



PUTUSAN

NOMOR : 44 / PDT.G / 2015 / PN.GIN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Gianyar yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

1. **I Wayan Laya, S.H.** Laki - laki, umur : 48 tahun,
pekerjaan : swasta, agama

: Hindu, Kewarganegaraan : Indonesia, beralamat di
Banjar Samuan, Desa Carangsari, Kecamatan Petang
Badung ; -----

Selanjutnya disebut sebagai ----- **Penggugat I ;**

2. **I Nyoman Cendikiawan, S.H.M.Si,** Laki-laki, Umur : 52 tahun, Pekerjaan :
Swasta, Agama : Hindu, Kewarganegaraan : Indonesia,
bertempat tinggal di Banjar Pujungkaja, Desa Sebatu,
Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar ; -----

Selanjutnya disebut sebagai ----- **Penggugat II ;**

Melawan :

I Wayan Suweda, Laki-laki, umur : 62 tahun, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Najar
Sakah Desa Batuan Kaler, Kecamatan Sukawati,
Kabupaten Gianyar ; -----

Selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat ;**

Pengadilan Negeri tersebut ; -----

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

Setelah mendengarkan keterangan kedua belah pihak yang berperkara ; -----

Setelah mendengarkan keterangan saksi para Penggugat dan juga Tergugat ;

Setelah memperhatikan alat bukti surat yang diajukan kedua belah pihak ; -----

Halaman 1 dari 51 Putusan Perdata gugatan Nomor 44/Pdt.G/2015/PN.Gin



TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 3 Maret 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar di bawah register Nomor : 44 / Pdt.G / 2015 / PN.Gin, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan mengemukakan alasan sebagai berikut : -----

1. Bahwa Tergugat memiliki pinjaman pada BRI Cabang Gianyar dengan jaminan 4 (empat) bidang tanah beserta bangunan di atasnya yaitu : -----
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor : 1395 / Desa Batuan, NIB. 22.05.03.08.00303, seluas 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) terletak di Desa Batuan, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, Surat Ukur Nomor : 245/2001 tanggal 22 Nopember 2001, atas nama I Wayan Suweda, selanjutnya dalam gugatan ini disebut obyek sengketa I ; -----
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor : 793 / Desa Batuan seluas 3.080 M2 (tiga ribu delapan meter persegi) terletak di Desa Batuan, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar Propinsi Bali Gambar Situasi Nomor : 1912 / 1994 atas nama I Wayan Suweda. Selanjutnya dalam gugatan ini disebut Obyek sengketa II ; -----
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomor : 1030 / Desa Batuan seluas 1.020 M2 (seribu dua puluh meter persegi) terletak di Desa Batuan, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar Propinsi Bali Gambar Situasi Nomor : 1967 / 1997 atas nama I Wayan Suweda. Selanjutnya dalam gugatan ini disebut Obyek sengketa III ; -----
 - d. Sertifikat Hak Milik Nomor : 648 / Desa Batuan seluas 1.000 M2 (seribu meter persegi) terletak di Desa Buruan, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar Propinsi Bali atas nama I Wayan Suweda. Terhadap obyek ini sudah dialihkan / dijaminan kepada pihak lain, oleh karenanya tidak akan dibahas lagi dalam gugatan ini ; -----

Halaman 2 dari 51 Putusan Perdata gugatan Nomor 44/Pdt.G/2015/PN.Gin



2. Bahwa oleh karena pinjaman kredit Tergugat telah masuk dalam kualifikasi kredit macet dan harus dilakukan pelepasan, maka Tergugat meminta bantuan kepada Penggugat I untuk membantu Tergugat melunasi kredit pada BRI Cabang Gianyar tersebut, dengan cara membeli obyek sengketa tersebut. Untuk itu, Penggugat I meminta Penggugat II untuk membeli obyek sengketa I, II, III dan Penggugat I akan turut bertanggung jawab atas pembelian tersebut ; -----
3. Bahwa kesepakatan antara Penggugat II selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual, serta Penggugat I sebagai yang turut bertanggung jawab atas pembelian obyek sengketa, dituangkan dalam : -----
 - a. Akta Perjanjian / Ikatan Jual Beli Nomor : 38 tanggal 27 Maret 2012 dan Akta Kuasa Nomor : 39 tanggal 27 Maret 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Drs. Nengah Renaya, SH.S.Pd.M.Kn dengan para pihak yaitu : I Wayan Suweda (Tergugat) dan istrinya Dra. Hesti Mulyani sebagai Pihak Kesatu / Penjual dengan Drs. I Nyoman Cendikiawan, SH.M.Si (Penggugat II) selaku pihak Kedua / Pembeli, serta ditandatangani pula oleh I Wayan Laya (Penggugat I) sebagai yang turut bertanggungjawab atas pelaksanaan akta itu, terhadap obyek sengketa I ; -----
 - b. Akta Perjanjian / Ikatan Jual Beli Nomor : 40 tanggal 27 Maret 2012 dan Akta Kuasa Nomor : 41 tanggal 27 Maret 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Drs. Nengah Renaya, SH.S.Pd.M.Kn dengan para pihak yaitu : I Wayan Suweda (Tergugat) dan istrinya Dra. Hesti Mulyani sebagai Pihak Kesatu / Penjual dengan Drs. I Nyoman Cendikiawan, SH.M.Si (Penggugat II) selaku pihak Kedua / Pembeli, serta ditandatangani pula oleh I Wayan Laya (Penggugat I) sebagai yang turut bertanggungjawab atas pelaksanaan akta itu, terhadap obyek sengketa II ; -----
 - c. Akta Perjanjian / Ikatan Jual Beli Nomor : 42 tanggal 27 Maret 2012 dan Akta Kuasa Nomor : 43 tanggal 27 Maret 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Drs. Nengah Renaya, SH.S.Pd.M.Kn dengan para pihak yaitu : I Wayan Suweda (Tergugat) dan istrinya Dra. Hesti Mulyani sebagai Pihak Kesatu / Penjual

Halaman 3 dari 51 Putusan Perdata gugatan Nomor 44/Pdt.G/2015/PN.Gin



dengan Drs. I Nyoman Cendikiawan, SH.M.Si (Penggugat II) selaku pihak Kedua / Pembeli, serta ditandatangani pula oleh I Wayan Laya (Penggugat I) sebagai yang turut bertanggungjawab atas pelaksanaan akta itu, terhadap obyek sengketa III ; -----

4. Bahwa Akta Perjanjian / Ikatan Jual Beli Nomor : 38,40, 42 kesemuanya tertanggal 27 Maret 2012 antara lain menyatakan sebagai berikut : -----
- Pasal 1 : bahwa Pihak Kesatu (Tergugat) berjanji dan mengikat diri untuk menjual pada pihak kedua (Penggugat II) dan Pihak Kedua (Penggugat II) berjanji mengikat diri untuk membeli dari Pihak Kesatu (Tergugat) ; -----
 - Pasal 2 : bahwa harga telah disetujui dan disepakati dan telah diterima seluruhnya oleh pihak Kesatu (Tergugat) sebelum penandatanganan akta ini dan akta ini berlaku sebagai bukti pembayaran sehingga dinyatakan telah dibayar lunas ; -----
 - Pasal 3 : bahwa Para Pihak berjanji untuk segera menandatangani akta jual belinya ; -----
 - Pasal 4 : bahwa terhitung sejak dilunasi tanah tersebut, pihak Kesatu (Tergugat) menyerahkan apa yang diperjanjikan tersebut kepada pihak Kedua (Penggugat II) dan membebaskan pihak Kedua (Penggugat II) untuk menjual / mengalihkan hak / melepaskan hak kepada siapa saja sebagai pembeli / penerima hak yang sah ; -----
 - Pasal 5 : bahwa pihak Kesatu (Tergugat) akan menyerahkan kepada pihak Kedua (Penggugat II) dalam keadaan kosong dari penghuni dan barang-barang penghuni, pada saat penandatanganan akta ini ; -----
 - Pasal 6 : bahwa menjamin pihak Kedua (Penggugat II) tidak akan diganggu gugat oleh pihak-pihak lain termasuk oleh ahli waris pihak penjual (Tergugat) ;
 - Pasal 7 : bahwa terhitung sejak dilunasinya tanah tersebut, pihak Kesatu (Tergugat) tidak berhak lagi untuk melakukan segala tindakan hukum terhadap apa yang diperjanjikan dengan akta ini ; -----

Halaman 4 dari 51 Putusan Perdata gugatan Nomor 44/Pdt.G/2015/PN.Gin



5. Bahwa Penggugat II dan Tergugat sepakat membuat dan menandatangani akta pengosongan yang dituangkan dalam akta pengosongan Nomor : 46 tanggal 27 Maret 2012 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Drs. Nengah Renaya, SH.S.Pd.MKn dengan para pihak I Wayan Suweda (Tergugat) dan istrinya Dra. Hetsi Mulyani sebagai pihak Kesatu dengan Drs. I Nyoman Cendikiawan, SH.M.Si (Penggugat II) selaku pihak Kedua, antara lain menyebutkan : -----
- Bahwa pihak Kesatu (Tergugat) telah menjual 4 (empat) bidang tanah beserta bangunan di atasnya : SHM No. 1395/Desa Batuan (obyek sengketa I), SHM No. 793/Desa Batuan (obyek sengketa II). SHM No. 1030/Desa Buruan (obyek sengketa III), SHM No. 684/Desa Buruan kepada pihak Kedua (Penggugat II) dengan akta perjanjian / ikatan jual beli Nomor : 38, 40, 42, 44 dan akta kuasa Nomor : 39, 41, 43, 45 ; -----
 - Bahwa merupakan kewajiban pihak Kesatu (Tergugat) untuk mengosongkan tanah dan bangunan-bangunan dari para penghuni yang ada dalam bangunan tersebut, dilakukan dan diterima tanpa ganti kerugian ; -----
 - Pasal 1 : bahwa mulai hari ini keempat bidang tanah tersebut beralih kepada pihak Kedua (Penggugat II) ; -----
 - Pasal 2 : bahwa menjamin pihak Kedua (Penggugat II) tidak akan mendapat gugatan maupun tuntutan dari pihak manapun juga ; -----
 - Pasal 3 : pihak Kesatu berjanji untuk mengosongkan paling lambat tanggal 27 April 2012. Apabila sampai tanggal tersebut pihak Kesatu (Tergugat) tidak melakukan pengosongan, maka pihak Kesatu (Tergugat) member kuasa kepada pihak Kedua (Penggugat II) untuk mengoperkan dan menyerahkan lagi hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli ; -----
6. Bahwa hingga tanggal 27 April 2012 Tergugat tidak juga menyerahkan ataupun mengosongkan obyek sengketa kepada Penggugat II, maka berdasarkan Pasal 4 Akta Perjanjian / Ikatan Jual Beli Nomor : 38, 40, 42 tanggal 27 Maret 2012 yang menyatakan bahwa terhitung sejak dilunasi tanah tersebut, pihak Kesatu

Halaman 5 dari 51 Putusan Perdata gugatan Nomor 44/Pdt.G/2015/PN.Gin



(Tergugat) menyerahkan apa yang diperjanjikan tersebut kepada pihak Kedua (Penggugat II) dan membebaskan pihak Kedua (Penggugat II) untuk menjual / mengalihkan hak / melepaskan hak kepada siapa saja sebagai pembeli / penerima hak yang sah dan juga berdasarkan Pasal 3 Akta Pengosongan Nomor 46 taggal 27 Maret 2012 pihak Kesatu berjanji untuk mengosongkan paling lambat 27 April 2012. Apabila sampai tanggal tersebut pihak Kesatu (Tergugat) tidak melakukan pengosongan, maka pihak Kesatu (Tergugat) memberi kuasa kepada pihak Kedua (Penggugat II) untuk mengoperkan dan menyerahkan lagi hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, maka berdasarkan ketentuan tersebut, Penggugat II menyerahkan obyek sengketa I, II, dan III kepada Penggugat I ; -----

7. Bahwa Penggugat I telah memberikan sejumlah uang kepada Penggugat II untuk pembelian obyek sengketa I, II, dan III, untuk itu Penggugat I dan Penggugat II sepakat membuat dan menandatangani : -----

- Surat Perjanjian tertanggaln 20 Agustus 2013 yang antara lain menyatakan bahwa pihak Pertama (Penggugat II) telah menyerahkan asset yang pernah dibeli dari I Wayan Suweda (Tergugat) pada Notaris Drs. Nengah Renaya, SH.SPd.M.Kn yaitu SHM No. 793 / Desa Batuan seluas 3.080 M2 (obyek sengketa I), SHM No. 1030 / Desa Batuan seluas 1.020 M2 (obyek sengketa II) dan SHM No. 1395 / Desa Batuan seluas 450 M2 (obyek sengketa III kepada pihak Kedua (Penggugat I) ; -----

- Akta Pernyataan Nomor : 57 tanggal 30 September 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Drs. Nengah Renaya, SH.S.Pd.M.Kn yang membuat pernyataan: Drs. I Nyoman Cendikiawan, S.H.M.Si (Penggugat II) menyatakan bahwa : -----

1. Drs. I Nyoman Cendikiawan, S.H.M.Si (Penggugat II) bertindak untuk dan atas nama I Wayan Laya (Penggugat I) dalam membeli 3 (tiga) bidang tanah yaitu SHM No. 1395 /Desa Batuan seluas 450 M2 (obyek sengketa



