



**P U T U S A N**

**Nomor 85/ Pdt / 2020/ PT DPS.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Denpasar, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

**Rudy Halim**, berkedudukan di Jalan Danau Beratan, XI Blok B3/2 Lingkungan Taman Griya, Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. I Wayan Sumur Artha, S.E., S.H.
2. Ni Waan Kertiasih, SH.,MH.
3. I Gede Sadia Dwi Ratmaja, S.H.,
4. Ni Ketut Ayu Suwandewi, SH.MH. Para Advokat yang berkantor pada Law Office "Pusaka Bali Associates" yang beralamat di Jalan Bypass Ngurah Rai Nomor 241 Sanur, Denpasar Bali, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 7 April 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Register Nomor 922/Daf/2020 tertanggal 9 April 2020, , semula sebagai PENGGUGAT, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING;

Lawan:

1. **Koperasi Simpan Pinjam Citra Abadi Jaya**, bertempat tinggal di Jalan Laksamana Barat, Dusun Seraya, Desa Baktiseraga, Kabupaten Buleleng, dalam hal ini diwakili oleh Nuryaningsih, memberikan kuasa kepada Yulius Logo, S.H. dan Fransiscus Dian Ruswandiana, S.H., Para Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat/Penasihat Hukum "Yulius Logo, SH & Rekan" yang beralamat di Jalan Achmad Yani No. 128 Singaraja, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 29 April 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Register Nomor 1079/Daf/2019 tertanggal



14 Mei 2019, semula sebagai TERGUGAT I,  
selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I ;

**2. I Putu Bagia Sudiksa**, bertempat tinggal di Jalan Teuku Umar Gang Kelinci

Nomor 1 Denpasar, Kelurahan/Desa Pemecutan Kelod,  
Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi  
Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Edward T. P. H. L. Tobing, S.H.,
2. Herbert Petrus W. Simbolon, S.H.
3. Dwi Herman Sucipta, S.H. Para Advokat yang  
berkantor pada Kantor Advokat/Pengacara "DSA" yang  
beralamat di Jalan Gunung Soputan (Rumah Kapau)  
No. 58 Denpasar-Bali, berdasarkan Surat Kuasa  
Khusus tertanggal 7 Mei 2020 yang telah didaftarkan di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Register  
Nomor 1161/Daf/2020 tertanggal 13 Mei 2020,; semula  
sebagai TERGUGAT II, selanjutnya disebut sebagai  
TERBANDING II ;

**Dan**

**I Ketut Ariana, S.H.**, bertempat tinggal di Pertokoan Sedana Teras Dewata  
Jalan Gunung Soputan Kav. Nomor 23 Denpasar,  
semula sebagai TURUT TERGUGAT , selanjutnya  
disebut sebagai TURUT TERBANDING ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 18 Mei 2020  
Nomor 85/Pdt/2020/PT DPS. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk  
memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 31 Maret 2020 Nomor 333/Pdt'G/2019/PN Dps.  
dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 27  
Maret 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar  
tanggal 27 Maret 2019 telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai  
berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah hak milik  
dengan sertifikat nomor : 9638/Desa pemogan, Surat ukur tanggal 13-09-  
2011, Nomor : 04724/Pemogan/2011, seluas : 398 M2, terletak di Desa



Pemogan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, tertulis atas nama Insinyur RUDY HALIM, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Ni Luh Putu Dewi Sutami;

Timur : Jalan raya Pemogan;

Selatan : Tanah Milik Anak Agung Wiria;

Barat : Tanah Milik I Wayan Kena;

Dalam hal ini sebidang tanah sertipikat hak milik 9638 tersebut adalah Objek Sengketa;

2. Bahwa pada tanggal 21 Desember 2017 Penggugat sedang memerlukan tambahan dana untuk keperluan operasional Pabrik yang berlokasi di Jalan Raya Pemogan Nomor 777X Denpasar Bali yaitu diatas tanah objek sengketa. Saat itu Penggugat bertemu dengan Nuryaningsih selaku Pengelola bertindak untuk dan atas nama Koperasi Simpan Pinjam Citra Abadi Jaya, berkedudukan di Jalan Laksamana Barat, Dusun Seraya, Desa Baktiseraga, Kabupaten Buleleng, dalam gugatan disebut sebagai Tergugat I;
3. Bahwa setelah Penggugat bertemu dan berbicara dengan Tergugat I, maka disepakati akan dilaksanakan perjanjian Pinjaman Kredit dengan jaminan Objek sengketa milik Penggugat, nilai pinjaman kredit disepakati sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dalam jangka waktu selama 6 bulan dengan perhitungan bunga perbulan sebesar Rp. 30.000.000,- (tigapuluh juta rupiah), sehingga total pinjaman selama 6 bulan ditambah bunga sebesar Rp. 1.180.000.000,- (satu miliar seratus delapan puluh juta rupiah). Dari nilai pinjaman sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) tersebut akan dipotong untuk biaya administrasi sebesar Rp. 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah), Simpanan Tabungan Sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah), Materai Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah), dipotong bunga untuk 2x total sebesar Rp. 60.000.000,- (enampuluh juta rupiah), Biaya Notaris Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan Fee Sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sehingga Tergugat I pada tanggal 21 Desember 2017 membuat Perjanjian Kredit Nomor : K17.0133 tertanggal 21 Desember 2017 dengan nilai pinjaman sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) kemudian Tergugat I mentranfer sisanya sebesar Rp. 779.890.000,- (tujuhatus tujuh puluh sembilan juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah) Ke rekening BCA atas nama Rudy Halim;



4. Bahwa pada tanggal 4 Januari tahun 2018 Penggugat dan Tergugat I melakukan akad demikian berdasarkan Akta Pemberian Hak tanggungan Nomor : 03/2018 tanggal 04 Januari 2018, yang dibuat di Notaris I Nyoman Udiana, SH, Notaris di Kota Denpasar;
5. Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran bunga sebanyak 3 kali sehingga total sisa hutang penggugat sebesar Rp. 1.090.000.000,- (satu miliar sembilanpuluh juta rupiah). Akibat bunga yang terlalu tinggi, menyebabkan Penggugat terlambat melakukan pembayaran sampai total sisa hutang penggugat menjadi sebesar 1.130.000.000,- (satu miliar seratus tigapuluh juta rupiah) dengan perincian yang tidak jelas. Akibat hutang yang belum terbayar Penggugat berniat melakukan Pinjaman ditempat lain/Over Kredit dengan Jaminan yang sama;
6. Bahwa kemudian Penggugat dipertemukan dengan Tergugat II, dari hasil pertemuan Penggugat dan Tergugat II diperoleh kesepakatan yaitu Tergugat II akan memberikan pinjaman dana kepada Penggugat sebesar Rp. 1.650.000.000,- (satu miliar enamratus limapuluh juta rupiah), yang mana sebagian dana pinjaman tersebut akan digunakan untuk melunasi Kredit yang masih di tertunggak pada Tergugat I yaitu senilai 1.130.000.000,- (satu miliar seratus tigapuluh juta rupiah);
7. Bahwa Pinjaman/hutang yang diberikan oleh Tergugat II dilaksanakan dengan kesepakatan Penggugat akan dikenakan Biaya sebesar 17,5 % dari nilai pinjaman, saat Penggugat menanyakan perincian dari 17,5 % tersebut, Tergugat II tidak pernah menjelaskan secara detail 17.5 % itu untuk apa saja, Tergugat II hanya menyampaikan secara lisan dirumahnya bahwa itu adalah biaya proses dan fee pinjaman/hutang piutangnya;
8. Bahwa Pada tanggal 14 Juli 2018 Tergugat II menghubungi Penggugat dan menyampaikan akan melakukan pelunasan kepada Tergugat I. Saat itu Penggugat menyampaikan kepada Tergugat II bahwa nilai yang harus dilunasi sebesar Rp. 1.130.000.000,- (satu miliar seratus tigapuluh juta rupiah) saja tanpa ada tambahan lainnya, dan apabila ada tambahan agar jangan dipenuhi/pembayaran dibatalkan. Atas penyampaian penggugat tersebut, Tergugat II tetap memaksa untuk melakukan pelunasan serta membayarkan tambahan sebesar Rp. 5.000.000,- (limajuta rupiah) dengan alasan bahwa Tergugat I sudah di Denpasar dan sudah siap untuk penyerahan Sertipikat objek sengketa ke Kantor Turut Tergugat;
9. Bahwa Tergugat I dan tergugat II tidak ada memberitahukan Penggugat untuk datang menandatangani bukti pelunasan senilai Rp.1.130.000.000,-



(satu miliar seratus tigapuluh juta rupiah), dan tidak memberikan bukti Pelunasan, sehingga Penggugat merasa ditutupi terhadap proses yang dilakukan Tergugat I dan tergugat II;

10. Bahwa atas perbuatan Tergugat II tersebut telah menjalankan suatu proses pelunasan secara sepihak dan melakukan pelunasan dengan nilai yang tidak sesuai dengan arahan Penggugat, tidak sesuai kesepakatan Penggugat dengan Tergugat I sehingga terhadap perbuatan Tergugat II adalah perbuatan yang melawan hukum yang mana unsur unsur dalam perbuatan melawan hukum telah terpenuhi;
11. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II mendesak, memaksakan untuk terjadinya Pelunasan tanpa persetujuan dari penggugat seakan-akan sudah direncanakan untuk menggiring/mengarahkan Penggugat agar datang ke kantor turut tergugat untuk menandatangani perjanjian baru yang telah disiapkan oleh Turut Tergugat atas arahan Tergugat II atas sertifikat objek Sengketa yang akan dijadikan jaminan hutang piutang oleh Penggugat kepada Tergugat II;
12. Bahwa atas pelunasan yang dilakukan oleh Tergugat II tanpa persetujuan dan tanpa dihadiri oleh Penggugat maka sertifikat kemudian diserahkan oleh Tergugat I ke Kantor Turut Tergugat;
13. Bahwa sebelumnya yang mengajukan kredit dan menyerahkan sertifikat jaminan kepada Tergugat I adalah Penggugat sendiri dan sudah seharusnya yang berhak mengambil sertifikat dan menyerahkan sertifikat yang dijadikan jaminan kepada pihak lain adalah Penggugat sendiri bukan Tergugat I secara langsung menyerahkan ke kantor Turut Tergugat;
14. Bahwa Perbuatan Tergugat I menyerahkan sertifikat objek sengketa secara tanpa hak, tanpa persetujuan dan tidak ada surat kuasa dari Penggugat maka Tergugat I telah lalai dan tidak menjalankan tugasnya sesuai prosedur dan melanggar hak yang dimiliki oleh Penggugat, dikarenakan Penggugat tidak mengingatkan Tergugat I menyerahkan sertifikat objek sengketa kepada siapapun, walaupun adanya pelunasan yang dilakukan oleh Tergugat II, pengeluaran sertifikat objek sengketa perlu dilakukan penandatanganan oleh pemilik asli yaitu Penggugat. Disini Penggugat sebelumnya tidak diberitahukan untuk datang menandatangani perjanjian pelunasan kredit dan menandatangani surat pengambilan sertifikat objek sengketa, Penggugat tidak diberikan bukti pelunasan oleh Tergugat I, Tindakan tersebut adalah tindakan yang tidak dibenarkan dan bertentangan hal tersebut menunjukan Tergugat I tidak korporative dalam menjalankan tugas dan fungsinya sebagai





