuat perjanjian yang isinya Tergugat telah mengakui jumlah uang yang dipinjam dari Penggugat sejumlah Rp 2.295.250.000,- (Dua Milyar Dua ratus Sembilan puluh lima Juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) akan dikembalikan setelah Tanah (Sertipikat Hak Milik Nomor 08117) laku terjual ditambah dengan uang/kompensasi sebesar Rp.400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) dengan total Rp.2.695.250.000,- (Dua Milyar enam ratus sembilan puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa perjanjian tersebut sangat melemahkan posisi Penggugat karena tidak memuat batas waktu dan obyek yang diperjanjikan masih dalam status penyitaan, sehingga Penggugat tidak bisa menjual tanah tersebut, dimana perbuatan Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian, maka karenanya Penggugat memohon agar perjanjian itu dinyatakan batal dan menuntut agar Tergugat membayar hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp.2.295.250.000,- (Dua Milyar Dua ratus Sembilan puluh lima Juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan membayar kerugian materiil sebesar Rp.1.147.625.000,- (Satu Milyar seratus empat puluh tujuh juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) serta kerugian imateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar rupiah), menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah sertipikat Hak Milik nomor 08117 atas nama I GUSTI AGUNG KUSUMA PUTRA, dan membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.1.500.000 ,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) serta menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbaar bij voerraad) meskipun ada upaya hukum verzet atau banding, kasasi atau upaya hukum lain;

Hal 23 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut disangkal oleh Tergugat, dengan alasan atau dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat tidak ada dasar hukum, karena Tergugat tidak pernah menyuruh Penggugat untuk mengeluarkan biaya sebagaimana dalil Penggugat;
- Bahwa tuntutan Penggugat tidak didasarkan pada alat bukti yang mempunyai nilai/kekuatan yang sama dengan bukti outhentik, maka karenanya gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya, dan menyatakan Tergugat tidak memiliki utang pinjaman kepada Penggugat, menyatakan Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum, serta menyatakan penyitaan atas tanah SHM No.08117, luas 1430 M2, tidak dapat dilaksanakan, dan putusan Pengadilan tidak perlu dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (verzet), banding, kasasi dan peninjauan kembali;

Menimbang, bahwa dari uraian dalil tersebut di atas, maka yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak, apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan Penggugat menderita kerugian terkait pengurusan pensertifikatan tanah dan pembenahan fasilitas jalan menuju tanah milik Tergugat yang dahulunya tercatat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) atas nama I GUSTI RAKA KUPUG, yang terletak di Kelurahan Pedungan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Penggugat disangkal oleh Tergugat, maka berdasarkan Pasal 283 Rbg. Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti berupa bukti surat P-1 sampai dengan P-11 dan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti surat T-1 sampai dengan T-9 dan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk dapat menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata, maka haruslah dipenuhi unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum, yaitu: adanya perbuatan yang melawan hukum, adanya kesalahan pihak pelaku, adanya kerugian bagi korban, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Menimbang, bahwa dari bukti surat P-1 tentang Surat Kuasa tertanggal 26 November 2014 yang ditanda tangani oleh I Gusti Agung Kusuma Putra dan

Hal 24 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sahawan, terungkap bahwa Tergugat telah memberikan kuasa kepada Penggugat untuk mengurus penyelesaian sertifikat, mengelola/mengolah 3 (tiga) bidang tanah termasuk menjual tanah tersebut, antara lain tanah yang terletak di Kelurahan Pedungan, Kecamatan Denpasar Selatan, luas \pm 1.519 m² yang tercatat dalam SPPT PBB No. 51.71.010.002.010-0110.0, atas nama I GUSTI RAKA KUPUG;

Menimbang, bahwa bukti P-1 tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi Darsa Budi Waluyo, yang pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat yang mengeluarkan biaya-biaya untuk pengurugan, pembuatan jalan melalui pemborongnya (Pak Toyo) untuk akses masuk menuju lokasi tanah milik Tergugat, dimana Penggugat telah mengeluarkan biaya untuk itu sebesar Rp.400.000,- (empat ratus juta rupiah), dan sesuai kesepakatan tanah itu akan dijual dan hasil dari keuntungan tanah tersebut dibagi dua, tetapi sampai sekarang tanah itu belum ada laku terjual;