- I), SHM No. 1030 / Desa Batuan seluas 1.020 M2 (obyek sengketa II), SHM No. 793 / Desa Batuan seluas 3.080 M2 (obyek sengketa III) ; -----
2. Pembelian 3 (tiga) bidang tanah (obyek sengketa I, II dan III) tersebut bersumber dari I Wayan Laya (Penggugat I) ; -----
3. I Wayan Laya (Penggugat I) diperbolehkan untuk melakukan tindakan-tindakan sehubungan dengan 3 (tiga) bidang tanah tersebut ; -----
8. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian tertanggal 20 Agustus 2013 dan Akta Pernyataan Nomor 57 tanggal 30 September 2013, maka kepemilikan terhadap obyek sengketa I, II dan III telah beralih dari Penggugat II kepada Penggugat I, sebagai pembeli yang beritikad baik. Dengan demikian Penggugat I adalah pemilik yang sah dari obyek sengketa I, II dan III ; -----
9. Bahwa Penggugat I telah berulang kali memperingati Tergugat untuk mengosongkan obyek sengketa I, II dan III, akan tetapi hingga gugatan ini diajukan, Tergugat tetap menempati atau menguasai obyek sengketa I, II dan III secara melawan hukum ; -----
10. Bahwa ketika Penggugat akan melakukan balik nama terhadap obyek sengketa I, II dan III ternyata terhadap obyek sengketa I, II dan III telah dilakukan pembelokiran sehingga Penggugat I tidak dapat melakukan balik nama menjadi atas nama Penggugat I dan juga Penggugat I tidak dapat mengalihkan kepada pihak lain karena dihalang-halangi oleh Tergugat ; -----
11. Bahwa bahkan Tergugat telah melaporkan Penggugat I melakukan tindak pidana, akan tetapi hingga saat ini terhadap laporan tersebut tidak dapat ditindaklanjuti karena tidak cukup bukti ; -----
12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang menangani perkara ini menyatakan bahwa Penggugat I adalah pemiik yang sah dari obyek sengketa I, II dan III serta memerintahkan agar Tergugat memenuhi atau elaksanakan Akta Perjanjian / Ikatan Jual Beli Nomor : 38, 40 42 dan Akta Kuasa Nomor : 39, 41, 43, kesemuanya tertanggal 27 Maret 2012 dengan itikad baik dan menyerahkan obyek sengketa I, II dan III dalam keadaan kosong (lasia)



apabila diperlukan dengan bantuan pihak yang berwajib (Polisi) serta mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat melakukan banding, Kasasi atau menggunakan upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) ; -----

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, Penggugat I dan Penggugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar yang menyidangkan perkara ini untuk berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum : -----
 - Akta Perjanjian / Ikatan Jual beli Nomor : 38 tanggal 27 Maret 2012 dan Akta Kuasa Nomor : 39 tanggal 27 Maret 2012 ; -----
 - Akta Perjanjian / Ikatan Jual beli Nomor : 40 tanggal 27 Maret 2012 dan Akta Kuasa Nomor : 41 tanggal 27 Maret 2012 ; -----
 - Akta Perjanjian / Ikatan Jual beli Nomor : 42 tanggal 27 Maret 2012 dan Akta Kuasa Nomor : 43 tanggal 27 Maret 2012 ; -----
 - Akta Pengosongan Nomor : 46 tanggal 27 Maret 2012 ; -----

Yang dibuat dihadapan Notaris Drs. Nengah Renaya, S.H.S.Pd.M.Kn antara Penggugat II dengan Tergugat serta ditandatangani pula oleh Penggugat I sebagai yang Turut bertanggung jawab atas pelaksanaan akta-akta ini ; -----

3. Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum Surat Perjanjian tertanggal 20 Agustus 2013 yang dibuat antara Penggugat I dan Penggugat II ; -----
4. Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum Akta Pernyataan Nomor : 57 tanggal 30 September 2013 yang dibuat oleh Penggugat II dihadapan Notaris Drs. Nengah Renaya, S.H.S.Pd.M.Kn. ; -----
5. Menyatakan hukum bahwa Penggugat I adalah pemilik yang sah dari obyek sengketa yaitu : -----
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor : 1395 / Desa Batuan, NIB. 22.05.03.08.00303, seluas 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) terletak di Desa Batuan, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, Surat Ukur



Nomor : 245/2001 tanggal 22 Nopember 2001, atas nama I Wayan Suweda, selanjutnya dalam gugatan ini disebut obyek sengketa I ; -----

b. Sertifikat Hak Milik Nomor : 793 / Desa Batuan seluas 3.080 M2 (tiga ribu delapan meter persegi) terletak di Desa Batuan, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar Propinsi Bali Gambar Situasi Nomor : 1912 / 1994 atas nama I Wayan Suweda. Selanjutnya dalam gugatan ini disebut Obyek sengketa II ; -----

c. Sertifikat Hak Milik Nomor : 1030 / Desa Batuan seluas 1.020 M2 (seribu dua puluh meter persegi) terletak di Desa Batuan, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar Propinsi Bali Gambar Situasi Nomor : 1967 / 1997 atas nama I Wayan Suweda. Selanjutnya dalam gugatan ini disebut Obyek sengketa III ; -----

6. Menghukum Tergugat untuk mentaati, mematuhi dan melaksanakan isi : -----
- Akta Perjanjian / Ikatan Jual beli Nomor : 38 tanggal 27 Maret 2012 dan Akta Kuasa Nomor : 39 tanggal 27 Maret 2012 ; -----
 - Akta Perjanjian / Ikatan Jual beli Nomor : 40 tanggal 27 Maret 2012 dan Akta Kuasa Nomor : 41 tanggal 27 Maret 2012 ; -----
 - Akta Perjanjian / Ikatan Jual beli Nomor : 42 tanggal 27 Maret 2012 dan Akta Kuasa Nomor : 43 tanggal 27 Maret 2012 ; -----
 - Akta Pengosongan Nomor : 46 tanggal 27 Maret 2012 ; -----
- Dengan itikad baik ; -----

7. Menghukum Tergugat atau siapapun juga yang menguasai obyek sengketa I, II dan III untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong (lasia) dan tanpa adanya beban apapun dari pihak lainnya, apabila diperlukan dengan bantuan pihak yang berwajib (Polisi) ; -----

8. Menyatakan hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat melakukan banding, kasasi atau menggunakan upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar bij Voorraad) ; -----



9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ; -----

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono) ; -----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan para Penggugat hadir Kuasa Hukumnya bernama **Ni Ketut Rima Nurdiana, S.H.** Advokat berkantor di Jalan Muding Indah IV Nomor : 2 Kerobokan Kuta Badung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Pebruari 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar di bawah register Nomor : 61 / 2015 tanggal 3 Maret 2015, sedangkan untuk Tergugat hadir Kuasa Hukumnya bernama : **Ricky J.D.Brand, S.H dan Gaspar M Lamapaha, S.H.** para Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum (Law Office) Ricky J.D.Brand, S.H. & Rekan yang beralamat di Jalan Tukad Batanghari No. 20 A Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 April 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar di bawah Register Nomor 104 / 2015 tanggal 9 April 2015 ; -----

Menimbang, bahwa pada awal persidangan Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak yang berperkara dengan melakukan mediasi dengan menunjuk seorang hakim mediator bernama **John M Leuwol, S.H.** yang ditunjuk dan ditetapkan oleh Majelis Hakim sebagaimana ditentukan dalam Perma Nomor 1 tahun 2008, akan tetapi berdasarkan laporan Hakim Mediator, upaya mediasi yang telah ditempuh ternyata tidak berhasil (gagal). Oleh karena itu pemeriksaan perkaranya dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh para Penggugat, dan para Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

I. Dalam Eksepsi : -----

1. Eksepsi mengenai legal standing Penggugat I : -----

Bahwa secara formalitas pembuatan akta Penggugat I bukan merupakan pihak dalam akta pengikatan jual beli No. 38, 40 dan 42 serta Akta Kuasa No. 39, 41



dan 43 tanggal 27 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Notaris I Nengah Renaya, S.H.S.Pd.M.Kn oleh karena itu Penggugat I tidak memiliki kapasitas dan kedudukan hukum untuk mengajukan menggugat Tergugat terkait akta-akta tersebut di atas ; -----

2. Eksepsi mengenai Obscuur libel : -----

Bahwa gugatan Penggugat I dan Penggugat II secara hukum kabur, karena dalil-dalil gugatan tersebut tidak jelas menguraikan secara terang apakah gugatan ini merupakan gugatan wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum, sehingga dengan tidak adanya uraian secara jelas mengenai gugatan perkara a quo, maka gugatan tersebut secara hukum menjadi kabur, sehingga sudah sepatutnya gugatan para Penggugat tidak dapat diterima ; -----

II. Dalam Pokok Perkara : -----

1. Bahwa pada pokoknya Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat I dan Penggugat II, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya ; -----
2. Bahwa apa yang dikemukakan Penggugat I dan Penggugat II adalah tidak benar dan merupakan asumsi dari Penggugat I dan Penggugat II yang belum dapat dibuktikan kebenarannya, oleh karenanya Tergugat mempersilahkan Penggugat I dan Penggugat II untuk membuktikan dalil-dalil tersebut ; -----
3. Bahwa terhadap dalil point 1 gugatan secara tegas Tergugat menyatakan bahwa Tergugat memiliki pinjaman pada BRI Cabang Gianyar dengan jaminan 4 (empat) buah SHM milik Tergugat dan telah dinyatakan lunas oleh BRI Cabang Gianyar ; -----
4. Bahwa terhadap point 2,3 dan 4 gugatan Tergugat menolak secara tegas dalil pada poin-poin tersebut karena sebelum penandatanganan akta, Notaris Drs. Nengah Renaya, SH.SPd.MKn menjelaskan bahwa akta yang akan ditandatangani adalah tentang pinjam meminjam uang sebesar Rp. 4,8 milyar antara Tergugat dengan LPD Talepud guna untuk pelunasan kredit Tergugat di BRI Cabang Gianyar, dan Tergugat harus mengembalikan pinjaman tersebut sebesar Rp. 5,7 milyar. Tergugat sangat syok setelah mendengar penjelasan



Notaris Drs. Nengah Renaya, SH, SPd, MKn mengenai jumlah yang harus dikembalikan tersebut, bahkan istri Tergugat lebih syok lagi sehingga menangis dan menolak menandatangani akta, namun kemudian Penggugat I yang saat itu hadir sebagai Direktur PT. Balai Lelang Bali (Tergugat dan istrinya baru mengenal Penggugat I pada tanggal 27 Maret 2012 karena diperkenalkan oleh I Ketut Nurjaya di kantor Notaris Drs. I Nengah Renaya, SH.SPd.M.Kn) mengancam Tergugat apabila tidak menandatangani akta maka Penggugat I akan memerintahkan stafnya untuk menjalankan lelang atas asset-aset milik Tergugat yang menjadi obyek jaminan kredit BRI Cabang Gianyar. Pada saat itu juga Penggugat I langsung menelpon stafnya sehingga membuat Tergugat dan istrinya sangat ketakutan apabila seluruh asetnya akan dilelang, akhirnya Tergugat dan istri Tergugat dengan sangat terpaksa bersedia menandatangani akta pinjam meminjam tersebut bersama dengan I Nyoman Cendikiawan, SH.MSi (Penggugat II) yang baru diperkenalkan oleh Ketut Nurjaya kepada Tergugat, istri serta anak Tergugat pada tanggal 27 Maret 2012 sesaat sebelum pembuatan akta pinjam meminjam uang (bukan akta pengikatan jual beli) dihadapan Notaris Drs. I Nengah Renaya, SH.SPd.M.Kn ; -----

5. Bahwa Tergugat dan istri baru mengetahui telah ditipu oleh Penggugat I dan kelompoknya yang mana isi akta yang ditandatangani ternyata bukan akta pinjam meminjam uang melainkan akta pengikatan jual beli, ketika Penggugat I mendatangi lokasi tanah dimana Tergugat memproduksi mebel dan meminta Tergugat untuk mengosongkan tanah tersebut dengan dalih ia telah membeli tanah tersebut dari I Nyoman Cendikiawan, SH.MSi sambil menunjukkan akta pengosongan yang tidak pernah Tergugat ketahui kapan pembuatannya karena akta yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I, istri Tergugat dan I Nyoman Cendikiawan, SH.MSi dihadapan Notaris Drs. I Nengah Renaya, SH.SPd, M.Kn pada tanggal 27 Maret 2012 adalah akta pinjam meminjam uang pada LPD Talepud ; -----