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lembaga penyalur kredit sehingga perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, dan tentunya menimbulkan kerugian bagi penggugat;

15. Bahwa berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum perdata yang berbunyi : *"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian mengganti kerugian tersebut"*;

Bahwa dikarenakan Perbuatan Tergugat I dan tergugat II adalah perbuatan yang melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian kepada Penggugat, maka atas kerugian tersebut sudah seharusnya Tergugat I dan tergugat II mempertanggung jawabkan perbuatannya;

16. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1365 Kitab undang-undang Hukum Perdata, *maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:*

- Adanya suatu perbuatan;*
- Perbuatan tersebut melawan hukum,*
- Adanya kesalahan dari pihak pelaku*
- Adanya kerugian bagi korban;*
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan-perbuatan dengan kerugian.*

Berdasarkan unsur dalam Perbuatan melawan hukum tersebut maka unsur ini telah dipenuhi yaitu adanya suatu perbuatan, tergugat II melakukan pelunasan secara sepihak tanpa persetujuan dari penggugat. Kedua perbuatan pelunasan tanpa persetujuan adalah melawan hukum, ketiga adanya unsur kesalahan, dimana tergugat II dalam melaksanakan proses pelunasan melebihi nilai yang disepakati, dan tidak mendengarkan pemberitahuan dari penggugat yang mana seharusnya pelunasan yang dilakukan terhadap Tergugat I sebesar Rp. 1.130.000.000,- (satu miliar seratus tigapuluh juta rupiah) akan tetapi Tergugat II melakukan pelunasan sebesar Rp. 1.135.000.000,- (satu miliar seratus tigapuluh lima juta rupiah), yang mana sebelumnya Penggugat telah memberitahukan kepada Tergugat II agar tidak menyetujui dengan tambahan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan apabila ada tambahan tersebut Penggugat meminta pembatalan Pelunasan, akan tetapi Tergugat tetap melaksanakan Pelunasan tersebut. Unsur keempat dan kelima yaitu akibat pelunasan yang dilakukan Tergugat II kepada Tergugat I tersebut penggugat mengalami kerugian baik materil maupun imateril. Jadi Perbuatan Tergugat II dikaitkan terhadap unsur



tersebut telah terpenuhi maka sudah secara jelas tergugat II telah melakukan Perbutan Melawan Hukum;

17. Bahwa Tergugat II telah melakukan perubahan secara sepihak atas beban biaya pinjaman yangmana sebelumnya Tergugat II telah sepakat untuk membebaskan biaya pinjaman sebesar 17.5 % disampaikan secara lisan dirumah Tergugat II dari total nilai Pinjaman/hutang, akan tetapi Tergugat II merubah menjadi sebesar 21 % jika dirupiahkan sebesar Rp. 346.500.000,- (tigaratus empatpuluh enam juta limaratus ribu rupiah);

18. Bahwa Tergugat II memberikan pinjaman sebesar Rp. 1.650.000.000,- (satu miliar enamratus limapuluh juta rupiah) dengan potongan biaya dan telah ditransfer yaitu sebagai berikut :

Total nilai Pinjaman sebesar Rp.1.650.000.000,-

- Potongan 21% Rp. 346.500.000,-
- Dibayarkan ke koperasi Rp. 1.130.000.000,- ditambah Rp.5.000.000,-
- Di transfer ke notaris Rp. 41.250.000,-
- Biaya Notaris Rp. 8.380.000,-

19. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat II telah menyetorkan sebagian dana pinjaman Penggugat ke Rekening BCA No : 0402383877 atas nama I Ketut Ariana,SH sebesar Rp 41.250.000,- (empatpuluh satu juta duaratus limapuluh ribu rupiah), biaya notaris sebesar Rp. 8.380.000,- (delapanjuta tigaratus delapanpuluh ribu rupiah), potongan 21% yaitu sebesar Rp. 346.500.000,- (tigaratus empatpuluh enam juta limaratus ribu rupiah), berikut dibayarkan ke koperasi Sehingga total sisa dana pinjaman yang diterima oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 123.870.000,- (seratus duapuluh tiga juta delapanratus tujuh puluh ribu rupiah);

20. Bahwa pada tanggal 14 Juli 2018 Penggugat dan Tergugat II datang ke Kantor Turut Tergugat untuk membuat perjanjian Hutang Piutang, akan tetapi di Kantor Turut tergugat, akta yang telah disiapkan adalah akta Pengikatan Jual Beli, dan akta Kuasa Menjual dengan nilai transaksi pada akta sebesar Rp. 1.650.000.000,- dengan terpaksa dilakukanlah penandatanganan yangmana sebelumnya telah disepakati perjanjian Hutang piutang akan tetapi Penggugat digiring kearah jual beli, akhirnya munculah akta pengikatan Jual beli nomor : 10 dan akta Kuasa menjual Nomor : 11, keduanya tertanggal 14 Juli 2018;

21. Bahwa dikarenakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 10 dan Kuasa Menjual Nomor : 11 keduanya tertanggal 14 Juli 2018 dibuat beralaskan Hutang Piutang, maka Pada tanggal 18 Desember 2018 Penggugat dan



Tergugat II kembali datang ke Kantor Notaris untuk membuat akta Kesepakatan dan akta Hak untuk membeli Kembali atas objek sengketa yang dijadikan Jaminan Hutang Piutang, yangmana akta tersebut ditandatangani dengan Nomor akta Kesepakatan bersama Nomor : 26 dan Akta Hak untuk Membeli Nomor : 27, keduanya tertanggal 26 tanggal 18 Desember 2018 dengan nilai Pembelian kembali sebesar Rp. 2.150.000.000,-;

22. Bahwa dengan adanya Pembuatan akta Kesepakatan Bersama dan akta hak untuk membeli kembali tersebut diatas sudah secara jelas menunjukkan bahwa dasar dari dibuatnya akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10, dan akta Kuasa Menjual Nomor 11 adalah berdasarkan Hutang Piutang, hal tersebut adalah perbuatan melawan hukum maka sudah sepatutnya akta yang telah dibuat dan dikeluarkan oleh Turut tergugat dinyatakan Batal Demi Hukum;
23. Berdasarkan *Putusan Mahkamah Agung (Perkara PK) Nomor : 78/PK/Pdt/1984 tanggal 9 april 1983 Jo Putusan Mahkamah Agung RI. No. 2650K/SIP/1982 tanggal 29 Januari 1983 yang berbunyi : akta Notaris yang dibuat dengan materi suatu perjanjian hutang-piutang dengan jaminan tanah/rumah yang dibungkus suatu perjanjian Jual Beli tanah dengan hak membeli kembali dengan tujuan digunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanah debitur kepada kreditur bilamana debitur wanprestasi, maka hal demikian itu adalah suatu perjanjian semu atau pura-pura dan harus dinilai sebagai perjanjian hutang piutang;*
24. Bahwa berdasarkan hubungan hukum antara Penggugat dan tergugat II adalah hubungan hutang piutang maka ketika perbuatan hutang piutang dengan jaminan tanah menjadi hubungan jual beli tanah sedangkan perubahan hubungan hukum tersebut tidak dikehendaki oleh penggugat, maka perbuatan tersebut adalah perbuatan yang melawan hukum, berdasarkan ketentuan *Pasal 1320 Kitab undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian yaitu : suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi unsur sebagai berikut :*
  - a. *sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
  - b. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
  - c. *suatu hal tertentu;*
  - d. *suatu sebab yang halal;*Berdasarkan syarat-syarat tersebut maka terdapat penyimpangan dalam pembuatan perjanjian yaitu pertama sebelumnya yang disepakati adalah perjanjian hutang piutang dengan jaminan akan tetapi Penggugat digiring oleh Tergugat II untuk melakukan transaksi Jual beli, suatu hal tertentu yaitu





sertipikat jaminan hutang piutang diproses secara jual beli, padahal penggugat tidak menginginkan terjadinya jual beli, baik dilakukan pengecekan, dan titipan biaya pajak jual beli oleh Tergugat II kepada Turut Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat, terakhir yaitu suatu sebab yang halal dapat dikatakan Perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat II berdasarkan sebab yang tidak halal yaitu hutang piutang yang dijadikan jual beli maka sudah sepatutnya akta yang telah dibuat oleh Turut Tergugat menjadi batal demi hukum;

25. Bahwa pada tanggal 28 Pebruari 2019 Tergugat II menghubungi Penggugat untuk melakukan Pembayaran hutang yang telah dipinjam, akan tetapi Penggugat meminta kebijakan waktu dikarenakan Investor yang dari Jakarta belum bisa datang ke Bali untuk melihat pabrik. Akan tetapi Tergugat II tidak memberikan waktu dan berkeinginan untuk melakukan Penyitaan atas objek sengketa berikut pabrik yang berdiri diatasnya, meminta untuk melakukan pengosongan selambat-lambatnya 7 hari, dengan alasan Penggugat tidak bisa melakukan pelunasan atas hutang yang dipinjam dan Tergugat II sudah ada pembeli yang akan melihat objek sengketa, padahal Penggugat tidak ada keinginan sama sekali untuk menjual objek sengketa, sampai akhirnya pada hari Jumat tanggal 15 Maret 2019 Tergugat II datang ke Objek Sengketa dan menggembok Gerbang Pabrik Penggugat;

26. Bahwa perbuatan Tergugat II yaitu menggembok Pabrik yang ada diatas objek sengketa, sehingga membuat Penggugat mengalami kerugian yang sangat signifikan yaitu bahan produksi menjadi Rusak, tidak bisa dilakukannya produksi, penjualan terhendat, dan investor yang rencananya akan melihat membatalkan diakibatkan diperoleh informasi pabrik dalam keadaan digembok;

27. Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut mengakibatkan kerugian pada Penggugat, Baik Kerugian Materil dan kerugian Immaterial dengan perincian sebagai berikut :

27.1. Kerugian Materil :

27.1.1. Bahwa Penggugat dirugikan akibat diserahkannya sertipikat objek sengketa tanpa hak dan tanpa persetujuan serta tanpa adanya surat kuasa dari Penggugat, dilakukannya pelunasan tidak sesuai prosedur dan tidak sesuai kesepakatan oleh Tergugat II kepada Tergugat I, karena Penggugat hanya ingin pelunasan sesuai dengan kesepakatan dalam pembicaraan via chat whatshap dengan Tergugat I yaitu disepakati



pelunasan senilai Rp.1.130.000.000,- (satu miliar seratus tigapuluh juta rupiah) bukan ada tambahan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), sehingga menjadi Rp. 1.135.000.000,- (satu miliar seratus tigapuluh lima juta rupiah) dan apabila saat itu Tergugat II mendengarkan dan mengikuti saran Penggugat untuk jangan melakukan pelunasan apabila ada tambahan nilai, maka proses akan tidak berlarut-larut, sehingga akibat perbuatan tergugat I dan Tergugat II menyebabkan kerugian yang dialami Penggugat kurang lebih Rp. 440.110.000,- (empat ratus empat puluh juta seratus sepuluh ribu rupiah);