Menimbang, bahwa tentang biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat, dari bukti P-2.1 sampai dengan P-2.32 berupa kwitansi yang ditanda tangani oleh I Gusti Agung Kusuma Putra (Tergugat), dan bukti transfer, serta bilyet Giro yang dikeluarkan oleh Penggugat, terbukti bahwa Penggugat atas sepengetahuan Tergugat telah mengeluarkan uang untuk pengurusan sertifikat, pengurugan, dan pembuatan fasilitas jalan untuk akses masuk ke tanah milik Tergugat yang seluruhnya berjumlah Rp.2.295.250.000,- (dua milyar dua ratus sembilan puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dari bukti P-3 tentang Sertifikat Hak Milik No.08117 dan bukti Kartu Tanda Penduduk atas nama I Gusti Agung Kusuma Putra, ternyata benar sertifikat tanah milik Tergugat telah diterbitkan sertifikatnya oleh Kantor BPN Kota Denpasar atas nama pemegang hak I Gusti Agung Kusuma Putra, namun kemudian sertifikat tanah tersebut dijadikan jaminan hutang oleh Tergugat kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan Penggugat, sedangkan Tergugat tidak mengembalikan uang Penggugat dan tanah milik Tergugat tersebut tidak bisa dijual karena diletakkan sita jaminan dalam perkara antara Intan Prihatina sebagai Penggugat lawan I Gusti Agung Kusuma Putra sebagai Tergugat sebagaimana bukti P-4 tentang Salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 284/Pdt.G/2015/PN.Dps., tanggal 07 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 tentang Salinan Penetapan Pencabutan Permohonan Banding Tergugat No. 8/PDT/2016/PT.DPS atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Perkara No. 284/Pdt.G/2015/PN.Dps., tanggal 07 Oktober 2015, dan bukti P-6 tentang Surat Perdamaian tanggal 15 Januari 2016, serta bukti P-7 tentang Surat Permohonan Pengangkatan Sita Jaminan, dan keterangan saksi Darsa Budi Waluyo, Anam Sujalmo dan saksi Buamin, ternyata

Hal 25 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara tersebut I Gusti Agung Kusuma Putra (Tergugat) mencabut permohonan bandingnya dan mengadakan perdamaian dengan Intan Prihatina yang isinya antara lain: I Gusti Agung Kusuma Putra bersedia membayar hutangnya kepada Intan Prihatina secara kontan dan tunai pada saat penanda tangan surat perdamaian, namun ternyata I Gusti Agung Kusuma Putra tidak membayar hutangnya kepada Intan Prihatina, sehingga sertifikat tanah tersebut belum diserahkan kepada I Gusti Agung Kusuma Putra;

Menimbang, bahwa dari bukti P-8 tentang Surat Pemblokiran yang diajukan kepada Kantor Pertanahan Kota Denpasar, dan bukti P-10 tentang Photo pertemuan Tergugat dengan Kuasa Hukum Penggugat, terungkap fakta hukum bahwa Tergugat belum mengembalikan uang Penggugat yang menjadi hutang Tergugat, sedangkan Perjanjian Kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 04 Oktober 2016 (bukti P-9) tidak bisa dilaksanakan karena tanah SHM No.08117 yang dijanjikan oleh Tergugat untuk dijual guna mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp.2.295.250.000,- (dua milyar dua ratus sembilan puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) tidak bisa dijual karena tanah itu masih dalam status sita jaminan;

Menimbang, bahwa rangkaian perbuatan Tergugat tersebut di atas adalah perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, dimana Tergugat seharusnya tidak menjaminkan sertifikat tanah itu menjadi jaminan hutang pada pihak ketiga, karena Tergugat telah terikat perjanjian dengan Penggugat bahwa setelah sertifikatnya diterbitkan oleh BPN, tanah tersebut akan dijual untuk mengembalikan uang yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk pengurusan sertifikat dan pengurusan serta pembuatan akses jalan menuju ke tanah tersebut;

Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat yang menjaminkan sertifikat tanah tersebut dengan tanpa sepengetahuan Penggugat adalah semata-mata kesalahan Tergugat, karena perbuatan itu dilandasi itikad buruk Tergugat untuk menghindari dari kewajibannya mengembalikan uang Penggugat, dimana akibat dari perbuatan Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian pada Penggugat sebesar Rp.2.295.250.000,- (dua milyar dua ratus sembilan puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sebaliknya dari alat bukti yang diajukan oleh Tergugat, yaitu bukti surat T-1 sampai dengan T-9 yang berupa Kwitansi Penerimaan Uang, justru membuktikan bahwa benar Tergugat telah menerima sejumlah uang dari Penggugat, dan bukti surat Tergugat tersebut tidak dapat melumpuhkan bukti surat Penggugat tentang jumlah uang yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dan diterima oleh Tergugat terkait pengurusan tanah milik Tergugat;