6. Bahwa terhadap poin 5 dan 6 gugatan, Tergugat menolak secara tegas dan selanjutnya menyatakan bahwa terhadap akta pengosongan No. 46 tanggal 27 Maret 2012, Tergugat tidak pernah mengetahui dan menandatangani akta tersebut karena perjanjian pengosongan tersebut sebagaimana diuraikan dalam dalil gugatan Penggugat yang pada pokok menyatakan bahwa *“paling lambat untuk melakukan pengosongan pada tanggal 27 April 2012”*, sedangkan pelunasan terhadap pinjaman Tergugat pada BRI Cabang Gianyar tanggal 30 April 2012, jadi seluruh akta tersebut dibuat tetapi tidak pernah ada pelunasan di BRI Cabang Gianyar dan ke 4 (empat) sertifikat tersebut masih ada pada BRI Cabang Gianyar, sehingga akta pengosongan maupun akta lain yang dibuat telah cacat hukum dan bertentangan dengan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak ; -----
7. Bahwa terhadap poin 7, 8, 9, 10, 11, dan 12 gugatan, Tergugat menolak secara tegas dan selanjutnya menyatakan sebagai berikut : -----
- a. Tidak pernah ada pengalihan hak atas tanah-tanah milik Tergugat (jual beli) kepada I Nyoman Cendikiawan, SH.MSi bahwa adanya akta-akta pengikatan jual beli tersebut tidak lebih dari tipu daya Penggugat I, Penggugat II, I Nyoman Nurjaya, I Ketut Widnya dan Notaris Drs. I Nengah Renaya, SH.SPd, M.Kn yang mana akan segera Tergugat menuntut secara pidana atas sangkaan telah melakukan tindak pidana pemalsuan akta otentik sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 264 ayat (1) ke – 1 KUHP juncto Pasal 55 ayat (1) ke – 1 KUHP, Pasal 264 ayat (20) KUHP juncto Pasal 55 ayat (1) ke – 1 KUHP, Pasal 378 KUHP juncto Pasal 55 ayat (1) ke -1, Pasal 335 KUHP termasuk menuntut secara perdata (Pasal 1365 KUHPperdata) ; -----
- b. Jika pun Penggugat I dan Penggugat II tetap bersikukuh tentang sahnya akta pengikatan jual beli yang diterbitkan oleh Notaris Drs. I Nengah Renaya, SH.SPd, M.Kn, maka akta-akta tersebut tidak dapat dijadikan dasar oleh Penggugat II untuk melakukan peralihan hak kepada Peggugat I,



karena perjanjian tersebut hanya merupakan jembatan untuk melakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atas obyek tanah yang diperjanjikan setelah seluruh syarat untuk jual beli dipenuhi ; -----

- c. Tentang Akta Pernyataan No. 57 tanggal 30 September 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Drs. I Nengah Renaya, SH.SPd. M.Kn atas dasar poin di atas tidak sah dan tidak mempunyai daya mengikat. Seharusnya Drs. I Nengah Renaya, SH.SPd, M.Kn sebagai seorang Notaris paham tentang hal tersebut dan tidak membuat akta yang ngawur secara hukum ; -----
- d. Penggugat I tidak dapat disebut sebagai pembeli atas 3 (tiga) bidang hak milik yang hingga saat ini masih menjadi milik Tergugat. Dalil Penggugat yang menyatakan dirinya adalah pembeli yang beritikad baik tidak saja ngawur secara hukum, tetapi juga menunjukkan betapa Penggugat I yang seharusnya mengerti hukum ternyata tidak mengerti hukum ; -----
- e. Bahwa Tergugat tidak mengetahui surat perjanjian tertanggal 20 Agustus 2013 antara Penggugat I dengan Penggugat II, akan tetapi dalam gugatan tersebut secara jelas dan terang terungkap fakta bahwa pembelian atas obyek sengketa tersebut bersumber dari Penggugat I yang mana bertentangan dengan semua akta perjanjian pengikatan jual beli dan Kuasa yang kesemuanya dibuat pada tanggal 27 Maret 2012. Justru ini menunjukkan bahwa dalil gugatan Penggugat I yang mengklaim selaku pemilik atas tanah sama sekali tidak mempunyai kapasitas hukum sebagai pihak dalam perjanjian tersebut karena perjanjian tersebut dilakukan antara Tergugat dan Penggugat II, sehingga Penggugat I sebagai pembeli yang beritikad baik adalah tidak benar, karena dari awal pembuatan perjanjian pengikatan tersebut telah cacat hukum ; -----

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar dalam perkara a quo untuk memutus sebagai berikut : -----

Dalam Eksepsi : -----



1. Menerima dan mengabulkan seluruh dalil eksepsi Tergugat ; -----
2. Menyatakan gugatan Penggugat I tidak mempunyai legal standing ; -----
3. Menyatakan gugatan para Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak diterima (niet onvankelijk verklaard) ; -----

Dalam Pokok Perkara : -----

1. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan gugatan para Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) ; -----

3. Menghukum dan membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada para Penggugat ; -----
Atau apabila pengadilan berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ; -----

Menimbang, bahwa para Penggugat telah mengajukan Replik atas jawaban Tergugat, demikian juga sebaliknya Tergugat telah mengajukan duplik atas Replik para Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotocopy yang sudah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi meterai yang cukup, sehingga dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah, yaitu : -----

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 1.395 / Desa Batuan, NIB 22.05.03.08.00303 luas tanah 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) terletak di Desa batuan, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, Surat Ukur Nomor : 245/2001 tanggal 22 Nopember 2001 atas nama I Wayan Suweda. Selanjutnya diberi tanda P.I.II.1 ; -----
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 793 / Desa Batuan, luas tanah 3.080 M2 (tiga ribu delapan puluh meter persegi) terletak di Desa batuan, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, Surat Ukur Nomor : 1912/1994, atas nama I Wayan Suweda. Selanjutnya diberi tanda P.I.II.2 ; -----



3. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 1030 / Desa Batuan, luas tanah 1.020 M2 (seribu dua puluh meter persegi) terletak di Desa batuan, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, Surat Ukur Nomor : 1967/1997, atas nama I Wayan Suweda. Selanjutnya diberi tanda P.I.II.3 ; -----
4. Foto copy Akta Perjanjian / ikatan jual beli Nomor : 38 tanggal 27 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Drs. I Nengah Renaya, SH.SPd.M.Kn. selanjutnya diberi tanda P.I.II.4 ; -----
5. Foto copy Akta Kuasa Nomor : 39 tanggal 27 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Drs. Nengah Renaya, SH.SPd.M.Kn. selanjutnya diberi tanda P.I.II.5 : --
6. Foto copy Akta Perjanjian / ikatan jual beli Nomor : 40 tanggal 27 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Drs. I Nengah Renaya, SH.SPd.M.Kn. selanjutnya diberi tanda P.I.II.6 ; -----
7. Foto copy Akta Kuasa Nomor : 41 tanggal 27 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Drs. Nengah Renaya, SH.SPd.M.Kn. selanjutnya diberi tanda P.I.II.7 :
8. Foto copy Akta Perjanjian / ikatan jual beli Nomor : 42 tanggal 27 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Drs. I Nengah Renaya, SH.SPd.M.Kn. selanjutnya diberi tanda P.I.II.8 ; -----
9. Foto copy Akta Kuasa Nomor : 43 tanggal 27 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Drs. Nengah Renaya, SH.SPd.M.Kn. selanjutnya diberi tanda P.I.II.9 :
10. Foto copy Akta Pengosongan Nomor : 46 tanggal 27 Maret 2012 yang dibuat dan ditandatangani Notaris Drs. Nengah Renaya, SH.SPd.M.Kn. selanjutnya diberi tanda P.I.II.10 ; -----
11. Fotocopy Akta Perjanjian tertanggal 20 Agustus 2013 antara Drs. I Nyoman Cendikiawan, S.H.M.Si dengan I Wayan Laya, SH. selanjutnya diberi tanda P.I.II.11 ; -----
12. Fotocopy Akta Pernyataan Nomor : 57 tanggal 30 September 2013 yang dibuat oleh Drs. I Nyoman Cendikiawan, SH.MSi, dihadapan Notaris Drs. Nengah Renaya, SH.SPd.M.Kn. selanjutnya diberi tanda P.I.II.12 ; -----



13. Fotocopy Surat Nomor : 01/Per/III/2012 tanggal 28 Maret 2012 perihal : Keringanan Bunga dan Denda kepada Kepala BRI Cabang Gianyar dari I Wayan Suweda. Selanjutnya diberi tanda P.I.II.13 ; -----
14. Fotocopy Surat Perintah Penyidikan Nomor : SPP-sidik / 344.a / XI / 2014 / Reskrimum tanggal 7 Nopember 2014. (tanpa asli) Selanjutnya diberi tanda P.I.II.14 ; -----
15. Fotocopy Tembusan Surat Nomor : B/80/II/2015/Dit.Reskrimum tanggal 6 Pebruari 2015, perihal : Pemberitahuan perkembangan hasil Penyidikan (tanpa asli) selanjutnya diberi tand P.I.II.15 ; -----

Menimbang, bahwa di samping mengajukan alat bukti surat, juga para Penggugat mengajukan alat bukti saksi, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Saksi : **INYOMAN ENTEG** : -----
 - Bahwa saya tahu dan kenal dengan Para Penggugat, yaitu I Wayan Laya,SH. sudah lama buka kursus bersama jaman sekolah tahun 1983 sedangkan dengan I Nyoman Cendikiawan, SH.MSi adalah tetangga saksi dari kecil ; ----
 - Bahwa saya hadir menjadi saksi untuk memberi keterangan seputar Pertemuan Para Penggugat I Wayan Laya,SH dan I Nyoman Cendikiawan,SH.Msi dengan I Wayan Suweda ; -----
 - Bahwa awalnya saya diajak ke Muncang, Karangasem di Gria Muncang oleh I Nyoman Cendikiawan,SH.Msi., untuk bertemu dengan temannya ; -----
 - Bahwa pemilik Geria Muncang adalah ratu Bagus ; -----
 - Bahwa yang datang pada saat itu adalah I Wayan Laya,SH., I Nyoman Cendikiawan,SH.Msi. I Wayan Suweda, Nurcahya dan ratu Bagus ; -----
 - Bahwa pada waktu itu Pak I Wayan Laya,SH. bilang bahwa tanah milik Pak I Wayan Suweda akan kena lelang dan untuk menghindari tanah tersebut kena lelang maka tanah tersebut harus dijual dan Pak Wayan Suweda waktu itu mengatakan tanahnya harus dijual ; -----



- Bahwa kata I Wayan Suweda, yang akan membeli tanah tersebut adalah I Nyoman Cendikiawan,SH.Msi, I Nyoman Cendikiawan pun manggut-manggut menyatakan sepakat dan akan dijual kembali kepada Ratu Bagus ; -----
- Bahwa setelah pertemuan di Geria ratu Bagus, ada pertemuan lagi di Kantor Notaris I Nengah Renaya dan yang hadir pada saat di Notaris yaitu I Wayan Suweda bersama istrinya dan anaknya, I Nyoman Cendikiawan,SH.Msi. I Wayan Laya,SH. dan saya sendiri ; -----
- Bahwa pada saat itu terjadi kesepakatan jual beli dimana sebagai pihak penjual adalah I Wayan Suweda dan pihak pembeli adalah I Nyoman Cendikiawan,SH.Msi ; -----
- Bahwa saya lupa siapa yang pertama datang di Notaris itu yang jelas semua pihak ada disana dan saya lupa posisinya waktu itu ;-----
- Bahwa saya tidak tahu pasti apa yang dibicarakan, karena mereka berdua duduk dihadapan Notaris sedangkan saya duduk agak jauh dari mereka dan saya lihat I Nyoman Cendikiawan,S.H.M.Si. tandatangan, I wayan Suweda dan Istrinya tandatangan sedangkan anaknya saya tidak lihat tandatangan, sehabis tandatangan mereka semua termasuk saya pulang ;-----
- Bahwa saya melihat penandatanganan akta tersebut pada hari itu juga ; -----
- Bahwa waktu itu staf notaries tidak ada, tetapi setelah mereka dipanggil oleh Notaris, baru mereka naik ; -----
- Bahwa saya tahu letak tanah di Batuan dan dahulu saya pernah ke tanah sengketa ; -----
- Bahwa saya tahu cerita dari I Nyoman Cendikiawan,SH.Msi. bahwa dia sudah transfer ;-----
- Bahwa saya bekerja di Lembaga Perkreditan Desa Sebatu dan bekerja setiap hari, kalau tidak masuk ijin ;-----
- bahwa ada lebih dari dua dokumen yang dibacakan oleh Notaris ; -----
- Bahwa saya tidak mendengar dan juga melihat istri I Wayan Suweda menangis waktu di notaries ; -----



- Bahwa saya tidak mengetahui I Wayan Laya telah menelpon stafnya waktu di Notaris ; -----
- Bahwa saya sebagai Ketua LPD, juga I Nyoman Cendikiawan, SH.MSi juga sebagai Ketua LPD di Desa Telimpung ; -----
- Bahwa saya pernah mengantar I Nyoman Cendikiawan ke BRI Cabang Gianyar, katanya mau transefer, tetapi saya lupa tanggal bulannya dan I Nyoman Cendikiawan tidak pernah menunjukkan bukti transefer kepada saya dan transefer terkait dengan pembelian tanah I Wayan Suweda ; -----
- Bahwa ketika saya mengantar I Nyoman Cendikiawan ke Bank, saya tidak melihat I Nyoman Cendikiawan membawa uang banyak ; -----
- Bahwa sepengetahuan saya di Notaris, Notaris menjelaskan tentang akta perjanjian yang mereka buat kepada para pihak ; -----
- Bahwa jarak saya sewaktu akta dibacakan sekitar 4 meter dan tidak ada penghalangnya ; -----
- Bahwa setelah itu setahu saksi tidak ada pertemuan lainnya lagi, tapi saksi dengar ada panggilan polisi terhadap I Nyoman Cendikiawan dan I Nyoman Cendikiawan, SH.MSi menyatakan kenapa saya yang dipanggil Polisi, justru saya disuruh membeli tanah itu ; -----
- Bahwa setahu saksi, I Nyoman Cendikiawan tidak jadi menjual tanah itu kepada Ratu Bagus, tetapi 6 bulan setelah perjanjian itu, tanah itu dijual oleh I Nyoman Cendikiawan kepada I Wayan Laya ; -----

2. Saksi : **I PUTU LERIYANI** : -----

- Bahwa saksi mengetahui saat I Wayan Laya, SH bersama I Nyoman Cendikiawan, SH.MSi dan I Wayan Suweda datang ke Notaris Drs. Nengah Renaya, SH.SPd,MKn, dan mereka datang bersamaan ; -----
- Bahwa setahu saksi, mereka datang untuk membuat akta jual beli dan kuasa menjual ; -----