27.1.2. Bahwa akibat Perbuatan Tergugat II melakukan penggembokan pabrik, maka Penggugat tidak dapat menjalankan Produksi, tidak dapat menjual hasil produksi, karyawan pabrik tidak bisa beraktifitas dan menjalankan tugasnya, investor yang mengunjungi pabrik membatalkan keinginan berinvestasi, investor yang rencananya akan berkunjung ke pabrik menjadi batal, hingga Penurunan Kualitas Wine yang tidak di kontrol temperaturnya akibat mesin pendingin tidak dihidupkan selama penggembokan, terutama bahan wine yang didalam tangki sebanyak 3820 liter dengan nilai kerugian sebesar Rp. 630.300.000,- (enam ratus tigapuluh juta tiga ratus ribu rupiah);

27.1.3. Bahwa penggugat mengalami kerugian akibat kerusakan Produksi dalam kemasan botol sebanyak kurang lebih 1.180 botol, kisaran kerugian yang diperkirakan sebesar Rp. 206.500.000,- (duaratus enam juta limaratus ribu rupiah);

**27.2. Kerugian Immateril**

Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan tergugat I dan tergugat II membuat Pikiran Penggugat menjadi terganggu, mengalami stress, ragu untuk melaukan/menjalankan bisnis dan tindakan lainnya yang semuanya tidak dapat diperinci namun dapat dipastikan kerugian kurang lebih Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

28. Bahwa oleh karena Perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik kerugian Materil maupun kerugian Imateriil, maka sudah selayaknya Tergugat I dan



Tergugat II dihukum untuk membayar kerugian yang dialami oleh penggugat yaitu :

- Pertama akibat diserahkannya sertipikat objek sengketa tanpa hak dan tanpa persetujuan serta tanpa adanya surat kuasa dari Penggugat, dilakukannya pelunasan tidak sesuai prosedur dan tidak sesuai kesepakatan oleh Tergugat II kepada Tergugat I, karena Penggugat hanya ingin pelunasan sesuai dengan kesepakatan dalam pembicaraan via chat whatsapp dengan Tergugat I yaitu disepakati pelunasan senilai Rp.1.130.000.000,- (satu miliar seratus tigapuluh juta rupiah) bukan ada tambahan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), sehingga menjadi Rp. 1.135.000.000,- (satu miliar seratus tigapuluh lima juta rupiah) dan apabila saat itu Tergugat II mendengarkan dan mengikuti saran Penggugat untuk jangan melakukan pelunasan apabila ada tambahan nilai, maka proses akan tidak berlarut-larut, sehingga akibat perbuatan tergugat I dan Tergugat II menyebabkan kerugian yang dialami Penggugat kurang lebih Rp. 440.110.000,- (empatatus empatpuluh juta seratus sepuluhribu rupiah);
- Kedua akibat Perbuatan Tergugat II melakukan penggembokan pabrik, maka Penggugat tidak dapat menjalankan Produksi, tidak dapat menjual hasil produksi, karyawan pabrik tidak bisa beraktifitas dan menjalankan tugasnya, investor yang mengunjungi pabrik membatalkan keinginan berinvestasi, investor yang rencananya akan berkunjung ke pabrik menjadi batal, hingga Penurunan Kualitas Wine yang tidak di kontrol temperaturnya akibat mesin pendingin tidak dihidupkan selama penggembokan, terutama bahan wine yang didalam tangki sebanyak 3820 liter dengan nilai kerugian sebesar Rp. 630.300.000,- (enamatus tigapuluh juta tiga ratus ribu rupiah);
- Ketiga penggugat mengalami kerugian akibat kerusakan Produksi dalam kemasan botol sebanyak kurang lebih 1.180 botol, kisaran kerugian yang diperkirakan sebesar Rp. 206.500.000,- (duaratus enam juta limaratus ribu rupiah).
- Dan keempat akibat perbuatan yang dilakukan tergugat I dan Tergugat II membuat Pikiran Penggugat menjadi terganggu, mengalami stress, ragu untuk melakukan/menjalankan bisnis dan tindakan lainnya yang semuanya tidak dapat diperinci namun dapat dipastikan kerugian kurang lebih Rp. 1.000.000.000,- ( satu miliar rupiah).



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusior, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat II mengalihkan dan Turut Tergugat untuk membaliknamakan objek sengketa, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah objek sengketa yaitu sertifikat Hak Milik Nomor : 9638/Desa pemogan, Surat ukur tanggal 13-09-2011, Nomor : 04724/Pemogan/2011, seluas : 398 M2, terletak di Desa Pemogan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, tertulis atas nama Insinyur RUDY HALIM. dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Ni Luh Putu Dewi Sutami  
Timur : Jalan raya Pemogan  
Selatan : Tanah Milik Anak Agung Wiria  
Barat : Tanah Milik I Wayan Kena.

30. Bahwa untuk menjamin dan menghindarkan dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, mohon majelis hakim meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding dan kasasi oleh Tergugat I dan Tergugat II atas sebidang tanah objek sengketa yaitu sertifikat Hak Milik Nomor : 9638/Desa pemogan, Surat ukur tanggal 13-09-2011, Nomor : 04724/Pemogan/2011, seluas : 398 M2, terletak di Desa Pemogan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, tertulis atas nama Insinyur RUDY HALIM. dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Ni Luh Putu Dewi Sutami  
Timur : Jalan raya Pemogan  
Selatan : Tanah Milik Anak Agung Wiria  
Barat : Tanah Milik I Wayan Kena.

31. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan Putusan tersebut maka Tergugat I dan tergugat II harus dibebani uang paksa (dwangsiom) sebesar Rp. 500,000,- (limaratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bila lalai untuk menjalankan putusan;

32. Bahwa dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Tergugat I dan tergugat II dihukum membayar biaya perkara yang timbul;

Berdasarkan dalil-dalil dan fakta hukum sebagaimana disebut diatas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Primair

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah atas objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor : sertipikat nomor : 9638/Desa pemogan, Surat ukur tanggal 13-09-2011, Nomor : 04724/Pemogan/2011, seluas : 398 M2, terletak di Desa Pemogan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, tertulis atas nama Insinyur RUDY HALIM. dengan batas batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Ni Luh Putu Dewi Sutami;

Timur : Jalan Raya Pemogan;

Selatan : Tanah Milik Anak Agung Wiria

Barat : Tanah Milik I Wayan Kena

3. Menyatakan Perbuatan Tergugat I menyerahkan sertipikat objek sengketa kepada Turut Tergugat tanpa hak dan tanpa persetujuan serta tanpa Surat Kuasa dari Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Perbuatan Tergugat II melakukan pelunasan tanpa persetujuan Penggugat dan menggembok Pabrik yang berdiri diatas tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : sertipikat nomor : 9638/Desa pemogan, Surat ukur tanggal 13-09-2011, Nomor : 04724/Pemogan/2011, seluas : 398 M2, terletak di Desa Pemogan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, tertulis atas nama Insinyur RUDY HALIM. dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Ni Luh Putu Dewi Sutami

Timur : Jalan raya Pemogan

Selatan : Tanah Milik Anak Agung Wiria

Barat : Tanah Milik I Wayan Kena.

6. Menyatakan sita jaminan (Conservatoir Beslag) dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, kasasi oleh Tergugat I dan Tergugat II atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : sertipikat nomor : 9638/Desa pemogan, Surat ukur tanggal 13-09-2011, Nomor : 04724/Pemogan/2011, seluas : 398 M2, terletak di Desa Pemogan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, tertulis atas nama Insinyur RUDY HALIM. dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Ni Luh Putu Dewi Sutami;

Timur : Jalan raya Pemogan;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : Tanah Milik Anak Agung Wiria;

Barat : Tanah Milik I Wayan Kena;

7. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 10 dan Akta Kuasa Menjual nomor 11 keduanya tertanggal 14 Juli 2018 dibuat oleh Turut Tergugat adalah Tidak Sah dan Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya serta tidak memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat;
8. Menyatakan akta Kesepakatan Bersama Nomor : 26, dan akta hak untuk membeli kembali Nomor : 27 keduanya tertanggal 18 Desember 2018 yang dibuat oleh Turut tergugat yang merupakan bagian tidak terpisah dari akta sebelumnya adalah Tidak Sah dan Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya serta tidak memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materil sebesar Rp. 1.276.910.000,- ditambah kerugian Immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- sehingga jika digabung menjadi sebesar Rp 2.276.910.000,- yang dibayarkan secara tunai dan sekaligus;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (limaratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
12. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi;

Subsida

Apabila majelis hakim berpendapat lain maka penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Mengutip serta memperhatikan uraian – uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 31 Maret 2020 Nomor 333/Pdt.G/2019/PN.Dps yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



**DALAM REKONVENSI**

- Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk sebagian;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah seluas 398 M2 Sertifikat Hak Milik No. 9638/Desa Pemogan, Surat ukur tanggal 13-09-2011 No.04724/Pemogan/2011 kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, apabila perlu dibantu oleh Aparat Kepolisian;
- Menyatakan hukum sah jual beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sesuai dengan Akta Perjanjian Jual Beli No. 10 yang dibuat dihadapan Notaris I Ketut Ariana, S.H.;
- Menolak Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi selain dan selebihnya;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini sejumlah Rp.2.541.000,- ( Dua juta lima ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 28 /Akta.Pdt.Banding /2020 / PN Dps yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Denpasar ternyata pada tanggal 9 April 2020 Pembanding telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 333/ Pdt.G / 2019 / PN.Dps, tanggal 31 Maret 2020 untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding, Nomor. 333 / Pdt. G / 2019 / PN.Dps tanggal 31 Maret 2020 menyatakan bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, telah diberitahukan dengan seksama oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar kepada Terbanding II semula Tergugat II, pada tanggal 6 Mei 2020 sebagaimana Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding, Nomor. 333 / Pdt. G / 2019 / PN.Dps,

Membaca memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tertanggal 28 April 2020 serta Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan memori banding kepada Terbanding II semula Tergugat II tertanggal 6 Mei 2020 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat tertanggal 4 mei 2020 sesuai Risalah Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding Nomor 333/Pdt.G/2019/PN.Dps.



Membaca, Surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding II semula Tergugat II tertanggal 13 Mei 2020 serta Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat tertanggal 27 Mei 2020

Membaca, Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor :333 /Pdt.G / 2019 / PN.Dps, masing-masing tanggal 4 Mei 2020, kepada Pembanding semula Penggugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat serta pada tanggal 6 Mei 2020 kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 hari sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Denpasar ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima .

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding, tertanggal, 28 April 2020, yang pada intinya menyatakan Bahwa dalam Memori Banding ini Pembanding/Penggugat hendak mengajukan masalah/memori banding sebagai keberatan keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Denpasar nomor 333/PDT.G/2019/PN. Dps. tertanggal 31 Maret 2020 yang amarnya menyatakan.