Hal 26 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa saksi I Wayan Murta yang diajukan di persidangan oleh Tergugat pada pokoknya menerangkan bahwa saksi pernah melihat surat perjanjian kerjasama di rumah Pak Haji (Penggugat) untuk menjual tanah Tergugat dengan harga pokok Rp.385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah), segala urusan mengenai biaya aspal, listrik ditanggung oleh Pak Haji (Penggugat), sedangkan sertifikatnya dibuat oleh Tergugat, dimana tanah itu pernah dijual dengan harga Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) per are dan sudah diurug oleh pembelinya Pak Toni, yang saat itu sertifikatnya sudah dibuat oleh Tergugat, tapi karena Pak Toni tidak ada uang, akhirnya jual beli itu batal, dan sampai sekarang tanah tersebut belum laku, sedangkan uang untuk mengurus tanah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat di rumah Penggugat, pada waktu itu saksi tahu ada sepeda motor dan mobil Avanza warna hitam diserahkan oleh Penggugat sebagai hadiah dan bonus dari Penggugat;

Menimbang, bahwa keterangan saksi tersebut tidak dapat melumpuhkan keterangan saksi-saksi dan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, karena sampai saat ini ternyata Tergugat belum mengembalikan uang yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk mengurus tanah milik Tergugat, sedangkan tanah yang sedianya dijual untuk mengembalikan uang Penggugat tidak bisa dijual karena masih dalam status sita jaminan terkait hutang Tergugat pada pihak ketiga;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya dimana terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara, dengan demikian petitum angka 2 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 3, sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa Perjanjian Kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 04 Oktober 2016 tidak bisa dilaksanakan karena tanah SHM No.08117 yang dijanjikan oleh Tergugat untuk dijual guna mengembalikan uang Penggugat dalam status sita jaminan hutang Tergugat pada pihak ketiga, maka perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu sesuatu sebab yang halal, sehingga karenanya perjanjian tersebut batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan demikian petitum angka 3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4, karena terbukti Penggugat telah mengeluarkan uang untuk pengurusan sertifikat, pengurangan dan pembuatan fasilitas akses jalan menuju ke tanah Tergugat, dimana uang tersebut belum

Hal 27 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikembalikan dan menjadi hutang Tergugat yang harus dibayar kepada Penggugat, sehingga dengan demikian petitum angka 4, 5, beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai ganti kerugian materiil yang dituntut oleh Penggugat, berupa bunga yang besarnya diperhitungkan berdasarkan bunga Bank, menurut Majelis Hakim tidaklah berdasar karena keuntungan yang akan diterima oleh Penggugat atas biaya yang dikeluarkan untuk mengurus tanah milik Tergugat adalah berupa kompensasi dari kelebihan harga pokok penjualan tanah yang disepakati dan bukan dalam bentuk bunga, dengan demikian petitum angka 6, 7 tidak beralasan hukum dan karenanya ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat menurut Majelis Hakim tidak beralasan hukum, karena tanah tersebut menjadi jaminan hutang Tergugat pada pihak ketiga, maka karenanya petitum angka 8 ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai pembayaran uang paksa, menurut Majelis Hakim tidaklah beralasan karena pembebanan uang paksa (dwangsom) dalam penghukuman pembayaran sejumlah uang tidak dibenarkan secara hukum dan bertentangan dengan kepatutan, maka dengan demikian petitum angka 9 ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai pelaksanaan putusan lebih dahulu (uit voerbaar bij voerraad), tidak memenuhi syarat yang ditentukan Pasal 191 ayat (1) Rbg, maka petitum angka 10 ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 283 Rbg, Pasal 1365 KUHPerdara, Pasal 50 Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat (Onrechtmatiggedaad);

Hal 28 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan hukum perjanjian yang dibuat serta ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat tanggal 04 Oktober 2016 adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan hukum Tergugat mempunyai hutang kepada Penggugat sebesar Rp.2.295.250.000,- (dua milyar dua ratus sembilan puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp.2.295.250.000,- (dua milyar dua ratus sembilan puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.2.366.000,- (dua juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Kamis, tanggal 22 Agustus 2019 oleh kami; I Made Pasek, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, I Gusti Ngurah Partha Bhargawa, S.H., dan Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 26 Agustus 2019 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, Sri Astutiani, S.H., Panitera Pengganti, dan dihadiri pula oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I Gusti Ngurah Partha Bhargawa, S.H.

I Made Pasek, S.H.,M.H.

Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Hj.Sri Astutiani, S.H.

Perincian biaya :

- Biaya pendaftaran Rp 30.000,-
- Biaya proses Rp. 50.000,-

Hal 29 dari 30 hal Putusan Nomor 1154/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya panggilan Rp.1.500.000,-
- Pemeriksaan setempat..... Rp. 760.000,-
- PNBP Rp. 20.000,-
- Meterai Rp. 6.000,-
- Redaksi Rp. 10.000,-

J u m l a h Rp.2.366.000,-

(dua juta tiga ratus enam puluh enam ribu 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)