- Bahwa saya tahu mereka akan membuat akta jual beli dan kuasa menjual, setelah saya dipanggil oleh Pak Notaris, dan saksi disuruh untuk mempersiapkan akta perjanjian yang dimaksud ; -----
- Bahwa posisi saksi waktu itu ada di bawah, sedangkan Notaris ada di atas, setelah dipanggil lalu saksi naik ke atas ; -----
- Bahwa yang lihat yang tanda tangan perjanjian tersebut adalah I Wayan Suweda bersama istri, I Nyoman Cendikiawan, SH. MSi dan I Wayan Laya, SH. ; -----
- Bahwa waktu penandatanganan akta perjanjian tersebut tidak ada hambatan, dan lancar ; -----
- Bahwa setelah selesai menandatangani akta perjanjian, mereka semua keluar kantor ; -----
- Bahwa saksi bekerja pada Kantor Notaris Drs. Nengah Renaya, dan tugas saksi adalah mengetik akta ; -----
- Bahwa setahu saksi, mereka datang ke Kantor Notaris tersebut pada tanggal 27 Maret 2012 sekitar jam 10.00 Wita, diantaranya yang datang adalah I Wayan Suweda bersama istri dan anaknya , I Wayan Laya,SH. , dan I Nyoman Cendikiawan,SH.MSi, serta ada satu lagi yang saya tidak tahu namanya ; -----
- Bahwa ada 9 buah akta yang saksi ketik dan lamanya saksi mengetik akta tersebut sekitar 1 jam, setelah selesai mengetik, saksi serahkan ke Noatis, lalu saksi ke bawah lagi untuk bekerja lagi ; -----
- Bahwa ketika saksi dipanggil Notaris, saksi diberi data fotocopy sertifikat, dan KTP para pihak dan semua kelengkapan berkas di chek oleh Pak Notaris,; -----
- Bahwa setahu saksi, pertama mereka datang secara bersama-sama, lalu duduk di tempat tamu yang berada di bawah, kemudian mereka naik ke atas ke ruangan Notaris setelah dipanggil oleh Notaris dan tidak ada yang mengantar ;
- Bahwa sebelum mereka datang, Pak Notaris sudah tahu kalau mereka akan datang ; -----



- Bahwa saksi tidak atahu ada kejadian apa di atas ditempatnya Notaris ; -----
- Bahwa terhadap akta-akta yang dibuat tersebut, ada dilakukan renpoi karena ada kesalahan dalam pengetikan Sertifikat Hak Milik tentang Nomornya ; -----
- Bahwa setahu saksi, tugas Ni Made Suparmi membuat minuman untuk tamu ;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa I Wayan Laya ikut dalam komparisinya, I Wayan Laya bukan pihak dan juga bukan saksi dan I Wayan Laya, SH. hanya dijelaskan bagian belakangnya saja ; -----
- Bahwa saksi tidak tahu, Kuasa I Wayan Suweda membuat surat permohonan minta foto copy akta ; -----
- Bahwa setahu saksi, yang mempersiapkan salinan akta adalah saksi sendiri dan yang menyerahkan kepada pihak adalah Pak Notaris, dan kalau diminta hari itu, maka hari itu juga diserahkan akta tersebut ; -----
- Bahwa kalau ada surat masuk yang menangani adalah Notaris sendiri dan yang menyimpan juga adalah Notaris sendiri ; -----
- Bahwa setahu saksi, penandatanganan akta-akta tersebut dilakukan pada tanggal 27 Maret 2012, dan setelah penandatanganan akta tersebut mereka keluar ; -----

Menimbang, bahwa para Penggugat dan Tergugat akan menanggapi keterangan saksi-saksi tersebut dalam kesimpulan ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat untuk mendukung dalil jawaban / bantahannya, telah mengajukan alat bukti surat yang berupa fotocopy yang sudah diberi meterai yang cukup dan juga sudah dicocokkan dengan aslinya, sehingga dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah, yaitu : -----

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 1.395 / Desa Batuan, NIB 22.05.03.08.00303 luas tanah 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) terletak di Desa batuan, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, Surat Ukur Nomor : 245/2001 tanggal 22 Nopember 2001 atas nama I Wayan Suweda. Selanjutnya diberi tanda T.1 ; -----



2. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 793 / Desa Batuan, luas tanah 3.080 M2 (tiga ribu delapan puluh meter persegi) terletak di Desa batuan, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, Surat Ukur Nomor : 1912/1994, atas nama I Wayan Suweda. Selanjutnya diberi tanda T.2 ; -----
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 1030 / Desa Batuan, luas tanah 1.020 M2 (seribu dua puluh meter persegi) terletak di Desa batuan, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, Surat Ukur Nomor : 1967/1997, atas nama I Wayan Suweda. Selanjutnya diberi tanda T.3 ; -----
4. Foto copy Akta Kuasa Nomor : 39 tanggal 27 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Drs. Nengah Renaya, SH.S.Pd.M.Kn. selanjutnya diberi tanda T.4 : -----
5. Foto copy Akta Kuasa Nomor : 41 tanggal 27 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Drs. Nengah Renaya, SH.SPd.M.Kn. selanjutnya diberi tanda T.5 : -----
6. Foto copy Akta Kuasa Nomor : 43 tanggal 27 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Drs. Nengah Renaya, SH.SPd.M.Kn. selanjutnya diberi tanda T.6 : -----
7. Foto copy Surat dari Kuasa Hukum Tergugat tanggal 13 Januari 2015 No. 006/RB-Lo/UM//15 kepada Notaris Drs. Nengah Renaya, SH.Spd.M.Kn prihal baca minuta salinan akta. Selanjutnya diberi tanda T.7 ; -----
8. Foto copy Surat Tanggapan dari Kuasa Hukum Notaris I Nengah Renaya tanggal 15 Januari 2015, prihal : Pemberitahuan / permakluman. Selanjutnya diberi tanda T.8 ; -----
9. Foto copy Surat Kuasa Hukum Tergugat tanggal 30 Januari 2015 No. 017/RB-Lo/UM//15, prihal : Baca Minuta dan minta salinan akta. Selanjutnya diberi tanda T.9 ; -----
10. Foto copy Surat Tanggapan dari Kuasa Hukum Notaris I Nengah Renaya, tanggal 3 Pebruari 2015, prihal : jawaban atas Surat tertanggal 30 januari 2015 No. 017/RB-Lo/UM//15. Selanjutnya diberi tanda T.10 ; -----



11. Foto copy Surat dari Kuasa Hukum Tergugat tanggal 18 Pebruari 2015 No. 024/RB-Lo / SMS / II / 15 , prihal Somasi. Selanjutnya diberi tanda T.11 ; ----
12. Foto copy Surat Tanggapan dari Kuasa Hukum NOTaris I Nengah Renaya tanggal 5 Maret 2015, p[rihal : Jawaban atas surat tertanggal 18 Pebruari 2015 No. 024/RB-Lo/SMS/II/15. Selanjutnya diberi tanda T.12 ; -----
13. Foto copy Surat dari Kuasa Hukum Tergugat tanggal 11 April 2015 No. 044/RB-Lo/SMS/IV/15, prihal : Somasi Terakhir. Selanjutnya diberi tanda T.13 ; -----
14. Foto copy Surat Tanggapan dari Kuasa Hukum Notaris Nengah Renaya tanggal 20 April 2015, prihal : Jawaban atas Surat tertanggal 11 April 2015 No. 044/RB-Lo/SMS/IV/15. Selanjutnya diberi tanda T.14 ; -----
15. Foto copy Akta Jual Beli tanpa Nomor, tanpa tanggal dan ditandatangani, yang dibuat dihadapan Notaris Drs. Nengah Renaya, S.H.S.Pd.M.Kn. atas sebidang tanah seluas 450 M2.selanjutnya diberi tanda T.15 ; -----
16. Foto copy Akta Jual Beli tanpa Nomor, tanpa tanggal dan ditandatangani, yang dibuat dihadapan Notaris Drs. Nengah Renaya, S.H.S.Pd.M.Kn. atas sebidang tanah seluas 1.030 M2.selanjutnya diberi tanda T.16 ; -----
17. Foto copy Akta Jual Beli tanpa Nomor, tanpa tanggal dan ditandatangani, yang dibuat dihadapan Notaris Drs. Nengah Renaya, S.H.S.Pd.M.Kn. atas sebidang tanah seluas 1.020 M2.selanjutnya diberi tanda T.17 ; -----
18. Foto copy Akta Jual Beli tanpa Nomor, tanpa tanggal dan ditandatangani, yang dibuat dihadapan Notaris Drs. Nengah Renaya, S.H.S.Pd.M.Kn. atas sebidang tanah seluas 1.000 M2.selanjutnya diberi tanda T.18 ; -----
19. Foto copy Surat Permohonan Akta Surat Kuasa dan Dokumen lainnya yang ditujukan kepada Rekan Drs. Nengah Renaya, SH.SPd.M.Kn dari Kantor Advokat / Konsultan Hukum ARJK Law Office No. 09/Perm/ARJK/II/2013 tanggal 12 Pebruari 2013. Selanjutnya diberi tanda T.19 ; -----
20. Foto copy Surat Teguran tertanggal 30 januari 2015 dari Kuasa Hukum Tergugat kepada I Wayan Laya, SH. selanjutnya diberi tanda T.20 ; -----



21. Foto copy Surat Mohon Perlihatkan Minuta Akta dan Minuta Salinan Akta tertanggal 26 Oktober 2015, kepada Notaris Drs. Nengah Renaya, SH.SPd, M.Kn. selanjutnya diberi tanda T.21 ; -----
22. Foto copy Surat Penyerahan 9 (Sembilan) Salinan Akta No. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 dan 46 tanggal 27 Maret 2012. Selanjutnya diberi tanda T. 22 ;
23. Foto copy dari Foto Copy Tabel perhitungan pinjaman + bunga I Wayan Laya tertanggal 16 Agustus 2013, **diberitanda T.23.** ;-----
24. Foto copy Surat dari Direskrimum Polda Bali kepada Bapak Wayan Suweda tertanggal 6 Pebruari 2015, perihal pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan, **diberitanda T.24.** ;-----
25. Foto copy Surat tanggapan dari Kuasa Hukum Notaris Drs. Nengah Renaya, SH., S.Pd., M.Kn. yaitu Made Naya, SH. Nyoman Sugita, SH. dan Kumara Natha, SH. tanggal 11 Nopember 2015 perihal jawaban atas surat tertanggal 5 Nopember 2015 No. 129/RB-Lo/UM/XI/15, **diberitanda T.25.** ;--
26. Foto copy Surat dari Kuasa Hukum Tergugat kepada Notaris /Pejabat pembuat Akta Tanah Drs. Nengah Renaya, SH., S.Pd., M.Kn. tertanggal 5 Nopember 2015, No. 129/RB-Lo/UM/XI/15, perihal mohon untuk memberikan keterangan sebagai saksi, **diberitanda T.26.** ;-----
27. Foto copy Surat dari Kuasa Hukum Tergugat kepada Notaris /Pejabat pembuat Akta Tanah Drs. Nengah Renaya, SH., S.Pd., M.Kn. tertanggal 13 Nopember 2015, No. 1138/RB-Lo/UM/XI/15, perihal mohon untuk memberikan keterangan sebagai saksi, **diberitanda T.27.** ;-----
28. Foto copy Surat dari Kuasa Hukum Tergugat kepada Notaris /Pejabat pembuat Akta Tanah Drs. Nengah Renaya, SH., S.Pd., M.Kn. tertanggal 30 Nopember 2015, No. 143/RB-Lo/UM/XI/15, perihal mohon untuk memberikan keterangan sebagai saksi, **diberitanda T.28.** ;-----
29. Foto copy Surat dari Kuasa Hukum Tergugat kepada Ketua Majelis Pengadilan Negeri Gianyar, dalam perkara No. 44/Pdt.G/2015/PN.Gin/ tertanggal 3 Desember 2015 No. 145/RB-Lo/Pdt/XII/15, perihal mohon



panggil paksa saksi Notaris/PPAT Drs. Nengah Renaya, SH.,S.Pd.,M.Kn,
diberitandaT.29. ;-----

30.Foto copy Surat dari Notaris Drs. Nengah Renaya, SH.,S.Pd.,M.Kn, kepada
Ketua Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 16 Nopember 2015, perihal
menggunakan hak ingkar Notaris, **diberitandaT.30.** ;-----

31.Foto Copy Laporan Polisi No. LP/16/II/2016/SPKT tanggal 11 Januari 2016,
selanjutnya **diberitandaT.31.** ;-----

32.Foto Copy Undang – Undang No. 2 Tahun 2014, tentang perubahan undang –
undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, selanjutnya
diberitandaT.32. ;-----

Menimbang, bahwa di samping mengajukan alat bukti surat di atas, juga
Tergugat telah mengajukan alat bukti saksi yang sudah memberikan keterangan di
bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Saksi : **NI MADE SUPARMI** : -----

- Bahwa saksi bekerja pada Notaris Drs. Nengah Renaya, SH.SPd.MKn kurang
lebih sudah 5 tahun yaitu mulai bulan Mei 2010 dan selain saksi ada orang lain
yang juga bekerja di Notaris tersebut dan jumlahnya ada 5 orang ; -----
- Bahwa pada waktu Penggugat dan Tergugat datang, yang bekerja di kantor itu
adalah saksi dan bu Luh, sedangkan yang dua orang lagi keluar dan 1 orang
saksit ; -----
- Bahwa saksi mengetahui ada pembuatan akta antara I Wayan Laya dengan I
Wayan Suweda, yaitu tanggal 12 Maret 2012 ; -----
- Bahwa setahu saksi yang hadir waktu pembuatan akta tersebut adalah I
Wayan Suweda bersama istri, I Wayan Laya, SH. dan I Nyoman Cendikiawan,
SH.MSi. ; -----
- Bahwa saksi tahu yang hadir I Wayan Suweda adalah dari identitasnya ; -----
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Nurjaya ; -----
- Bahwa setahu saksi yang menyerahkan dokumen persyaratan pada waktu itu
adalah masing-masing pihak menyerahkan, lalu saksi memfoto copy di bawah ;