#### **DALAM KONVENSI**

##### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Tergugat I;

##### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

##### **DALAM REKONVENSI**

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi untuk sebagian;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah seluas 398 M2 Sertifikat Hak Milik No. 9638/Desa Pemogan, Surat Ukur tanggal 13-09-2011 No. 04724/Pemogan/2011 kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, apabila perlu dibantu oleh aparat Kepolisian;
- Menyatakan hukum sah jual beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi sesuai dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Perjanjian Jual Beli No. 10 yang dibuat dihadapan Notaris I Ketut Ariana, SH.;

- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi selain dan selebihnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini sejumlah Rp. 2.541.000,- (Dua juta lima ratus empat puluh satu ribu rupiah);

**Bahwa Pembanding Semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi merasa berkeberatan atas putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut diatas, baik mengenai pertimbangan- pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya, berdasarkan dasar-dasar dan alasan-alasan sebagai berikut :**

1. Bahwa Pembanding semula Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada Tingkat Banding agar apa yang Pembanding semula Penggugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sampaikan dalam gugatan, replik serta jawaban gugatan rekonvensi, dianggap dan merupakan satu kesatuan/bagian dari memori banding ini;
2. Judex Facti Tingkat Pertama Telah Melanggar Asas Audi Et Alteram Partem  
Bahwa Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada Tingkat Pertama kurang dan/atau tidak memperhatikan surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi yang diajukan Pembanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi; Majelis Hakim hanya mempertimbangkan surat-surat bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Terbanding sebagai hal yang benar, sedangkan apa yang diajukan Pembanding semula Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak diberikan pertimbangan secara yuridis dan obyektif, sehingga apa yang dilakukan oleh Majelis Hakim tersebut dapat dikategorikan telah melanggar asas "Audi Et Alteram Partem" (pasal 5 ayat 1 Undang-undang No. 14 tahun 1970 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 35 Tahun 1999 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970 Tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman dan sekarang dengan UU No. 4 Tahun 2004);

Adapun yang menjadi argumentasi hukum dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa Majelis Hakim yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memutus perkara ini pada Tingkat Pertama telah melanggar Asas Audi Et Alteram Partem adalah sebagaimana tertera dibawah ini;

- a** Bahwa Majelis Hakim yang memutus perkara ini pada Tingkat Pertama hanya mempertimbangkan dalil-dalil jawaban Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi sekarang PARA TERBANDING yakni dengan menyatakan hukum sah jual beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sesuai dengan Akta Perjanjian Jual Beli No. 10 yang dibuat dihadapan Notaris I Ketut Ariana, SH, serta Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah seluas 398 M2 Sertifikat Hak Milik No. 9638/Desa Pemogan, Surat Ukur tanggal 13-09-2011 No. 04724/Pemogan/2011 kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, apabila perlu dibantu oleh aparat Kepolisian; Akan tetapi seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sekarang PEMBANDING sama sekali tidak dipertimbangkan;
- b** BAHWA *JUDEX FACTI* TINGKAT PERTAMA hanya menerima bukti surat dari Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi sekarang PARA TERBANDING sebagai bukti yang benar sedangkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sekarang Pembanding justru dikesampingkan dengan tanpa pertimbangan hukum yang jelas.

Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama tidak memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sekarang Pembanding, dimana Bukti P-1 berupa copy Sertifikat Hak Milik Nomor 9638/Desa Pemogan, Kecamatan Denpasar selatan, Kota Denpasar, Surat Ukur tanggal 13 September 2011, Nomor 04724/Pemogan/2011, seluas 398 M2, yang bukti P-1 ini telah pula dicocokkan dengan asli Bukti T-2.11 telah diperiksa bahwa sebelum peralihan tanah sengketa tercatat atas nama pemegang hak Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Bukti P-4 berupa copy Salinan Akta Nomor 26 tanggal 18 Desember 2018 hal Kesepakatan Bersama, dan bukti P-5 berupa copy salinan Akta Nomor 27 tanggal 18 Desember 2018 hal Hak untuk Membeli Kembali; Bahwa bukti P-1 ini menunjukkan bahwa memang benar Pembanding / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi adalah pemilik





obyek sengketa yang dijadikan jaminan hutang pada Terbanding I / Tergugat I Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi, oleh karena buruknya kondisi ekonomi Pembanding / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak mampu membayar, kemudian Pembanding / Penggugat / Tergugat Rekonvensi dipertemukan dengan Terbanding II / Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi sebagai pemberi dana yang kemudian memberikan pinjaman kepada Pembanding semula Penggugat / Tergugat Rekonvensi sebesar Rp 1.650.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh ribu rupiah) untuk membayar sisa pinjaman Pembanding / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi pada Terbanding I / Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi sebesar Rp. 1.130.000.000,- (satu milyar seratus tiga puluh juta rupiah), yang mana telah disepakati diawal secara lisan di rumah Terbanding/ Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi sebesar bunga 17,5 % dari nilai pinjaman. Yang jumlah pembayaran sisa hutang Pembanding / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi pada Terbanding I / Tergugat I Konvensi / Turut Tergugat I Rekonvensi berubah menjadi 1.135.000.000,- (satu milyar seratus tiga puluh lima juta rupiah). Dan kemudian Terbanding II / Tergugat II Konvensi / Pembanding secara sepihak melakukan perubahan besaran pembayaran bunga menjadi 21 % dari total pinjaman, sehingga jumlah perhitungan pinjaman Pembanding semula Penggugat / Tergugat Rekonvensi pada Terbanding II / Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi sebagai berikut

Total pinjaman	:	Rp. 1.650.000.000,-
- Potongan 21%	:	Rp. 346.500.000,-
- Dibayarkan ke Koperasi	:	Rp. 1.130.000.000,- +
		Rp. 5.000.000,-
- Ditransfer ke Notaris	:	Rp.41.250.000,-
- Biaya Notaris	:	Rp.8.380.000,-

Namun kesepakatan hutang piutang tersebut kemudian diingkari secara sepihak, dimana awalnya sepakat untuk membuat perjanjian hutang piutang tiba-tiba bertempat di kantor Turut Terbanding semula Turut Tergugat / Turut Tergugat Rekonvensi, Pembanding semula Penggugat / Tergugat Rekonvensi diminta untuk menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 10, Tanggal 14 Juli 2018 (Bukti P-2) dan Akta Kuasa Menjual Nomor : 11, Tanggal 14 Juli 2018 ( Bukti P-3 ) padahal Pembanding semula



Penggugat / Tergugat Rekonvensi sama sekali tidak ada keinginan untuk menjual obyek sengketa, oleh karenanya kemudian Pembanding semula Penggugat/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 18 Desember 2018 Pembanding semula Penggugat/Tergugat Rekonvensi bersama dengan Terbanding II/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi kembali datang dihadapan Turut Terbanding II/Turut Tergugat/Turut Tergugat II Rekonvensi untuk membuat Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 26, Tanggal 18 Desember 2018 (Bukti P-4) dan Akta Hak Untuk Membeli Kembali Nomor : 27, tanggal 18 Desember 2018 (Bukti P-5). Bahwa adanya Bukti P-2 dan Bukti P-3 adalah karena adanya itikad tidak baik dari Tergugat yang menjerat Penggugat untuk mengalihkan obyek sengketa dengan jual beli, padahal kesepakatan awal adalah untuk melakukan perjanjian hutangpiutang, kemudian oleh karena Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memang tidak berkeinginan untuk menjual obyek sengketa maka dibuatlah Bukti P-4 dan Bukti P-5, dengan adanya runtutan munculnya akta2 terhadap terhadap obyek sengketa nampak jelas merupakan perbuatan yang tidak dikendaki oleh Pembanding/ Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yakni perjanjian jual beli yang dibuat dengan menglabuhi pemilik (Pembanding/Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi) dengan kesepakatan hutang piutang yang dibungkus dengan perjanjian pengikatan jual beli. Hal mana bersesuaian dengan pendapat ahli Dr. Made Subha Karma Resen, SH., MKn.; yang memberikan keterangannya dimuka persidangan dengan dibawah sumpah menyatakan bahwa : "Dalam perjanjian terdapat beberapa unsur yaitu unsur *essentialia*, unsur *naturalia* dan unsur *accidentalita*. Dalam konteks *essentialia* ini merupakan hutang piutang dan merujuk pada yurisprudensi putusan Mahkamah Agung (MA) Republik Indonesia Nomor 78 sekitar tahun 1983 yang menyatakan bahwa dimana akta notaris yang materinya sesungguhnya adalah hutang piutang namun dibungkus dengan jual beli dan diikuti dengan kuasa menjual, kemungkinan kreditur memungkinkan untuk mengalihkan hak tanah yang dimiliki oleh Tergugat. Oleh putusan MA tersebut sejatinya perjanjian tersebut adalah batal tetapi menjadi perjanjian pinjam meminjam dengan jaminan." Vide : *Putusan Mahkamah Agung (Perkara PK) Nomor : 78/PK/Pdt/1984 tanggal 9 April 1983 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2650 K/SIP/1982 tanggal 29 Januari 1983 yang berbunyi : "Akta Notaris yang dibuat dengan materi suatu perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah/rumah yang dibungkus suatu perjanjian Jual*



*Beli tanah dengan hak membeli kembali dengan tujuan digunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanah debitur kepada kreditur bilamana debitur wanprestasi, maka hal demikian itu adalah suatu perjanjian semu atau pura-pura dan harus dinilai sebagai perjanjian hutang piutang.”;* dijelaskan kembali oleh ahli bahwa “dalam kasus tersebut seolah-olah seseorang membeli haknya kembali, sedangkan kalau kita memahami konteks pertanahan, beralihnya hak atas tanah adalah dengan perbuatan hukum salah satunya jual beli, dalam konteks ini belum terjadi proses jual beli dalam konteks *deroit de suite*, haknya masih ada, kenapa dia harus membelinya kembali. Dalam perjanjian jangan lupa dalam syarat objektif ada klausa yang halal, klausa yang halal ini jangan diciderai dengan hal-hal yang palsu atau perjanjian pura-pura karena ini menciderai hukum apalagi tentang kebendaan yang bersifat *dwingendrecht*/ hukum yang memaksa. Sehingga peralihan hak atas obyek sengketa yang didasarkan atas Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Turut Terbanding/Turut Tergugat/Turut Tergugat II Rekonvensi No. 10, tanggal 14 Juli 2018 (Bukti P-2) dan Akta Kuasa Menjual Nomor 11 Tanggal 14 Juli 2018 (Bukti P-3) adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat; oleh karenanya sudah sepatutnya peralihan obyek sengketa dari Insinyur. Rudy Halim menjadi atas nama I Putu Bagia Sudiksa dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum. Diterangkan kembali oleh ahli bahwa kalau melihat pada syarat perjanjian, ada syarat objektif dan syarat objektif tentunya kalau ada klausa yang palsu bertentangan dengan syarat objektif yang bisa mengakibatkannya batal demi hukum, tapi ketika meranjak pada pasal 1335 KUH Perdata, suatu perjanjian tanpa sebab atau didasari sebab yang palsu atau sebab yang bertentangan dengan hukum dia tidak lagi memiliki kekuatan kalau kita hubungkan lagi dengan konteks Pasal 1337 KUH Perdata bahwa setiap perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, sehingga ketika kita melihat klausa yang palsu ada motif yang lain yang seolah-olah dikabulkan sebagai klausa yang palsu itu, inilah yang menurut aturan hukum kita yang tidak boleh dikelabui atau dipura-purai tadi. Sehingga dengan adanya unsur kepura-puraan dimana kesepakatan pinjam meminjam antara Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Terbanding II/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10, tanggal 14 Juli 2018 (Bukti P-2) dan Akta Kuasa Menjual Nomor 11, tanggal 14 Juli 2018 (Bukti P-3) adalah tidak