Halaman 25 dari 51 Putusan Perdata gugatan Nomor 44/Pdt.G/2015/PN.Gin



- Bahwa setahu saksi yang membuat draf akta adalah bu Putu Leriyani ; -----
- Bahwa tugas saksi memfoto copy berkas dan membawa minum untuk tamu ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa tamu yang lebih dahulu datang ; -----
- Bahwa posisi saksi berada di bawah, dan apabila dipanggil ke atas baru saksi naik ke atas ; -----
- Bahwa setahu saksi yang tandatangan perjanjian tersebut adalah I Wayan Suweda bersama istri , I Wayan Laya, SH. , dan I Nyoman Cendikiawan, SH. Msi ; -----
- Bahwa waktu tanda tangan tidak ada hambatan, semua lancer saja ; -----
- Bahwa setelah selesai tanda tangan mereka keluar kantor ; -----

Menimbang, bahwa juga Tergugat telah mengajukan seorang ahli, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut : ----

1. Ahli : **DR. I KETUT WESTRA, SH.MH.** : -----
 - Bahwa berbicara perjanjian mengacu Pasal 1320 ada 2 (dua) syarat dari perjanjian tersebut : Syarat Subyektif yaitu adanya Kesepakatan dan Kecakapan, sedangkan Syarat Obyektif adanya kausa halal, menurut Pasal 1381 perjanjian disebut mengikat bagi para pihak yaitu yang tercantum di kepala akta sedangkan yang tidak terafiliasi dalam perjanjian maka tidak termasuk pihak ; -----
 - Bahwa berakhirnya suatu perjanjian salah satunya adalah karena adanya putusan pengadilan para pihak harus melaksanakan isi putusan tersebut sehingga terhadap perjanjian yang sudah dinyatakan berakhir melalui putusan Pengadilan Negeri, pengadilan Tinggi dan banding, maka perjanjian tersebut secara hukum sudah berakhir sehingga tidak ada lagi hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian tersebut(perjanjian tersebut sudah hapus demi hukum) ; -----
 - Bahwa pihak – pihak yang memiliki wewenang / kapasitas yaitu yang masuk dan termuat dalam kepala akta, apabila tidak tercantum maka bukanlah termasuk pihak ; -----



- Bahwa dalam hal perjanjian ini yang termasuk pihak adalah I Nyoman Cendikiawan,SH.MSi/Penggugat II dengan I Wayan Suweda / Tergugat ; -----
- Bahwa pengertian dialihkan atau dijaminakan terhadap suatu obyek adalah bahwa kepemilikan atas obyek sudah berpindah tangan atau dijaminakan untuk pembayaran hutang jadi benda dan haknya sudah tidak lagi ada ; -----
- Bahwa perikatan Jual beli adalah merupakan jembatan dari Akta Jual beli (AJB) apabila syarat – syarat jual beli belum terpenuhi maka tahap PPJB atau persiapan Perikatan jual beli, karena Akta Jual beli merupakan perbuatan hukum pokok sedangkan persiapan Perikatan jual beli hanya asesuir tambahan yang diinginkan Akta Jual Beli ; -----
- Bahwa apabila masih PPJB (persiapan perikatan jual beli) belum bisa mengakibatkan beralihnya atas obyek yang diperjualbelikan, untuk bisa dialihkan untuk jual beli harus ada perbuatan hukum seperti balik nama ; -----
- Bahwa I Nyoman Cendikiawan, SH. MSi Belum berhak calon pembeli untuk mengalihkan ketika persyaratan belum terpenuhi ; -----
- Bahwa kalau mengenai Kuasa diatur dalam Pasal 1792 s/d Pasal 1800 KUH Perdata untuk mewakili si penjul, kalau Pasal 1795 s/d 1796 yaitu Kuasa Khusus mengatur perbuatan tertentu dari si Penjual dengan si pembeli tetapi hanya kepentingan – kepentingan tertentu, sedangkan kalau kuasa umum hanya berisi menyangkut kepengurusan saja ; -----
- Bahwa menurut ahli, surat kuasa ini termasuk dalam kuasa umum dan kalau menjual tidak boleh kuasa umum, tapi harus kuasa khusus ; -----
- Bahwa jika sebuah akta belum ada nomornya, maka akta tersebut tidak sah ;
- Bahwa sertifikat asli Wajib diperlihatkan, karena Notaris akan melanjutkan proses terhadap obyek yang akan ditransaksikan ; -----
- Bahwa bukti P 11 dan P. 12 menurut ahli bentuk surat, kepalanya perjanjian dan satu pemberian kuasa ; -----
- Bahwa P.12 adalah pernyataan perjanjian sepihak ; -----



- Bahwa untuk menyatakan I Nyoman Cendikiawan berhak mengalihkan obyek yang diperjanjikan adalah lihat dari proses pembuatan hukum apakah sudah selesai, bahwa yang membuktikan bahwa I Nyoman Cendikiawan,SH,MSi. /Penggugat II memiliki atas obyek ; -----
- Bahwa kalau peralihan atas tanah apabila peralihan tersebut tidak sah maka otomatis batal demi hukum, apabila tidak sah maka obyek belum beralih masih tetap pemilik yang memiliki ;-----
- Bahwa kalau PPJB belum terpenuhi persyaratan untuk AJB, baru tahap ada hak dan kewajiban ; -----

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan gambaran yang jelas tentang obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 22 Januari 2016, terhadap 3 (tiga) bidang tanah yang menjadi obyek sengketa, dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut : -----

1. Obyek sengketa angka 1 yang di dalamnya terdapat gudang, pelinggih (pura), cerobong dan gerbang, dengan batas-batas sebagai berikut : -----
 - Sebelah Utara : tanah hak milik ; -----
 - Sebelah Timur : Telabah / sungai ; -----
 - Sebelah Selatan : Tanah sawah ; -----
 - Sebelah Barat : jalan setapak ; -----
2. Obyek sengketa angka 2 (dua) luasnya \pm 450 M2 dengan batas-batas sebagai berikut : -----
 - Sebelah Utara : tanah hak milik orang ; -----
 - Sebelah Timur : jalan setapak ; -----
 - Sebelah Selatan : Jalan setapak / parit ; -----
 - Sebelah Barat : tanah milik Pak Suyasa ; -----
3. Obyek sengketa angka 3 (tiga) luas \pm 3.080 M2 dengan batas-batas sebagai berikut : -----
 - Sebelah Utara : Jalan setapak / parit ; -----
 - Sebelah Timur : tanah sawah milik orang lain ; -----



- Sebelah Selatan : tanah milik orang lain ; -----
- Sebelah Barat : tanah dan rumah milik orang lain ; -----

Menimbang, bahwa baik Penggugat, Para Tergugat telah mengajukan kesimpulan dan selanjutnya mohon putusan ; -----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatu yang telah termuat dalam berita acara persidangan di pandang telah termuat dalam putusan ini, dan merupakan satu kesatuan atau bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan di muka ; -----

DALAM EKSEPSI : -----

Menimbang, bahwa Tergugat di samping mengajukan jawaban terhadap gugatan para Penggugat, juga mengajukan eksepsi. Yang menjadi eksepsi Tergugat adalah : -----

1. Eksepsi mengenai legal standing Penggugat I : -----

Bahwa secara formalitas pembuatan akta Penggugat I bukan merupakan pihak dalam akta pengikatan jual beli No. 38, 40 dan 42 serta Akta Kuasa No. 39, 41 dan 43 tanggal 27 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Notaris I Nengah Renaya, S.H.S.Pd.M.Kn oleh karena itu Penggugat I tidak memiliki kapasitas dan kedudukan hukum untuk mengajukan menggugat Tergugat terkait akta-akta tersebut di atas ; -----

2. Eksepsi mengenai Obscuur libel : -----

Bahwa gugatan Penggugat I dan Penggugat II secara hukum kabur, karena dalil-dalil gugatan tersebut tidak jelas menguraikan secara terang apakah gugatan ini merupakan gugatan wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum, sehingga dengan tidak adanya uraian secara jelas mengenai gugatan perkara a quo, maka gugatan tersebut secara hukum menjadi kabur, sehingga sudah sepatutnya gugatan para Penggugat tidak dapat diterima ; -----



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 1, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan asas hukum acara perdata disebutkan bahwa barang siapa yang merasa kepentingannya dilanggar / diganggu oleh orang lain atau haknya dilanggar oleh orang lain, maka dia menurut hukum mempunyai hak untuk menuntut kepentingan atau haknya tersebut pada siapapun yang melanggar haknya. Dalam hal ini yang lebih mengetahui adalah Para Penggugat sendiri. Masalah kemudian terbukti atau tidak haknya / kepentingannya dilanggar / diganggu oleh orang lain, tergantung bagaimana Para Penggugat membuktikannya. Demikian juga dalam kasus ini, Para Penggugat merasa haknya / kepentingan telah dilanggar / diganggu, maka dia mempunyai hak / kewenangan hukum untuk mengajukan gugatan. Dengan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat angka 1 tersebut telah memasuki pokok perkara, sehingga eksepsi Tergugat tersebut harus ditolak ; -----

Menimbang, bahwa menyangkut eksepsi Tergugat angka 2 mengenai gugatan para Penggugat kabur, apakah wanprestasi atau perbuatan melawan hukum ; -----

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan para Penggugat, baik posita maupun petitumnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa apa yang tertuang dalam posita gugatan para Penggugat sudah jelas, yaitu bahwa perbuatan Tergugat yang tetap menempati atau menguasai obyek sengketa I, II dan III sebagai perbuatan melawan hukum. Demikian juga jelas hubungan antara posita dengan petitum. Dengan pertimbangan tersebut, eksepsi Tergugat angka 2 patut pula untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum mengenai eksepsi Tergugat tersebut, eksepsi Tergugat ditolak untuk seluruhnya ; -----

Dalam Pokok Perkara : -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di muka ; -----

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan para Penggugat dan juga jawaban Tergugat, yang menjadi pokok gugatan para Penggugat adalah bahwa Tergugat mempunyai pinjaman kredit pada BRI Cabang Gianyar, pinjaman kredit



Tergugat tersebut telah masuk dalam kualifikasi kredit macet, dan harus dilakukan pelelangan, lalu Tergugat minta bantuan kepada Penggugat I untuk melunasi kredit pada BRI Cabang Gianyar tersebut dengan cara membeli obyek sengketa tersebut. Kemudian Penggugat I minta Penggugat II untuk membeli obyek sengketa I, II dan III, dan Penggugat I akan turut bertanggungjawab akan pembelian tersebut, sehingga terjadilah kesepakatan antara Penggugat II dengan Tergugat yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 38, 40 dan 42 serta Akta Kuasa Nomor : 39, 41 dan 43 tertanggal 27 Maret 2012 dihadapan Notaris Drs. Nengah Renaya, SH. SPd.M.Kn, kemudian Penggugat II dengan Tergugat sepakat telah membuat dan menandatangani akta pengosongan yang dituangkan dalam akta Nomor : 46 tanggal 27 Maret 2012 dihadapan Notaris Drs. Nengah Renaya, SH. S.Pd, M.Kn, tetapi hingga tanggal 27 April 2012 Tergugat tidak juga menyerahkan ataupun mengosongkan obyek sengketa kepada Penggugat II, Penggugat II mengoperkan dan menyerahkan lagi hak atas tanah tersebut kepada pihak lain, yang dalam perkara in kasu kepada Penggugat I, maka berdasarkan Pasal 4 Akta Perjanjian / Ikatan Jual Beli Nomor : 38, 40, 42 tanggal 27 Maret 2012 yang menyatakan bahwa terhitung sejak dilunasi tanah tersebut, pihak Kesatu (Tergugat) menyerahkan apa yang diperjanjikan tersebut kepada pihak Kedua (Penggugat II) dan membebaskan pihak Kedua (Penggugat II) untuk menjual / mengalihkan hak / melepaskan hak kepada siapa saja sebagai pembeli / penerima hak yang sah dan juga berdasarkan Pasal 3 Akta Pengosongan Nomor 46 tanggal 27 Maret 2012 pihak Kesatu berjanji untuk mengosongkan paling lambat 27 April 2012. Apabila sampai tanggal tersebut pihak Kesatu (Tergugat) tidak melakukan pengosongan, maka pihak Kesatu (Tergugat) memberi kuasa kepada pihak Kedua (Penggugat II) untuk mengoperkan dan menyerahkan lagi hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, maka berdasarkan ketentuan tersebut, Penggugat II menyerahkan obyek sengketa I, II, dan III kepada Penggugat I sebagai pembeli, sehingga berdasarkan surat perjanjian tertanggal 20 Agustus 2013 dan akta Pernyataan Nomor : 57 tanggal 30 September 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Drs. Nengah Renaya, SH.SPd. M.Kn,

Halaman 31 dari 51 Putusan Perdata gugatan Nomor 44/Pdt.G/2015/PN.Gin



kepemilikan terhadap obyek sengketa I, II dan III telah beralih dari Penggugat II kepada Penggugat I. Penggugat I telah berulang kali memperingati Tergugat untuk mengosongkan obyek sengketa I, II dan III, akan tetapi hingga gugatan ini diajukan, Tergugat tetap menempati atau menguasai obyek sengketa I, II dan III, sehingga perbuatan Tergugat yang menempati atau menguasai obyek sengketa I, II dan III sebagai perbuatan melawan hukum ; -----

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya menyatakan bahwa apa yang dikemukakan Penggugat I dan Penggugat II adalah tidak benar dan merupakan asumsi dari Penggugat I dan Penggugat II yang belum dapat dibuktikan kebenarannya, Tergugat secara tegas menyatakan bahwa Tergugat memiliki pinjaman pada BRI Cabang Gianyar dengan jaminan 4 (empat) buah SHM milik Tergugat dan telah dinyatakan lunas oleh BRI Cabang Gianyar. Tergugat menolak secara tegas dalil pada poin 2, 3 dan 4 gugatan para Penggugat karena sebelum penandatanganan akta, Notaris Drs. Nengah Renaya, SH.SPd.MKn menjelaskan bahwa akta yang akan ditandatangani adalah tentang pinjam meminjam uang sebesar Rp. 4,8 milyar antara Tergugat dengan LPD Talepud guna untuk pelunasan kredit Tergugat di BRI Cabang Gianyar, dan Tergugat harus mengembalikan pinjaman tersebut sebesar Rp. 5,7 milyar. Tergugat sangat syok setelah mendengar penjelasan Notaris Drs. Nengah Renaya, SH, SPd, MKn mengenai jumlah yang harus dikembalikan tersebut, bahkan istri Tergugat lebih syok lagi, sehingga menangis dan menolak menandatangani akta, namun kemudian Penggugat I yang saat itu hadir sebagai Direktur PT. Balai Lelang Bali (Tergugat dan istrinya baru mengenal Penggugat I pada tanggal 27 Maret 2012 karena diperkenalkan oleh I Ketut Nurjaya di kantor Notaris Drs. I Nengah Renaya, SH.SPd.M.Kn) mengancam Tergugat apabila tidak menandatangani akta maka Penggugat I akan memerintahkan stafnya untuk menjalankan lelang atas asset-aset milik Tergugat yang menjadi obyek jaminan kredit BRI Cabang Gianyar. Pada saat itu juga Penggugat I langsung menelpon stafnya sehingga membuat Tergugat dan istrinya sangat ketakutan apabila seluruh asetnya akan dilelang, akhirnya Tergugat



dan istri Tergugat dengan sangat terpaksa bersedia menandatangani akta pinjam meminjam tersebut bersama dengan I Nyoman Cendikiawan, SH.MSi (Penggugat II) Bahwa Tergugat dan istri baru mengetahui telah ditipu oleh Penggugat I dan kelompoknya yang mana isi akta yang ditandatangani ternyata bukan akta pinjam meminjam uang melainkan akta pengikatan jual beli, ketika Penggugat I mendatangi lokasi tanah dimana Tergugat memproduksi mebel dan meminta Tergugat untuk mengosongkan tanah tersebut dengan dalih ia telah membeli tanah tersebut dari I Nyoman Cendikiawan, SH.MSi sambil menunjukkan akta pengosongan yang tidak pernah Tergugat ketahui kapan pembuatannya karena akta yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I, istri Tergugat dan I Nyoman Cendikiawan, SH.MSi dihadapan Notaris Drs. I Nengah Renaya, SH.SPd, M.Kn pada tanggal 27 Maret 2012 adalah akta pinjam meminjam uang pada LPD Talepud, Tergugat menolak secara tegas poin 5 dan 6 gugatan Penggugat, dan berpendapat akta pengosongan maupun akta lain yang dibuat telah cacat hukum dan bertentangan dengan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak serta menolak poin 7, 8, 9, 10, 11, dan 12 gugatan, dan menyatakan Tidak pernah ada pengalihan hak atas tanah-tanah milik Tergugat (jual beli) kepada I Nyoman Cendikiawan, SH.MSi, akta-akta tersebut tidak dapat dijadikan dasar oleh Penggugat II untuk melakukan peralihan hak kepada Peggugat I, karena perjanjian tersebut hanya merupakan jembatan untuk melakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atas obyek tanah yang diperjanjikan setelah seluruh syarat untuk jual beli dipenuhi. Demikian juga tentang Akta Pernyataan No. 57 tanggal 30 September 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Drs. I Nengah Renaya, SH.SPd. M.Kn atas dasar poin di atas tidak sah dan tidak mempunyai daya mengikat, sehingga Penggugat I tidak dapat disebut sebagai pembeli yang beritikad baik atas 3 (tiga) bidang hak milik yang hingga saat ini masih menjadi milik Tergugat, karena dari awal pembuatan perjanjian pengikatan tersebut telah cacat hukum ; -----

Menimbang, bahwa memperhatikan pokok jawaban Tergugat tersebut, dapat disimpulkan bahwa Tergugat mengakui dalil para Penggugat dengan kualifikasi, artinya Tergugat mengakui adanya penandatanganan akta perjanjian pengikatan jual



beli antara Penggugat II dengan Tergugat I, tetapi disisi yang lain Tergugat membantah bahwa bukan perjanjian pengkatan jual beli yang dikehendaki oleh Tergugat tetapi perjanjian pinjam meminjam uang pada LPD Talepud, dan Tergugat terpaksa menandatangani akta-akta tersebut, karena kalau tidak mau manandatangani, maka semua asset yang menjadi jaminan kreditnya di BRI Cabang Gianyar akan dilelang oleh Penggugat I ; -----

Menimbang, bahwa menurut ketentuan pasal 176 HIR menyebutkan bahwa tiap-tiap pengakuan harus diterima seluruhnya dan hakim tidak bebas akan menerima sebagian saja dan menolak sebagian yang lain, sehingga merugikan orang yang mengaku itu, kecuali orang yang berutang itu dengan maksud melepaskan dirinya, menyebutkan beberapa perbuatan yang nyata palsu ; -----

Menimbang, bahwa pengakuan harus diterima secara keseluruhan, kecuali orang yang mengaku itu bermaksud melepaskan dirinya, menyebutkan beberapa alasan. Oleh karena Tergugat telah mengaku menandatangani akta-akta tersebut, dengan beberapa alasannya, maka menurut dasar-dasar dari ketentuan tentang pembuktian, Penggugat tidak diwajibkan lagi membuktikan kebenaran tuntutan dan apabila Tergugat mengajukan sesuatu hal untuk melepaskan diri dari tuntutan itu, maka ia diwajibkan membuktikan apa yang dia ajukan itu ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena jawaban Tergugat mengandung pengakuan dengan kualifikasi sebagaimana di atas, maka kepada Tergugat dibebankan untuk membuktikan dalil jawabannya tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR yang kurang lebih menyebutkan barang siapa yang mendalilkan sesuatu wajib untuk membuktikan dalilnya ; -----

Menimbang, bahwa dari adanya pengakuan dengan kualifikasi sebagaimana di atas, yang harus dipertimbangkan lebih lanjut adalah apakah alasan yang dikemukakan oleh Tergugat sebagaimana di atas dapat dibenarkan menurut hukum atau sah menurut hukum ? -----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil sangkalannya (jawabannya), Tergugat telah mengajukan alat bukti surat bertanda T.1 sampai dengan T.32 dan



seorang saksi bernama Ni Made Suparmi dan seorang ahli bernama DR. I Ketut Westra, S.H.M.H. ; -----

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat bertanda T.7 sampai dengan T.14, T.19, sampai dengan T.32 oleh karena tidak ada relevansinya dengan dalil sangkalan (jawaban) Tergugat, maka terhadap bukti surat Tergugat tersebut haruslah dikesampingkan. Demikian juga bukti surat bertanda T.15 sampai dengan T.18 tidak pernah dipergunakan oleh para Penggugat dalam pembuktian, maka menurut Majelis Hakim bukti surat tersebut harus pula dikesampingkan ; -----

Menimbang, bahwa sementara itu, dari bukti surat yang diajukan oleh Tergugat tersebut lainnya, tidak ada satu alat bukti suratpun yang mendukung dalil Tergugat tersebut, demikian juga saksi Ni Made Suparmi. Justru keterangan saksi Ni Made Suparmi mendukung dalil para Penggugat dan sebaliknya mematahkan dalil Tergugat, dimana saksi tersebut dalam keterangannya menyatakan bahwa yang tandatangan perjanjian tersebut adalah I Wayan Suweda bersama istri , I Wayan Laya, S.H. , dan I Nyoman Cendikiawan, S.H. MSi dan waktu mereka tanda tangan tidak ada hambatan, semua lancar saja, saksi tidak melihat adanya istri Tergugat menangis pada saat penandatanganan akta tersebut. Dengan penandatanganan sebuah akta, terlebih lagi sebelum akta tersebut ditandatangani oleh para pihak, Notaris mempunyai kewajiban hukum untuk membacakan dan menjelaskan isi akta tersebut, membuktikan bahwa para pihak telah mengerti dan memahami isi daripada akta yang ditandatangani. Jika setelah dibaca dan diberikan penjelasan oleh Notaris tentang isi akta tersebut, ternyata ada isi akta yang tidak sesuai dengan keinginan para pihak, bagi pihak yang merasa kepentingannya dirugikan dapat menyampaikan keberatan kepada Notaris tersebut, untuk kemudian dilakukan perubahan terhadap akta tersebut. Tetapi dari keterangan saksi Tergugat tersebut, justru mengatakan penandatanganan akta tersebut berjalan dengan lancar dan tidak ada hambatan, saksi juga tidak melihat istri Tergugat menangis, dan juga saksi tidak melihat adanya Penggugat I I Wayan Laya menelpon stafnya di kantor Balai Lelang. Dari keterangan ini membuktikan bahwa Tergugat dengan ikhlas menandatangani akta-akta tersebut dan dari



keterangan saksi Ni Made Suparmi juga dapat diketahui bahwa selama dalam proses pembuatan akta-akta tersebut, saksi tidak pernah melihat adanya penekanan, ancaman dari pihak lainnya, yang mengancam Tergugat dalam pembuatan akta tersebut ; -----

Menimbang, bahwa demikian juga ahli yang diajukan oleh Tergugat bernama DR. I Ketut Westra, SH.MH. dalam keterangannya menyatakan bahwa perjanjian pengikatan Jual beli merupakan jembatan dari Akta Jual beli (AJB) apabila syarat – syarat jual beli belum terpenuhi maka ada tahap pembuatan PPJB atau perjanjian Perikatan jual beli, karena Akta Jual beli merupakan perbuatan hukum pokok sedangkan perjanjian Perikatan jual beli hanya asesuir tambahan yang diinginkan Akta Jual Beli, demikian juga akta kuasa yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat tersebut bukanlah merupakan kuasa khusus, tetapi kuasa umum ; -----

Menimbang, bahwa ada beberapa alasan yang ditemukan dalam praktek dipilihnya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dengan suatu perbuatan akta perjanjian pengikatan jual beli dan sering dicantumkan dalam akta perjanjian pengikatan jual beli sebagai persyaratan untuk meningkatkan kepada pembuatan akta jual beli, di samping alasan-alasan lainnya antara lain : -----

1. Pembayaran atas jual beli tersebut telah dilunasi oleh pembeli kepada pihak pertama (penjual), akan tetapi syarat formil kepemilikan akta masih dalam proses ; -----
2. Pembayaran belum lunas oleh pembeli, karena sertifikat belum terpenuhi ;
3. Karena pembayaran dilakukan secara angsuran ; -----

Menimbang, bahwa apabila syarat-syarat yang ditentukan dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut telah terpenuhi, perjanjian pengikatan jual beli tersebut dapat ditingkatkan menjadi perjanjian jual beli. Dari ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli bukanlah berdiri sendiri, tetapi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan perjanjian jual belinya ; -----



Menimbang, dalam perkara in kasu, yang harus dilihat dan dicermati adalah bagaimanakah perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Penggugat II dengan Tergugat mengatur hak dan kewajiban para pihak ; -----

Menimbang, bahwa berkaitan dengan hal tersebut, para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat bertanda P.4, P.6 dan P.8. bukti surat tersebut merupakan perjanjian pengikatan jual beli antara Tergugat dengan Penggugat II. Apabila diteliti akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut dapat diketahui bahwa pembayaran harga tanah Tergugat (tanah sengketa) sudah dibayar lunas oleh Penggugat II, hanya saja didalam salah satu pasalnya ditemukan klausul bahwa para pihak berjanji untuk segera akan menandatangani akta jual belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, bilamana surat-surat serta syarat-syarat untuk jual beli telah terpenuhi ;

Menimbang, bahwa apa yang dimaksud dengan surat-surat dan syarat-syarat untuk jual beli telah terpenuhi, tidak dijelaskan secara rinci dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Tetapi apabila dicermati ketentuan dalam pasal lainnya, ditemukan klausul yang menyatakan bahwa sertifikat mana untuk keperluan ini telah diperlihatkan pada saya Notaris yang menurut keterangan para pihak sesuai dengan aslinya. Dari klausul tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa sertifikat asli dari tanah tersebut tidak ditunjukkan oleh penjual (Tergugat) pada saat perjanjian pengikatan jual beli itu dibuat artinya sertifikat atas tanah (obek sengketa) pada saat itu belum ada ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat Tergugat bertanda T.4, T.5, dan T.6 bukti mana sama dengan bukti surat para Penggugat bertanda P.5, P.7 dan P.9 dapat disimpulkan bahwa ada pemberian kuasa kepada Penggugat II untuk mengambil sertifikat dimaksud pada Bank / lembaga keuangan, yang dalam perkara in kasu dari dalil-dalil gugatan para Penggugat semula ada pada BRI Cabang Gianyar, artinya waktu perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibuat, sertifikat atas tanah obyek jual beli tersebut masih berada pada BRI Cabang Gianyar sebagai jaminan atas hutang Tergugat, dan sertifikat yang dijadikan jaminan utang (hak Tanggungan) oleh