memenuhi syarat objekif dari sebuah perjanjian karena adanya klausa palsu (unsur kepura-puraan), sehingga sudah sepatutnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10, tanggal 14 Juli 2018 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 11, tanggal 14 Juli 2018 tersebut dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat; Oleh karena Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10, tanggal 14 Juli 2018 (Bukti P-2) dan Akta Kuasa Menjual Nomor 11, tanggal 14 Juli 2018 (Bukti P-3) adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, maka sudah sepatutnya pula Akta Jual Beli Nomor 14, tanggal 13 Maret 2019 yang digunakan sebagai dasar pengalihan obyek sengketa dari atas nama Pemandang/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menjadi atas nama Terbanding/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, sehingga tidak beralasan hukum *Judex Facti* tingkat pertama Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah seluas 398 M2 Sertifikat Hak Milik No. 9638/Desa Pemogan, Surat Ukur tanggal 13-09- 2011 No. 04724/Pemogan/2011 kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, apabila perlu dibantu oleh aparat Kepolisian; Sehingga jelas *Judex Facti* Tingkat Pertama telah melakukan kekeliruan didalam memutus suatu perkara karena tidak mempertimbangkan dengan cermat bukti-bukti para pihak yang bersengketa secara berimbang dan obyektif, untuk itu sudah sepatutnya putusan *judex facti* tingkat pertama dibatalkan;

Bahwa setelah Pemandang/Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telusuri nampak jelas itikad tidak baik Terbanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk mengambil alih obyek sengketa, hal mana nampak dari dibuatnya pemalsuan pajak dari yang dilakukan oleh Terbanding II/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi bersama-sama Terbanding III/Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi dengan membuat Surat Pernyataan Tidak Wajib Menggunakan Nomor Pokok Wajib Pajak (**ditandai dengan bukti tambahan P-1, P-2, dan P-3**) serta dengan memalsukan tandatangan Pemandang/Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi serta memanipulasi penghasilan Pemandang / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, padahal sesungguhnya Pemandang / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi adalah warga Negara yang taat pajak yang notabene adalah pengusaha terdaftar yang setiap bulan dan tahunannya tetap melakukan pelaporan pajak; untuk perbuatan Terbanding II



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

/ Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi bagaimana mungkin Pembanding/Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi bersama-sama Terbanding III/Turut Tergugat Konvensi/ Turut Tergugat II Rekonvensi ini, Pembanding/Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah melaporkan adanya tindakan pemalsuan tanda tangan dan surat sesuai dengan Tanda Terima Pengaduan masyarakat Nomor Reg : DUMAS / 87 / I / 2020 / BALI / RESTA DPS, tanggal 29 Januari 2020 pada Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Bali Resor Kota Denpasar (ditandai dengan Bukti Tambahan P-4).

Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama tidak memperhatikan keterangan saksi-saksi dari Pembanding/ Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi.

Berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pembanding/ Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi masing-masing bernama Adrianus Joko Suprayitno dan Turiman Boim yang memberikan keterangan dipersidangan dengan dibawah sumpahh menyatakan bahwa saks-saksi mengetahui dan membenarkan bahwa Pembanding/ Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi ada meminjam uang kepada Terbanding/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan saksi juga menguatkan karena Terbanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi sendiri yang datang ketempat Pembanding/Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi bertemu dengan saksi dan menitipkan pesan agar Pembanding/ Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi membayar hutangnya; berbeda dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang semua dalam keterangannya menyatakan mengetahui setelah obyek sengketa dialihkan dan diatasnamakan Terbanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan dimintai untuk menjual obyek sengketa, sehingga saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi ini tidak mengetahui asal muasal/ peristiwa hukum beralihnya tanah sengketa dari Pembanding/ Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi kepada Terbanding / Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi; Berdasarkan atas perbandingan keterangan saksi-saksi tersebut, nampak dengan jelas *Judex Facti* Tingkat Pertama telah melanggar asas *audi et alteram partem*, karena hanya mempertimbangkan keterangan saksi Terbanding/Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi dengan mengesampingkan keterangan saksi Pembanding/ Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi; sehingga sudah sepatutnya pertimbangan *Judex Facti* Tingkat pertama ini dibatalkan;

#### Disclaimer

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





BAHWA MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA TELAH MELAKUKAN KEKHILAFAN KARENA TELAH MEMBERIKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG KELIRU TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

*Judex Facti* Tingkat Pertama telah melakukan kekeliruan yang sangat fatal dengan melalaikan pertimbangan mengenai perbuatan melawan hukum karena *judex facti* tingkat pertama telah keliru dalam pertimbangannya pada hal. 58 alenia pertama menyebutkan : “*menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, ternyata dalam persidangan Penggugat tidak ada bukti baik surat maupun bukti saksi yang menyatakan hal tersebut, sehingga Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya berkaitan dengan penyerahan sertifikat objek perkara kepada Turut Tergugat tanpa hak dan persetujuan atau surat kuasa Penggugat*”;

Pertimbangan *judex facti* tingkat pertama pada hal. 59 alenia kedua menyebutkan : “*menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan bukti surat tersebut diatas, diketahui Tergugat II telah melakukan pelunasan kewajibannya kepada Penggugat yang mana sebagian dari pelunasan tersebut telah digunakan untuk melunasi kewajiban Penggugat kepada Tergugat I, sehingga Majelis Hakim berpendapat Tergugat II berhak atas sertifikat obyek sengketa dan adalah beralasan hukum apabila Tergugat I menitipkan sertifikat objek sengketa kepada Turut Tergugat*”

Hal ini telah dibuktikan dan diakui oleh Terbanding I/Tergugat I/Turut Tergugat Rekonvensi dalam dalil gugatannya telah membenarkan hubungan hukum antara Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Terbanding I/Tergugat I/Turut Tergugat Rekonvensi yakni adanya perjanjian kredit/hutang piutang dengan Nomor : K17.0133 dengan jaminan berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 9638/Desa Pemogan/2011, terletak di Desa Pemogan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, atas nama pemegang hak Insinyur Rudy Halim dengan sisa hutang sebesar Rp. 1.130.000.000,- (satu milyar seratus tiga puluh juta rupiah), yang kemudian tanpa persetujuan dari Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Terbanding I/Tergugat I/Turut Tergugat Rekonvensi telah dibayarkan oleh Terbanding II/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, yang mana pembayarannya tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati oleh Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Terbanding I/Tergugat I/Turut Tergugat Rekonvensi dan Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi; dengan tidak adanya persetujuan dari Pembanding/Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka tidak patut Terbanding I/Tergugat I/Turut Tergugat Rekonvensi menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 9638/Desa Pemogan/2011, terletak di Desa Pemogan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, atas nama pemegang hak Insinyur Rudy Halim kepada Terbanding III/Turut Tergugat/Turut Tergugat II Rekonvensi; Hal ini juga diakui oleh Terbanding III/Turut Tergugat/Turut Tergugat II Rekonvensi yang dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa *"penyerahan sertifikat kepada Turut Tergugat hanya berupa penitipan untuk keperluan pengecekan terlebih dahulu sebelum pembuatan/penyelesaian akta jual beli yang akan dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat II"*; oleh karena penyerahan obyek jaminan dilakukan tanpa persetujuan maupun surat kuasa dari Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang adalah pemilik sah atas obyek jaminan, perbuatan Terbanding I/Tergugat I/Turut Tergugat Rekonvensi yang menyerahkan sertifikat milik Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Terbanding III/Turut Tergugat/Turut Tergugat II Rekonvensi ini merupakan kelalaian Terbanding III/Turut Tergugat/Turut Tergugat II Rekonvensi sebagai lembaga keuangan, karena meskipun kredit Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dibayarkan oleh Terbanding II/Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi seharusnya sertifikat jaminan tersebut diserahkan kepada pemilik yang sah yang tercatat pada sertifikat dan Perjanjian kredit pada Koperasi; untuk kelalian Terbanding I/Tergugat I/Turut Tergugat Rekonvensi yang telah menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 9638/Desa Pemogan/2011, terletak di Desa Pemogan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, atas nama pemegang hak Insinyur Rudy Halim kepada Terbanding III/Turut Tergugat/Turut Tergugat II Rekonvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Pertimbangan *judex facti* tingkat pertama pada hal. 59 alenia kedua menyebutkan : *"menimbang, bahwa setelah majelis Hakim meneliti surat Pertanda P- 5 yang juga diajukan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat sebagaimana bukti surat bertanda TII-9/TT-16 diketahui dasar kepemilikan Tergugat II atas objek sengketa adalah karena Pengikatan Jual Beli Nomor 10 dan Kuasa Menjual Nomor 11 yang keduanya tertanggal 14 Juli 2018, sedangkan Penggugat tidak ada membuktikan Pengikatan Jual Beli Nomor 10 dan Kuasa Menjual Nomor 11 tertanggal 11 Juli 2018 sebagaimana bukti surat bertanda P-2 dan P-3 tersebut adalah berdasarkan perjanjian hutang piutang, maka Majelis Hakim berpendapat materi yang terdapat dalam Akta Hak untuk Membeli kembali tersebut bukanlah mengenai hutang piutang "*.

Halaman 25 dari 46 Putusan Nomor 85/Pdt/2020/PT.Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertimbangan *judex facti* tingkat pertama pada hal. 63 alenia ketiga menyebutkan : *“menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan bukti surat bertanda TII-10/TT-17 yang merupakan Akta Jual Beli, diketahui bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II atas objek sengketa, serta oleh karena jual beli tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan pihak Pertama (Penggugat) dalam Akta Jual Belitersebut Penggugat mengaku telah menerima sepenuhnya uang atas penjualan objek sengketa serta dinyatakan objek sengketa mulai pada hari ditandatanganinya Akta Jual Beli tersebut telah menjadi milik Pihak Kedua (terguat II), maka Tergugat II tersebut telah dilakukan secara terang, tunai dan riil, dengan demikian telah memenuhi asas-asas dalam jual beli”*

Pertimbangan *Judex facti* tingkat pertama tersebut sudah sepatutnya dibatalkan karena dalil gugatan Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang menyatakan agar Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 10 Tanggal 14 Juli 2018 dan Akta Kuasa Menjual Nomor : 11 Tanggal 14 Juli 2018 antara Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Terabanding II/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang dibuat dihadapan Terbanding III/Turut Terbanding/Turut Tergugat II Rekonvensi adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya serta tidak memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat telah dapat dibuktikan dengan sempurna oleh Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui keterangan ahli Dr. Made Subha Karma Resen, SH., MKn. yang dalam keteranganya menyatakan : *“Dalam perjanjian terdapat beberapa unsur yaitu unsur *essentialia*, unsur *naturalia* dan unsur *accidentalialia*. Dalam konteks *essentialia* ini merupakan hutang piutang dan merujuk pada Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung (MA) Republik Indonesia Nomor 78 sekitar tahun 1983 yang menyatakan bahwa dimana akta notaris yang materinya sesungguhnya adalah hutang piutang namun dibungkus dengan jual beli dan diikuti dengan kuasa menjual, kemungkinan kreditur memungkinkan untuk mengalihkan hak tanah yang dimiliki oleh Tergugat. Oleh putusan MA tersebut sejatinya perjanjian tersebut adalah batal tetapi menjadi perjanjian pinjam meminjam dengan jaminan.”* Vide : *Putusan Mahkamah Agung (Perkara PK) Nomor : 78/PK/Pdt/1984 tanggal 9 April 1983 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2650 K/SIP/1982 tanggal 29 Januari 1983 yang berbunyi : “Akta Notaris yang dibuat dengan materi suatu perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah/rumah yang dibungkus suatu perjanjian Jual Beli tanah dengan hak membeli kembali dengan tujuan digunakan untuk melakukan peralihan ha katas*

Halaman 26 dari 46 Putusan Nomor 85/Pdt/2020/PT.Dps

#### Disclaimer

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



*tanah debitur kepada kreditur bilamana debitur wanprestasi, maka hal demikian itu adalah suatu perjanjian semu atau pura-pura dan harus dinilai sebagai perjanjian hutang piutang.”; sehingga peralihan hak atas obyek sengketa yang didasarkan atas Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat antara antara Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Terbanding II/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dihadapan Turut Terbanding/Turut Tergugat/Turut Tergugat II Rekonvensi No. 10, tanggal 14 Juli 2018 (Bukti P-2) dan Akta Kuasa Menjual Nomor 11 Tanggal 14 Juli 2018 (Bukti P-3) adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat; oleh karenanya sudah sepatutnya peralihan obyek sengketa dari Insinyur. Rudy Halim menjadi atas nama I Putu Bagia Sudiksa dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum; sehingga sudah sepatutnya pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama ini dibatalkan;*

Oleh karena peralihan hak atas obyek sengketa yang didasarkan atas Akta Pengikatan Jual Beli No. 10, tanggal 14 Juli 2018 (Bukti P-2) dan Akta Kuasa Menjual Nomor 11 Tanggal 14 Juli 2018 (Bukti P-3) yang dibuat antara antara Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Terbanding II/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dihadapan Turut Terbanding/Turut Tergugat/Turut Tergugat II Rekonvensi adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat; oleh karenanya sudah sepatutnya peralihan obyek sengketa dari Insinyur. Rudy Halim menjadi atas nama I Putu Bagia Sudiksa dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, adalah beralasan hukum Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam dalil gugatannya menyatakan perbuatan Terbanding II/Tergugat II Konvensi/Penggugat Konvensi yang melakukan penggembokan terhadap obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum; demikian pula oleh karena akibat batalnya Akta Pengikatan Jual Beli No. 10, tanggal 14 Juli 2018 (Bukti P-2) dan Akta Kuasa Menjual Nomor 11 Tanggal 14 Juli 2018 (Bukti P-3) yang dibuat antara antara Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Terbanding II/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dihadapan Turut Terbanding/Turut Tergugat/Turut Tergugat II Rekonvensi dan perbuatan penggembokkan obyek sengketa oleh Terbanding II/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sudah sepatutnya Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi I dan Terbanding II/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian materil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 1.276.910.000,- ditambah kerugian Immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- sehingga jika digabung menjadi sebesar Rp 2.276.910.000,- yang dibayarkan secara tunai dan sekaligus; serta sudah sepatutnya pula dalil gugatan Pembanding / Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi meminta meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap obyek sengketa dikabulkan;

Dengan demikian apa yang telah dipertimbangkan oleh *Judex facti* Tingkat pertama dengan menyatakan hukum sah jual beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sesuai dengan Akta Perjanjian Jual Beli No. 10 yang dibuat dihadapan Notaris I Ketut Ariana, SH, serta Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah seluas 398 M2 Sertifikat Hak Milik No. 9638/Desa Pemogan, Surat Ukur tanggal 13-09-2011 No. 04724/Pemogan/2011 kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, apabila perlu dibantu oleh aparat Kepolisian sudah sepatutnya dibatalkan. Untuk itu sudah sepatutnya dalil-dalil gugatan rekonvensi Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sekarang Terbanding ditolak untuk seluruhnya dan putusan yang telah diambil oleh *judex facti* tingkat pertama dalam perkara *a quo* dibatalkan untuk seluruhnya;

Maka berdasarkan uraian-uraian di atas, Pembanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan ini mohon agar Pengadilan Tinggi Denpasar di dalam memeriksa pada tingkat Banding ini berkenan memutuskan sebagai berikut

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 333/Pdt.G/2019/PN.Dps. tanggal 31 maret 2020;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI :

- menolak eksepsi Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/ Turut Terguat Rekonvensi I untuk seluruhnya;

B. DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima permohonan banding Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;
- Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

C. DALAM REKONVENSI:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Terbanding semula Tergugat II Konvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

## D. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Terbanding semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi semula untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

*Kami mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);*

Menimbang, bahwa Terbanding I Semula Tergugat I telah mengajukan Kontra memori Banding tanggal 23 mei 2020 dan telah diterima di Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 11 Juni 2020 yang berbunyi sebagai berikut

1. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 333/PDT.G/2019/PN.DPS, adalah **sudah tepat dan benar**, serta tidak ada kesalahan maupun kekeliruan dalam melaksanakan hukum serta tidak pula melanggar kewenangan, karenanya sudah sepatutnya putusan *a quo* dipertahankan atau dikuatkan;
2. Bahwa apa yang menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara *a quo* adalah sudah tepat, sehingga Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar untuk menolak Gugatan Penggugat/Pembanding *a quo* untuk seluruhnya atau menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No: 333/Pdt.G/2020/Pn.Dps
3. Bahwa Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi menolak dengan tegas dalil Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada dalil Banding angka 3 (tiga)
4. Bahwa memang benar antara Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi ada Perjanjian Hutang Piutang sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor: K17.0133 dengan jaminan berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik 9638/Desa Pemogan, seluas 398 m2, Surat Ukur tanggal 13-09-2011 Nomor: 04274/Pemogan/2011, terletak di Desa Pemogan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali;----
5. Bahwa kemudian hutang dari Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi telah diselesaikan/dilunasi oleh Terbanding II/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, yang mana pelunasan hutang tersebut

Halaman 29 dari 46 Putusan Nomor 85/Pdt/2020/PT.Dps



diketahui dan disepakati oleh Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

6. Bahwa apa yang menjadi dalil-dalil dalam memori banding Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sangat membingungkan dan tidak didasari oleh alasan hukum yang tepat sehingga sudah sepatutnya seluruh memori banding Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk ditolak atau setidaknya tidaknya untuk dikesampingkan;

Berdasarkan uraian Kontra Memori Banding dari Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi tersebut diatas, mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar memeriksa dan selanjutnya memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut

1. Menolak permohonan Banding dari Pembanding yang dimohonkan untuk keseluruhan;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 333/Pdt.G/2019/PN.Dps;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya yang ditimbulkan akibat permohonan Banding ini ;

Atau

Apabila peradilan di tingkat Banding berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II juga mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal, 13 Mei 2020, sebagai Jawaban dan atau Tanggapan terhadap Memori Banding dari Pembanding dahulu Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi adalah terbagi dalam 3 hal yakni :

- A. Tentang Tanggapan atas Isi Memori Banding Pembanding dan Tentang Tidak Terbuktinya Dalil-Dalil Pembanding ;
- B. Tentang Tepatnya Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama ;
- A. Tentang Tanggapan atas Isi Memori Banding Pembanding dan Tentang Tidak Terbuktinya Dalil-Dalil Pembanding ;
  1. Bahwa TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGGUGAT REKONVENSI



Menyatakan apa yang tertuang dalam segala Jawaban dan Duplik baik dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensi yang pernah diajukan dalam pemeriksaan Judex Factie Tingkat Pertama menjadi satu kesatuan dan atau bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam Kontra Memori Banding ini ;

2. Bahwa TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGUGAT REKONVENSI

Membantah segala dalil – dalil dalam Memori Banding yang disampaikan oleh PEMBANDING dahulu PENGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI terkecuali yang dengan tegasa diakui nya ;

3. Bahwa TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGUGAT REKONVENSI

Menolak dengan tegas Memori Banding PEMBANDING dahulu PENGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI yang menyatakan JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA TELAH MELANGGAR ASAS AUDI ET ALTERAM PARTEM , jelas dalam pertimbangan putusan Judex Facti tingkat pertama telah memuat dan mempertimbangkan secara jelas dan tegas segala bukti – bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Para Pihak dalam perkara awal tanpa terkecuali ( Vide Putusan Perkara Perdata dengan Nomor 333/Pdt.G/2019/PN.Dps pada halaman 54 sampai dengan halaman 70 ) namun sebagai Pembanding dalam kedudukan awal selaku Penggugat tidak dapat membuktikan apa tuntutan dalam gugatannya yang mana aturan hukumnya sebagai Penggugat dalam pasal 163 HIR /283 RBG diatur “ Barangsiapa yang mengaku mempunyai hak atau suatu peristiwa, ia harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu. Rumusan norma tersebut paralel dengan ASAS ACTORI INCUMBIT PRABOTIO – oleh karena itu maka yang wajib membuktikan hak nya adalah orang yang mengaku mempunyai hak “ selanjutnya jelas PEMBANDING dahulu PENGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI tidak mampu membuktikan segala tuntutan dalam gugatan nya. Dan kembali TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGUGAT REKONVENSI tegaskan JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA TIDAK MELANGGAR ASAS AUDI ET ALTERAM PARTEM ;

4. Bahwa segala bukti – bukti surat yang diajukan oleh TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGUGAT REKONVENSI pada persidangan Judex Facti tingkat pertama yakni berupa akta autentik diantaranya :



**T 2 – 1** Salinan Akta Nomor 10 tanggal 14 Juli 2018 Hal Pengikatan Jual Beli ;

**T 2 - 2** Salinan Akta Nomor 11 tanggal 14 Juli 2018 Hal Kuasa Menjual ;

**T 2 – 10** Salinan Akta Nomor 14/2019 tanggal 13 Maret 2019 Hal Akta Jual Beli ;

**Termasuk juga Bukti T 2 – 11** Sertifikat No.9638/Desa Pemogan,surat ukur tanggal 13-09-2011,Nomor 04724/Pemogan/2011 seluas 398 M2 yang terletak di Desa Pemogan, Kecamatan Denpasar selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali ;

Atas bukti Surat tersebut diatas sudah menjelaskan dan menegaskan mengenai posisi dan atau kedudukan TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGGUGAT REKONVENSI adalah selaku Pembeli yang sah atas bidang tanah atas obyek Aquo yang menjadi obyek atas transaksi jual beli tersebut sedangkan PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI dalam kapasitas sebagai Pihak Penjual atas obyek Aquo. Terhadap hal ini PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI berusaha menggiring jual beli menjadi seolah – olah adalah hutang piutang , dan ini tidak dapat dibuktikan karena tidak ada satupun bukti formal termasuk saksi yang menyatakan dengan “ **Terang benderang** ” bahwa perbuatan hukum yang terjadi antara TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGGUGAT REKONVENSI dengan PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI adalah hutang piutang ;