Tergugat baru bisa diambil, apabila utang Tergugat sudah dibayar lunas oleh Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pertimbangan di atas, yang dimaksud dengan surat-surat dan syarat-syarat dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut adalah sertifikat aslinya harus diserahkan pada waktu terjadinya perjanjian jual beli tersebut. Apabila sertifikat aslinya sudah ada dan diserahkan pada saat jual beli tersebut, maka perjanjian pengikatan jual beli antara Tergugat dengan Penggugat II dapat ditingkatkan menjadi perjanjian jual beli. ; -----

Menimbang, bahwa dalam proses persidangan ketika para Penggugat mengajukan alat bukti surat, ternyata bukti surat bertanda P.1, P.2 dan P.3 Jo bukti surat Tergugat bertanda T.1, T.2 dan T.3 asli bukti surat tersebut sudah ada pada Penggugat, dan dengan bukti surat tersebut menunjukkan bahwa tanah sengketa semula adalah milik Tergugat. Dengan bukti tersebut seharusnya perjanjian pengikatan jual belinya ditingkatkan menjadi perjanjian jual beli, karena Penggugat II sudah membayar lunas harga tanah itu, dan sebaliknya Tergugat sudah menerima harga jual dari tanah itu dari Penggugat II, tetapi ini tidak dilakukan oleh penjual dan penjual yaitu Tergugat menganggap bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah itu tidak pernah ada, karena yang diinginkan oleh Tergugat bukan perjanjian jual beli, tetapi perjanjian pinjam meminjam uang dengan LPD Telepud ; -----

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai surat kuasa sebagaimana bukti surat bertanda P.39, P.41 dan P.43 menurut ahli Tergugat bukanlah surat kuasa khusus, tetapi surat kuasa umum. Terhadap hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa surat kuasa tersebut tidak dapat dipisahkan dengan perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri. Dalam perjanjian pengikatan jual beli yang sudah lunas pembayarannya in kasu, kuasa tersebut merupakan penjabaran lebih lanjut dari pasal 3 yang antara lain menyebutkan bilamana balik nama belum dilakukan, pihak kesatu (Tergugat) secara sukarela dan cuma-cuma member ijin / memperkenankan pihak kedua dan seterusnya dengan maksud hanya untuk pelaksanaan jual beli



kepada pembeli saja, sehingga menurut Majelis Hakim bukti pemberian kuasa sebagaimana dalam bukti Tergugat T.4, T.5 dan T.6 adalah sah menurut hukum ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat tidak mampu membuktikan dalil jawabannya (sangkalannya) dan apa yang didalilkan oleh Tergugat tidak beralasan hukum ; -----

Menimbang, bahwa dengan tidak mempunyanya Tergugat membuktikan dalil jawaban (sangkalannya) tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat para Penggugat bertanda P.4, P.6 dan P.8 tidak dapat dibantahkan kebenaran akta tersebut oleh Tergugat dan atau bukti yang diajukan oleh Tergugat tidak dapat mengurangi keberadaannya, maka Penggugat II telah mampu membuktikan bahwa perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat II dengan Tergugat sebagaimana dalam bukti surat para Penggugat bertanda P.4, P.6 dan P.8 adalah sah menurut hukum, karena sekaligus melekat kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Dengan demikian kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum didalamnya sempurna dan mengikat para pihak, namun Majelis Hakim tetap mempertimbangkan sah tidaknya perjanjian antara Penggugat II dengan Tergugat ;

Menimbang, bahwa jika disimak dari alat bukti surat yang diajukan para Penggugat, yaitu bukti surat bertanda P.4, P.6 dan P.8 dapat disimpulkan bahwa hubungan hukum antara Penggugat II dengan Tergugat adalah dalam ranah perbuatan hukum jual beli, yang merupakan hubungan yang bersifat timbal balik. Menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang dimaksud jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Kemudian Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar ; -----



Menimbang, bahwa karena merupakan suatu perjanjian, maka sudah seharusnya tunduk dengan ketentuan umum perjanjian dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menyebutkan bahwa suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu : -----

1. Adanya kata sepakat di antara dua pihak atau lebih ; -----
2. Cakap dalam bertindak ; -----
3. Adanya suatu hal tertentu ; -----
4. Adanya suatu sebab yang halal ; -----

Menimbang, bahwa apabila ketentuan dalam pasal tersebut dihubungkan dengan uraian materiil dari bukti surat bertanda P.4, P.6 dan P.8 di atas, dapat diketahui bahwa, semua syarat perjanjian telah terpenuhi, baik subyek maupun obyeknya. Tetapi dari ketentuan pasal tersebut yang perlu diketahui bahwa yang menjadi prinsip dasar suatu perjanjian bahwa perjanjian terjadi sejak adanya persesuaian kehendak (sejak adanya kesepakatan) antara para pihak yaitu Penggugat II dengan Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa fakta materiil sebagaimana tertuang dalam akta-akta tersebut (bukti P.4, P.6 dan P.8) didukung pula dengan keterangan saksi para Penggugat, masing-masing bernama I Wayan Enteg, dan Nu Luh Putu Leriyan ; ----

Menimbang, bahwa saksi I Wayan Enteg menerangkan bahwa saksi diajak ke Muncang, Karangasem di Gria Muncang oleh I Nyoman Cendikiawan,SH.Msi., untuk bertemu dengan temannya di Geria Muncang. Bahwa yang datang pada saat itu adalah I Wayan Laya,SH., I Nyoman Cendikiawan,SH.Msi. I Wayan Suweda, Nurcahya dan ratu Bagus. Pada waktu itu Pak I Wayan Laya,SH. mengatakan bahwa tanah milik Pak I Wayan Sueda akan kena lelang dan untuk menghindari tanah tersebut kena lelang maka tanah tersebut harus dijual dan Pak Wayan Suweda waktu itu mengatakan tanahnya harus dijual dan yang akan membeli tanah tersebut adalah I Nyoman Cendikiawan,SH.Msi, I Nyoman Cendikiawan pun manggut-manggut menyatakan sepakat, setelah pertemuan di Geria Ratu Bagus, ada pertemuan lagi di



Kantor Notaris I Nengah Renaya dan yang hadir pada saat di Notaris yaitu I Wayan Suweda bersama istrinya dan anaknya, I Nyoman Cendikiawan,SH.Msi. I Wayan Laya,SH. dan saya sendiri, Pada saat itu terjadi kesepakatan jual beli dimana sebagai pihak penjual adalah I Wayan Suweda dan pihak pembeli adalah I Nyoman Cendikiawan,SH.Msi dan saksi lihat I Nyoman Cendikiawan,SH.Msi. I wayan Suweda dan Istrinya tandatangan akta tersebut pada hari itu juga, sehabis tandatangan mereka semua termasuk saya pulang, sebelum penandatanganan akta itu, saksi melihat Notaris Nengah Renaya membacakan dan menjelaskan tentang akta-akta tersebut kepada mereka dan saksi pernah mengantar I Nyoman Cendikiawan ke BRI Cabang Gianyar, katanya mau transefer, tetapi saya lupa tanggal bulannya yaitu transefer terkait dengan pembelian tanah I Wayan Suweda ; -----

Menimbang, bahwa keterangan saksi tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi Ni Putu Leriyani menerangkan bahwa pada tanggal 27 Maret 2012 sekitar jam 10.00 Wita, saksi mengetahui I Wayan Laya, SH bersama I Nyoman Cendikiawan, SH.MSi dan I Wayan Suweda bersama istri dan anaknya datang ke Notaris Drs. Nengah Renaya, SH.SPd,MKn, dan mereka datang bersamaan, mereka datang untuk membuat akta jual beli dan kuasa menjual, dan saksi tahu mereka akan membuat akta jual beli dan kuasa menjual, setelah saya dipanggil oleh Pak Notaris, dan saksi disuruh untuk mempersiapkan akta perjanjian yang dimaksud, ketika saksi dipanggil Notaris, saksi diberi data fotocopy sertifikat, dan KTP para pihak dan semua kelengkapan berkas di cek oleh Pak Notaris, dan setahu saksi, penandatanganan akta-akta tersebut dilakukan pada tanggal 27 Maret 2012, Saksi melihat yang tanda tangan perjanjian tersebut adalah I Wayan Suweda bersama istri, I Nyoman Cendikiawan, SH. MSi dan I Wayan Laya, SH., waktu penandatanganan akta perjanjian tersebut tidak ada hambatan, dan lancar dan setelah penandatanganan akta tersebut mereka keluar, ada 9 buah akta yang ditandatanganinya ; -----

Menimbang, bahwa keterangan saksi-saksi Para Penggugat tersebut, bersesuaian pula dengan keterangan saksi Tergugat yang bernama Ni Made Suparmi yang pada pokoknya menerangkan bahwa pada waktu Penggugat dan Tergugat



datang, yang bekerja di kantor itu adalah saksi dan bu Luh, sedangkan yang dua orang lagi keluar dan 1 orang saksi, saksi mengetahui ada pembuatan akta antara I Wayan Laya dengan I Wayan Suweda, setahu saksi yang hadir waktu pembuatan akta tersebut adalah I Wayan Suweda bersama istri, I Wayan Laya, SH. dan I Nyoman Cendikiawan, SH.MSi. setahu saksi yang tandatangan perjanjian tersebut adalah I Wayan Suweda bersama istri, I Wayan Laya, SH., dan I Nyoman Cendikiawan, SH. Msi, waktu tanda tangan tidak ada hambatan, semua lancar saja, dan setelah selesai tanda tangan mereka keluar kantor ; -----

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi Para Penggugat tersebut, dan juga saksi Tergugat, kemudian dihubungkan pula dengan fakta materil sebagaimana dalam akta-akta tersebut dapat disimpulkan bahwa proses perbuatan hukum perjanjian jual beli tanah sengketa antara Penggugat II dengan I Wayan Suweda sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku dan memenuhi ketentuan diatas, Tergugat dari semula bermaksud untuk menjual tanah tersebut, dan telah disepakati oleh Tergugat bahwa yang membeli tanah Tergugat (tanah sengketa) adalah Penggugat II yaitu I Nyoman Cendikiawan, dan kesepakatan mereka kemudian dituangkan dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 38, 40 dan 42 yang dibuat dihadapan Notaris Drs. Nengah Renaya, SH.SPd.MKn ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah (obyek sengketa) antara Penggugat II dengan Tergugat adalah sah, dan akta-akta tersebut mengikat menurut hukum ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, petitum angka 2 patut untuk dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 3 mengenai tuntutan menyatakan sah dan mengikat menurut hukum surat perjanjian tertanggal 20 Agustus 2013 ; -----



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Penggugat II dengan Penggugat I sah menurut hukum ; -----

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah perjanjian jual beli tanah sengketa antara Penggugat I dengan Penggugat II, terlebih dahulu haruslah dipertimbangkan apakah Penggugat II mempunyai kewenangan untuk menjual tanah sengketa tersebut kepada Penggugat I ? -----

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah (tanah sengketa) antara Penggugat II dengan Tergugat adalah sah menurut hukum. Oleh karena itu seharusnya secara yuridis Penggugat II sudah mempunyai hak dan kewenangan untuk mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain, tanpa harus diperlukan lagi adanya kuasa dari Tergugat, karena perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat II dengan Tergugat sudah selesai (tuntas/lunas) dan dinyatakan sah menurut hukum, kecuali jika jual beli antara Penggugat II dengan Tergugat belum tuntas/lunas, sehingga Penggugat II belum mempunyai hak dan kewenangan untuk mengalihkannya, sedangkan untuk mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain masih dibutuhkan surat kuasa dari Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa dalam perkara in kasu, Tergugat sudah menerima lunas pembayaran dari harga tanah sengketa tersebut dari Penggugat II. Dengan mengacu kepada prinsip dasar dari perjanjian timbal balik in kasu perjanjian jual beli sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1457 dan 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang antara lain menyebutkan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi seketika setelah orang-orang itu mencapai sepakat, maka jual beli tanah antara Penggugat II dengan Tergugat juga dianggap telah terjadi. Sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, jual beli antara Penggugat II dengan Tergugat sebagaimana dituangkan dalam akta perjanjian pengikatan jual beli di atas dinyatakan sah menurut hukum, maka sejak saat itu Penggugat II sudah mempunyai hak dan kewenangan terhadap tanah sengketa (obyek sengketa) ; -----



Menimbang, bahwa sebagaimana pula telah dipertimbangkan dalam mempertimbangkan dalil jawaban Tergugat di atas, dalam pertimbangan tersebut telah dinyatakan bahwa pemberian kuasa sebagaimana dalam bukti Tergugat T.4, T.5 dan T.6 adalah sah menurut hukum, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat II mempunyai hak dan kewenangan untuk mengalihkan dan atau menjual tanah sengketa kepada pihak lain ; -----

Menimbang, bahwa setelah mengetahui bahwa Penggugat II mempunyai hak dan kewenangan untuk mengalihkan dan atau menjual tanah sengketa kepada pihak lain, selanjutnya akan dipertimbangkan apakah perjanjian jual beli tanah antara Penggugat II dengan Penggugat I sah menurut hukum ; -----