5. Bahwa terkait bukti surat T 2 – 9 berupa Salinan Akta Hal Hak untuk membeli kembali, oleh PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI yang berpendapat sesuatu yang aneh dan atau ganjil dalam suatu perbuatan hukum jual beli sehingga dapat di artikan sebagai hutang piutang hal ini dengan tegas ditolak oleh TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGGUGAT REKONVENSI murni Perbuatan Hukum yang terjadi adalah jual beli, sehingga dalil PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI haruslah ditolak karena tidak beralasan hukum ;
6. Berkaitan dengan keterangan saksi ahli yakni Dr. Made Subha Karma Resen , S.H., M.Kn, yang dihadirkan oleh PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI pada sidang



di Judex Facti tingkat pertama perlu diingat dan diketahui yang menghadirkan saksi ahli tersebut adalah Penggugat dengan segala kepentingannya sehingga segala kepentingan Penggugat sesuai dalil – dalil gugatan nya sudah barang tentu akan diperkuat oleh saksi ahli tersebut dengan kata lain Saksi Ahli yang dihadirkan tidak bersifat netral atau independen. Pun demikian keterangan Saksi Ahli Dr. Made Subha Karma Resen , S.H., M.Kn, justru memperkuat posisi dan atau kedudukan TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGGUGAT REKONVENSI yang mana dalam keterangannya menyatakan “ Alat Bukti akta autentik yang dibuat oleh Pejabat berwenang dalam hal ini Notaris memiliki kekuatan hukum yang sempurna berbeda kekuatannya dengan bukti surat dibawah tangan “, terhadap hal ini haruslah dipahami segala bukti surat berupa Akta Autentik yang disampaikan baik oleh TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGGUGAT REKONVENSI dan PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI termasuk TURUT TERBANDING dahulu TURUT TERGUGAT dengan tegas menyatakan adanya jual beli atas obyek Aquo dan terjadi karena kesepakatan diantara Para Pihak ( Penjual dan Pembeli ) tidak ada satupun bukti berupa akta autentik yang menyatakan adanya perbuatan hukum lain selain jual beli termasuk hutang piutang.

Perbedaan kekuatan pembuktian antara surat bukan akta dengan kekuatan pembuktian akta itu, ditegaskan pula oleh Retnowulan Soetantio, yang menyatakan bahwa: “Berbeda dengan surat biasa, sehelai akta dibuat dengan sengaja untuk dijadikan bukti. Belumlah tentu bahwa akta itu, pada suatu waktu akan dipergunakan sebagai bukti dipersidangan, akan tetapi suatu akta merupakan bukti bahwa suatu kejadian hukum telah dilakukan, dan akta adalah buktinya”. (Retnowulan, 1989) Melihat pengertian dan uraian-uraian tersebut diatas, dapat dipahami betapa pentingnya peranan akta otentik sebagai alat bukti tertulis yang dibuat oleh dan atau dihadapan pejabat umum yang berwenang , yang dalam hal ini adalah Notaris dan pejabat lainnya yang ditunjuk oleh undang –undang Dengan demikian, tugas pokok dari Notaris adalah membuat akta otentik yang mempunyai kekuatan hukum dan dapat dipakai sebagai alat bukti tertulis bagi mereka yang membuatnya. Namun dalam prakteknya para pihak yang telah melakukan perbuatan hukum itu tetap dapat bersengketa mengenai isi dari akta Notaris tersebut. Dalam penelitian





7. Bahwa TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGGUGAT REKONVENSI yang melakukan jual beli atas obyek Aquo dengan PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI termasuk dalam **kriteria pembeli yang beritikad baik** sehingga demi hukum dilindungi oleh hukum hal ini diatur juga berdasarkan HYPERLINK "<https://konsultanhukum.web.id/sema-no-4-2016-rapat-pleno-ma-2016-2/>" Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, sebagai berikut :

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau ;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
- Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat) ;
- Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual ;
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak ;

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjual belikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Syarat huruf a dan b di atas **bersifat kumulatif**, jadi harus dilaksanakan dua-duanya, tidak boleh hanya salah satu saja. Dan fakta yang terjadi TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGGUGAT REKONVENSI telah memenuhi apa yang dimaksud dan atau tercantum



dalam Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut lebih jelas lagi merupakan PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK sehingga wajib dilindungi.

Selain itu, seseorang bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah dan hal ini pun telah dilakukan oleh TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGGUGAT REKONVENSI.

Bahwa segala macam dalil-dalil PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI yang mengatakan bahwa atas obyek Aquo yang terjadi bukanlah jual-beli melainkan merupakan suatu hutang piutang dapat kami katakan dan buktikan adalah TIDAK BENAR dan SEBUAH KEBOHONGAN BESAR untuk merugikan kepentingan hukum TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGGUGAT REKONVENSI atas obyek Aquo. Dari penjelasan di atas telah kami bantah dan buktikan bahwa ini adalah murni transaksi jual-beli yang mana TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGGUGAT REKONVENSI merupakan pembeli dengan etika baik dan sesuai **ASAS BONA FIDES**, sudah seharusnya dilindungi oleh Undang-Undang sesuai sebagaimana juga telah diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 2318 K/Pdt/2009 tanggal 22 September 2010 ;

8. Bahwa terhadap bukti tambahan 4 dalam Memori Banding yang disampaikan oleh PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI berupa Tanda Terima Surat Pengaduan Masyarakat Nomor Reg : DUMAS /87/II/2020/BALI /RESTA DPS hal ini haruslah ditolak karena hanya pengaduan dengan tujuan untuk menakut-nakuti TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGGUGAT REKONVENSI dan bukan hanya satu pengaduan ini saja yang dibuat oleh PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI kepada TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGGUGAT REKONVENSI termasuk kepada TURUT TERBANDING dahulu TURUT TERGUGAT dan satu pun pengaduan dan atau laopran tersebut tidak berjalan dan atau tidak dapat dibuktikan karena PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI memang tidak mampu dan atau tidak ada



satupun bukti yang menyatakan adanya peristiwa pidana dalam transaksi jual beli atas obyek Aquo ;

9. Bahwa perlu TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGGUGAT REKONVENSI jelaskan dan tegaskan kembali tidak unsur kepura - puraan atau pembohongan dan atau itikad tidak baik sebelum membuat, menandatangani segala dokumen atau akta yang berkaitan guna jual beli pada TURUT TERBANDING dahulu TURUT TERGUGAT , semua pihak yang terlibat dalam jual beli hadir di Notaris tanpa terkecuali dan segala akta yang akan di tanda tangani dibacakan dan dijelaskan secara rinci oleh Notaris ( TURUT TERBANDING dahulu TURUT TERGUGAT ) oleh karena itu sangat tidak beralasan hukum jika PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI menyatakan segala akta yang berkaitan untuk jual beli atas obyek Aquo batal demi hukum ;

10. Bahwa PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI memang benar memiliki kewajiban dan atau hutang kepada TERBANDING I dahulu TERGUGAT I namun hal tersebut mutlak urusan pribadi antara mereka sedangkan kapasitas TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGGUGAT KONVENSI adalah selaku pembeli atas obyek Aquo dan hal ini dapat dibuktikan secara nyata dan jelas bukan karangan cerita apalagi seperti dalam dalil gugatan PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI yang menyatakan hutang piutang oleh karena itu terhadap alasan ini haruslah ditolak dan sangat tidak beralasan hukum

**B. Tentang Tepatnya Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama ;**

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat pertimbangan hukumnya karena telah melalui proses penemuan hukum (rechtsvinding) yang benar dan tepat.

1. Bahwa Judex Facti tingkat pertama dalam membuat Putusan dalam perkara ini diawali dengan mengidentifikasi fakta-fakta hukum yakni adanya dalil yang diajukan oleh PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERBANDING I dahulu TERGUGAT I dengan TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGGUGAT REKONVENSI ;



2. Bahwa Selanjutnya Judex Facti tingkat pertama telah tepat mengkualifikasikan fakta hukum tersebut sebagai fakta hukum yang tidak termasuk dalam perkara perdata Perbuatan Melawan Hukum sekaligus membuktikan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 11 keduanya tertanggal 14 Juli 2018 yang dibuat oleh TURUT TERBANDING dahulu TURUT TERGUGAT adalah sah menurut hukum begitupun berlaku untuk Akta lainnya yang memiliki hubungan hukum atas transaksi obyek Aquo ;
3. Bahwa selanjutnya Judex Facti tingkat pertama telah tepat dalam menentukan sumber-sumber hukum yang akan diterapkan yakni HIR/RBg, KUHPerdota, yurisprudensi yang berlaku dan tepat untuk perkara ini serta Draft Perjanjian jual beli, doktrin ahli sehingga dengan tepat telah menentukan sumber-sumber hukum materil yakni nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat mencakup nilai-nilai sosiologis, kekeluargaan dan nilai-nilai filosofis termasuk juga membandingkan kekuatan alat bukti yang didukung ataupun tidak didukung dengan alat bukti lain sesuai Pasal 164 HIR dan Pasal 284 Rbg serta Pasal 1886 Kuh Perdata ;
4. Bahwa oleh karena TERBANDING II dahulu TERGUGAT II dan PENGGUGAT REKONVENSI telah membantah seluruh dalil Pembanding maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 163 HIR beban pembuktian dijatuhkan kepada Pembanding ;
5. Bahwa oleh karena di depan persidangan PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI telah tidak mampu membuktikan dalil-dalil atau fakta-fakta hukumnya, sehingga ketentuan-ketentuan tentang tidak adanya Perbuatan Melawan Hukum sesuai Pasal 1365 Kuh Perdata dapat diterapkan ke dalam fakta in konkrito yang diajukan oleh PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI maka Judex Facti tingkat pertama setelah mempertimbangan nilai-nilai yuridis, sosiologis, dan filosofis telah tepat dalam melakukan penentuan hukum yakni Menolak fakta-fakta/dalil-dalil hukum yang diajukan Pembanding ;
6. Bahwa selanjutnya metode penemuan hukum (rechtsvinding) dan penentuan hukum (rechtsconstituir) yang dilakukan oleh Judex Facti tingkat pertama adalah tepat, hal mana telah sesuai dengan peraturan perundang-perundangan yang berlaku untuk itu ;

**DALAM REKONVENSI**



Terbanding II dahulu Tergugat II Konvensi dan Penggugat Rekonvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian eksepsi dan jawaban (Konvensi) sebelumnya dalam merupakan satu kesatuan dalam Kontra Memori Banding ini. Selanjutnya Terbanding II dahulu Tergugat II Konvensi dan Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas dalil-dalil Pembanding dahulu Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Terbanding II Dahulu Tergugat II Konvensi Dan Penggugat Rekonvensi ;