Menimbang, bahwa apabila dicermati dalil / posita gugatan para Penggugat, baik Penggugat II dan juga Penggugat I telah mengakui adanya perbuatan hukum jual beli tersebut, hal ini dipertegas lagi dengan adanya bukti surat P.11 yang merupakan Surat perjanjian yang dibuat antara Penggugat II I Nyoman Cendikiawan dan Penggugat I I Wayan Laya, dan juga didukung dengan bukti surat bertanda P.12 yang berupa surat pernyataan yang dibuat dihadapan Notaris Drs Nengah Renaya, SH.SPd.MKn. walaupun secara materil merupakan surat pernyataan yang hanya mengikat mereka yang membuatnya, tetapi karena surat pernyataan tersebut dibuat dihadapan notaries, terhadap perbuatan hukum perjanjian pengalihan tanah sengketa, maka menurut Majelis Hakim, perbuatan mengalihkan dan atau menjual kepada Penggugat I adalah dapat dibenarkan menurut hukum ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan petitum angka 4 yaitu mengenai sah dan mengikat menurut hukum akta pernyataan Nomor : 57 tanggal 30 September 2013 yang dibuat oleh Penggugat II dihadapan Notaris Drs. Nengah Renaya, SH.SPd.MKn dipertimbangkan demikian ; -----

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa akta pernyataan merupakan perbuatan hukum sepihak, perbuatan yang dibuat oleh orang yang menyatakan untuk kepentingan seseorang dalam akta itu. Oleh karena akta tersebut merupakan perbuatan hukum sepihak, maka akta tersebut



hanya mengikat terhadap yang membuat pernyataan itu, dan juga kepada orang yang dimaksud dalam akta tersebut, tetapi tidak mengikat pihak ketiga ; -----

Menimbang, bahwa memperhatikan petitum gugatan para Penggugat angka 4 tersebut, tampaknya petitum tersebut sangatlah bias, apa yang dimaksud dengan mengikat menurut hukum oleh para Penggugat dalam petitum tersebut, apakah mengikat pihak ketiga yang dalam perkara in kasu mengikat Tergugat atau mengikat Penggugat I dan Penggugat II ? -----

Menimbang, bahwa secara umum sebagaimana dipertimbangkan di atas, dalam perbuatan hukum sepihak, akta tersebut hanya mengikat pihak yang membuat dan pihak yang dimaksud dalam akta tersebut, yaitu hanya mengikat Penggugat II dan Penggugat I, sebaliknya tidak mengikat terhadap pihak ketiga, in kasu adalah Tergugat. Dengan pertimbangan hukum tersebut, petitum para Penggugat angka 4 tersebut patut untuk ditolak ; -----

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5 menyangkut Penggugat I adalah pemilik yang sah dari obyek sengketa ; -----

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 5 dipertimbangkan demikian ; -----

Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan di atas bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat II dengan Tergugat dinyatakan sah, demikian juga perjanjian jual beli antara Penggugat II dengan Penggugat I adalah sah, maka adalah patut dinyatakan bahwa Penggugat I adalah pemilik yang sah dari obyek sengketa I, II dan III tersebut ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, petitum para Penggugat angka 5 patut pula untuk dikabulkan dengan perubahan redaksionalnya ; -

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan para Penggugat angka 6 yang pada pokoknya menuntut agar Tergugat dihukum untuk mentaati, mematuhi dan melaksanakan isi akta perjanjian pengikatan jual beli dan akta pemberian kuasa ; -----

Menimbang, bahwa se bagaimana telah dipertimbangkan di atas, bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah antara Penggugat II dengan Tergugat adalah sah



menurut hukum, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata perjanjian pengikatan jual beli tanah obyek sengketa I, II dan III antara Penggugat II dengan Tergugat I secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya yaitu Penggugat II dan Tergugat. Karena itu pula terhadap Tergugat dihukum untuk mentaati, mematuhi dan melaksanakan isi akta perjanjian pengikatan jual beli Nomor : 38, 40 dan 42 tanggal 27 Maret 2012 dan akta Kuasa Nomor 39, 41 dan 43 serta akta Pengosongan Nomor : 46 tanggal 27 Maret 2012 ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum para Penggugat angka 7, yang menuntut agar menghukum kepada Tergugat atau siapa saja yang menguasai obyek sengketa I, II dan III untuk menyerahkan kepada Penggugat I dalam keadaan kosong (lasia) dan tanpa beban apaun dari pihak lainnya, bila perlu dengan bantuan pihak yang berwajib (Polisi) ; -----

Menimbang, bahwa sebelum menghukum Tergugat sebagaimana dimaksud dalam petitum tersebut, terlebih dahulu akan dipertimbangkan apakah perbuatan Tergugat yang tetap menempati atau menguasai obyek sengketa I, II dan III sebagai perbuatan melawan hukum ; -----

Menimbang, bahwa perbuatan melanggar hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut : -----

Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut ; -----

Menimbang, bahwa perbuatan melanggar hukum pada awalnya ditafsirkan sebagai perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan tertulis, yang kemudian adanya Arrest Hogeraad pada tahun 1919 pengertian melanggar hukum diperluas tidak hanya melanggar peraturan perundang-undangan tertulis, akan tetapi juga dapat melanggar hukum tidak tertulis yang kemudian melahirkan 4 (empat) kriteria perbuatan melawan hukum yaitu : -----

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ; -----



- Melanggar hak subjektif orang lain ; -----
- Melanggar kaidah tata susila ; -----
- Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain ; -----

Menimbang, bahwa dalam lapangan hukum perdata sejak lahirnya arrest Lindenbaum Cohen tersebut, mulai dianut pengertian perbuatan melanggar hukum yang luas seperti terurai di atas ; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam mempertimbangkan kasus ini akan mengacu pada pengertian perbuatan melanggar hukum yang luas tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa dikatakan ada perbuatan melanggar hukum, apabila salah satu kriteria tersebut terpenuhi, yang berakibat kerugian pada pihak lain, dimana antara perbuatan melanggar hukum dan akibat kerugian yang ditimbulkan mempunyai hubungan causalitas ; -----

Menimbang, bahwa dalam perkara in kasu telah menjadi fakta hukum sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, bahwa proses jual beli tanah antara Penggugat II dengan Tergugat telah dinyatakan sah dan mengikat, demikian juga perjanjian jual beli tanah sengketa antara Penggugat II dengan Tergugat, sehingga dari pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah sengketa (obyek sengketa) I, II dan III adalah menjadi hak milik Penggugat I. dengan telah terjadinya perjanjian jual beli tersebut, seharusnya Tergugat sudah tidak mempunyai hak atas tanah tersebut, karena tanah obyek sengketa tersebut sudah menjadi hak milik Penggugat I, maka oleh karena itu penguasaan obyek sengketa I, II dan III oleh Tergugat adalah bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan hak subyektif orang lain. Berdasarkan pertimbangan tersebut, Tergugat tidak berhak lagi terhadap tanah sengketa, maka patut kepada Tergugat atau siapa saja dihukum untuk menyerahkan tanah obyek sengketa I, II dan III kepada Penggugat I dalam keadaan kosong (lasia) dan tanpa beban apapun dari pihak lainnya, bila perlu dengan bantuan pihak yang berwajib (Polisi) ; -----



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, petitum para Penggugat angka 7 patut untuk dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan petitum para Penggugat angka 8 yaitu mengenai tuntutan supaya putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat melakukan banding, kasasi atau menggunakan upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar bij Voorraad*), , Majelis Hakim berpendapat tuntutan tersebut harus ditolak, karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum di atas, gugatan para Penggugat dikabulkan sebagian dan menolak petitum lain dan selebihnya. Dengan pertimbangan tersebut Tergugat berada pada pihak yang dikalahkan, sehingga dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana dalam amar putusan ini ; -----

Mengingat ketentuan Pasal 1457, 1458 jo Pasal 1320 serta ketentuan hukum lain yang berkaitan ; -----

MENGADILI :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ; -----

Dalam pokok perkara : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ; -----
2. Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum : -----
 - Akta Perjanjian / Ikatan Jual beli Nomor : 38 tanggal 27 Maret 2012 dan Akta Kuasa Nomor : 39 tanggal 27 Maret 2012 ; -----
 - Akta Perjanjian / Ikatan Jual beli Nomor : 40 tanggal 27 Maret 2012 dan Akta Kuasa Nomor : 41 tanggal 27 Maret 2012 ; -----
 - Akta Perjanjian / Ikatan Jual beli Nomor : 42 tanggal 27 Maret 2012 dan Akta Kuasa Nomor : 43 tanggal 27 Maret 2012 ; -----
 - Akta Pengosongan Nomor : 46 tanggal 27 Maret 2012 ; -----

Halaman 48 dari 51 Putusan Perdata gugatan Nomor 44/Pdt.G/2015/PN.Gin



Yang dibuat dihadapan Notaris Drs. Nengah Renaya, S.H.S.Pd.M.Kn antara Penggugat II dengan Tergugat serta ditandatangani pula oleh Penggugat I sebagai yang Turut bertanggung jawab atas pelaksanaan akta-akta ini ; -----

3. Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum Surat Perjanjian tertanggal 20 Agustus 2013 yang dibuat antara Penggugat I dan Penggugat II ; -----

4. Menyatakan hukum bahwa Penggugat I adalah pemilik yang sah dari obyek sengketa yaitu : -----

a. Sertifikat Hak Milik Nomor : 1395 / Desa Batuan, NIB. 22.05.03.08.00303, seluas 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) terletak di Desa Batuan, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, Surat Ukur Nomor : 245/2001 tanggal 22 Nopember 2001, atas nama I Wayan Suweda, dengan batas-batas : -----

- Sebelah Utara : tanah hak milik orang lain ; -----

- Sebelah Timur : telabah / sungai ; -----

- Sebelah Selatan : Tanah sawah milik orang lain ; -----

- Sebelah Barat : Jalan setapak ; -----

b. Sertifikat Hak Milik Nomor : 793 / Desa Batuan seluas 3.080 M2 (tiga ribu delapan meter persegi) terletak di Desa Batuan, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar Propinsi Bali Gambar Situasi Nomor : 1912 / 1994 atas nama I Wayan Suweda. Dengan batas-batas : -----

- Sebelah Utara : Tanah hak milik orang lain ; -----

- Sebelah Timur : Jalan setapak ; -----

- Sebelah Selatan : Jalan setapak ; -----

- Sebelah Barat : Tanah hak milik Bapak Suyasa ; -----

c. Sertifikat Hak Milik Nomor : 1030 / Desa Batuan seluas 1.020 M2 (seribu duapuluh meter persegi) terletak di Desa Batuan, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar Propinsi Bali Gambar Situasi Nomor : 1967 / 1997 atas nama I Wayan Suweda. Dengan batas-batas : -----



- Sebelah Utara : Jalan setapak / parit ; -----
- Sebelah Timur : Tanah sawah milik orang lain ; -----
- Sebelah Selatan : Tanah milik orang lain ; -----
- Sebelah Barat : Tanah dan rumah milik orang lain ; -----

5. Menghukum Tergugat untuk mentaati, mematuhi dan melaksanakan isi : ----

- Akta Perjanjian / Ikatan Jual beli Nomor : 38 tanggal 27 Maret 2012 dan Akta Kuasa Nomor : 39 tanggal 27 Maret 2012 ; -----
- Akta Perjanjian / Ikatan Jual beli Nomor : 40 tanggal 27 Maret 2012 dan Akta Kuasa Nomor : 41 tanggal 27 Maret 2012 ; -----
- Akta Perjanjian / Ikatan Jual beli Nomor : 42 tanggal 27 Maret 2012 dan Akta Kuasa Nomor : 43 tanggal 27 Maret 2012 ; -----
- Akta Pengosongan Nomor : 46 tanggal 27 Maret 2012 ; -----

Dengan itikad baik ; -----

6. Menghukum Tergugat atau siapapun juga yang menguasai obyek sengketa I, II dan III untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong (lasia) dan tanpa adanya beban apapun dari pihak lainnya, apabila diperlukan dengan bantuan pihak yang berwajib (Polisi) ; -----

7. Menolak gugatan para Penggugat selain dan selebihnya ; -----

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp 1.646.000,- (satu juta enam ratus empat puluh enam ribu rupiah) ; -----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar pada hari Kamis, tanggal 25 Pebruari 2016 oleh kami : Dewa Ketut Kartana, SH.MHum. sebagai Hakim Ketua Majelis, Ery Acoka Baratha, SH.SE.MM. dan Wawan Edi Prasetyo, SH.MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari Kamis, tanggal 3 Maret 2016 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh I Komang Madam Malik, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Gianyar, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat

Halaman 50 dari 51 Putusan Perdata gugatan Nomor 44/Pdt.G/2015/PN.Gin



Hakim Anggota,

ttd,

Ery Acoka Baratha, SH.SE.MM

ttd,

Wawan Edi Prasetyo, SH.MH.

Hakim Ketua Majelis,

ttd,

Dewa Ketut Kartana, SH.MHum.

Panitera Pengganti,

ttd,

I Nyoman Madam Malik, SH.

Rincian biaya :

- Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-	
- Biaya ATK	: Rp.	50.000,-	
- Biaya Panggilan	: Rp.	1.055.000,-	
- Biaya PS	: Rp.	500.000,-	
- Biaya Redaksi	: Rp.	5.000,-	
- Biaya Materai	: Rp.	6.000,-	+
Jumlah	: Rp.	1.646.000,-	(satu juta enam ratus empat enam ribu rupiah)

Dicatat disini bahwa pada hari ini **Rabu**, tanggal **16 Maret 2016** Kuasa Tergugat (**GASPAR M. LAMAPAHA,SH.**) telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal **3 Maret 2016**, **Nomor : 44/Pdt.G/2015/PN.GIN.** dan permohonan mana telah dicatat dalam register untuk itu dibawah Nomor : **7/Pdt.Banding/2016/PN.GIN** ;---

Panitera Pengganti

ttd,

I Komang Madam Malik,SH.