1. Bahwa TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGGUGAT REKONVENSI tetap pada dalil – dalil gugatan Rekonvensi yang telah disampaikan sebelumnya dalam persidangan ini ;
2. Bahwa TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGGUGAT REKONVENSI menolak dengan tegas dalil – dalil yang disampaikan oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya ;
3. Bahwa TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGGUGAT REKONVENSI dengan tegas menyatakan memiliki hak dan selaku pemilik yang sah atas obyek tanah Sertifikat Hak Milik No.9638/Desa Pemogan,surat ukur tanggal 13-09-2011,Nomor 04724/Pemogan/2011 seluas 398 M2 yang terletak di Desa Pemogan, Kecamatan Denpasar selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali dengan batas-batas :

Utara : Tanah Milik Ni Luh Putu Dewi Sutami

Timur : Jalan Raya Pemogan

Selatan : Tanah milik Anak Agung Wiria

Barat : Tanah Milik I Wayan Kena

4. Bahwa TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGGUGAT REKONVENSI dengan tegas menyatakan pengenalan antara PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI dengan TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGGUGAT REKONVENSI adalah untuk membeli tanah seluas 398 M2 sertifikat No.9638 Desa Pemogan atas nama PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI berdasarkan akta Pengikatan Jual Beli No.10 yang dibuat dihadapan Notaris I Ketut Ariana,S.H., ( TURUT TERBANDING dahulu TURUT TERGUGAT ) dan juga sesuai dengan surat Pernyataan yang dibuat sendiri oleh PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI tanggal 18 Desember 2018 yang juga





ditanda tangani oleh Isteri PEMBANDING dahulu PENGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI secara sadar, sehat, dan tanpa paksaan dari pihak manapun;

5. Bahwa TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGUGAT REKONVENSI yang melakukan jual beli atas obyek Aquo dengan PEMBANDING dahulu PENGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI termasuk dalam **kriteria pembeli yang** beritikad baik sehingga demi hukum dilindungi oleh hukum hal ini diatur juga berdasarkan HYPERLINK "<https://konsultanhukum.web.id/sema-no-4-2016-rapat-pleno-ma-2016-2/>" Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, sebagai berikut :

c. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau ;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
- Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat) ;
- Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual ;
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak ;

d. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjual belikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.



Syarat huruf a dan b di atas bersifat kumulatif, jadi harus dilaksanakan dua-duanya, tidak boleh hanya salah satu saja. Dan fakta yang terjadi TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGUGAT REKONVENSI telah memenuhi apa yang dimaksud dan atau tercantum dalam Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut lebih jelas lagi merupakan PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK sehingga wajib dilindungi. Selain itu, seseorang bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah dan hal ini pun telah dilakukan oleh TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGUGAT REKONVENSI.

6. Bahwa adapun Kerugian yang dialami oleh TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGUGAT REKONVENSI akibat Perbuatan yang dilakukan PEMBANDING dahulu PENGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI dengan rincian sebagai berikut :

a. Kerugian Immateriil : Penggugat Rekonvensi/Tergugat II mengalami kerugian waktu serta banyaknya permasalahan untuk menyelesaikan jual beli tanah ini, yang kalau dihitung Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian Imateriil sebesar: Rp.5.000.000.000,00 ( Lima Milyar Rupiah );

b. Kerugian Materiil : Kalau uang sebesar 1.650.000.000,00 yang telah Penggugat Rekonvensi keluarkan untuk membeli tanah sengketa tersebut dibisniskan maka Penggugat akan mendapatkan keuntungan setiap bulannya akan menghasilkan Rp.50.000.000, 00. Sehingga apabila dihitung sejak Penggugat Rekonvensi membeli tanah sengketa sampai sekarang Penggugat mengalami kerugian dari bulan Juli tahun 2018 sampai Februari 2020 jadi  $14 \times \text{Rp.50.000.000} = \text{Rp.900.000.000,00}$

Total Kerugian adalah :  $\text{Rp.5.000.000.000,00} + \text{Rp.900.000.000,00}$

**Rp. 5.900.000.000,00 ( Lima Milyar Sembilan Ratus Juta Rupiah )**

7. Bahwa Kerugian yang dialami TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGUGAT REKONVENSI haruslah dibayarkan oleh



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI secara Tunai namun apabila PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI tidak membayar kerugian yang diakibatkan oleh perbutannya maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat haruslah membayar uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,00 Per Hari.

8. Bahwa berkaitan dengan segala bukti surat yakni bukti T2 – 1 sampai dengan T 2 - 11 yang diajukan TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGGUGAT REKONVENSI termasuk keterangan saksi – saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah yakni Saksi Indah Wahyuni dan I Made Kawiya juga mendukung dalil - dalil gugatan rekonvensi yang disampaikan TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGGUGAT REKONVENSI dan sekaligus membantah dalil – dalil dalam gugatan konvensi dari PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI
9. Bahwa terhadap tanah beserta bangunan yang telah dibeli oleh TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGGUGAT REKONVENSI adalah secara sah melalui prosedur yang benar menurut Undang-Undang, PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI juga harus mengosongkannya secara sukarela karena PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI tidak mempunyai Hak Apapun atas obyek tanah yang telah dibeli oleh TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGGUGAT REKONVENSI berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No.10 yang dibuat dihadapan Notaris I Ketut Ariana, SH. Apabila dirasa perlu dalam pelaksanaanya nanti dibantu oleh Aparat Kepolisian.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas Terbanding dahulu Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengambil keputusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Banding dari PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 333/Pdt.G/2019/PN.Dps tanggal 31 maret 2020 ;



3. Mengabulkan secara keseluruhan Gugatan Rekonvensi dari TERBANDING II dahulu TERGUGAT II KONVENSI dan PENGGUGAT REKONVENSI ;

4. Menghukum PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini serta perkara Banding ;

Sekiranya Ibu / Bapak Majelis Hakim pada tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat juga mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal, 13 Mei 2020, sebagai Jawaban dan atau Tanggapan terhadap Memori Banding dari PEMBANDING dahulu PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI

adapun yang menjadi dasar dan alasan hukum Kontra Memori Banding ini adalah sebagai berikut :

1. Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 10, Akta Kuasa Menjual Nomor : 11, keduanya tertanggal 14 Juli 2018, dan Akta Kesepakatan Nomor : 26, akta Hak Untuk Membeli Kembali Nomor : 27, keduanya dibuat tanggal 18 Desember 2018, yang ditandatangani oleh Pembanding (semula Penggugat), Nyonya Helena Halim (Istri Pembanding/semula Penggugat) serta Terbanding II (semula Tergugat II), telah Saya Turut Terbanding (semula Turut Tergugat), selesaikan dengan memenuhi ketentuan pembuatan akta notaris (VERLIJDEN AKTA), sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 2 tahun 2014, perubahan dari Undang-undang Nomor : 30 tahun 2004, tentang Jabatan Notaris yaitu :

➤ Pasal 39, yaitu “

(1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
- b. cakap melakukan perbuatan hukum.

(2) Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapanbelas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.



(3) Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam Akta.

dan

➤ Pasal 40, yaitu “

(1) Setiap Akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiripaling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturanperundang-undangan menentukan lain.

(2) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harusmemenuhi syarat sebagai berikut :

- a. paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau sebelumnya telah menikah;
- b. cakap melakukan perbuatan hukum;
- c. mengerti bahasa yang digunakan dalam Akta;
- d. dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf; dan
- e. tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.

(3) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepada Notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada Notaris oleh penghadap.

(4) Pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam Akta.

Segera setelah akta dibacakan, dipahami isi, maksud dan tujuannya, maka akta ditandatangani oleh Pembanding (semula Penggugat), Nyonya Helena Halim (Isteri Pembanding semula Penggugat), dan Terbanding II (semula Tergugat II), saksi-saksi, tanpa adanya “PENYANGKALAN dan KEBERATAN APAPUN”. --

2. Akta Notaris adalah Akta Otentik yaitu “suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat’, sebagaimana disebut dalam pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Akta otentik yang dibuat sesuai dengan VERLIJDEN AKTA, mempunyai “KEKUATAN PEMBUKTIAN SEMPURNA”, sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1870 Kitab undang-undang Hukum Perdata, “Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya”. Perbuatan hukum yang dilakukan sesuai dengan yang





diatur dalam akta (isi akta). Akta notaris tentang Perjanjian Jual Beli, isinya jelas, tegas mengatur tentang Jual Beli, pembayaran dilakukan secara bertahap dengan sanksi dapat dibatalkan apabila pembeli tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan. Tidak satupun ditemukan kata, kalimat, klausul-klausul yang dapat diartikan dan atau dianalogikan sebagai suatu perjanjian simulasi dari adanya perbuatan hukum hutang piutang, antara Pembanding (semula Penggugat) dan Terbanding II (semula Tergugat II).

3. Adalah tidak beralasan hukum, jika dibuatnya akta Hak Untuk Membeli Kembali, diasumsikan secara umum sebagai adanya Perjanjian Terselubung/Perjanjian Simulasi yang sebelumnya merupakan perjanjian hutang piutang, dibingkai dengan Perjanjian Jual Beli. Perjanjian Hak Untuk Membeli Kembali adalah suatu perjanjian yang sah berlaku dan diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pasal 1519, yaitu "Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual timbul karena suatu perjanjian, yang tetap memberi hak kepada penjual untuk mengambil kembali barang yang dijualnya dengan mengembalikan uang harga pembelian asal dan memberikan penggantian yang disebut dalam pasal 1532".
4. Sesuai dengan asas hukum PACTA SUNT SERVANDA, sebagaimana diatur dalam pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilakukan dengan itikad baik".

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Turut Terbanding (semula Turut Tergugat) mohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar berkenan mengambil putusan hukum dalam perkara ini dengan dictumnya sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding (semula Penggugat) untuk seluruhnya.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri .Denpasar No. 333 / Pdt.G / 2019 / PN.Dps. tanggal 31 Maret 2020
3. Menghukum Pembanding (semula Penggugat) untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini serta perkara Banding.
4. Mohon Putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi



putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 333/ Pdt.G / 2019 / PN Dps, tanggal 31 Maret 2020 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Surat Memori Banding maupun Kontra Memori Banding yang diajukan oleh para pihak, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding sebagaimana tersebut di bawah ini.

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi, sehingga putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 333 /Pdt.G / 2019 / PN.Dps, tanggal 31 Maret 2020 dapat dipertahankan dalam Pengadilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan.

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Mengingat Undang-undang No 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Rbg, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan ;

#### **M E N G A D I L I**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 333 / Pdt.G / 2019 / PN.Dps, tanggal 31 Maret 2020 yang dimohonkan banding tersebut.
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari **Kamis tanggal 25 Juni 2020** oleh kami **I MADE SUJANA, SH.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar selaku Ketua Majelis, dengan **SUHARTANTO,SH.,MH**, dan **IDA BAGUS DWIYANTARA, SH.,M.Hum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar, Nomor 85/PDT/2020 /PT DPS tanggal 18 Mei 2020, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Jumat tanggal 3 Juli 2020 itu juga oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **I MADE RIKA, SH.** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak berperkara ;

Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

SUHARTANTO, SH.,MH.

I MADE SUJANA, SH.

IDA BAGUS DWIYANTARA, SH.,M.Hum.

Panitera Pengganti,

I MADE RIKA, SH

### Perincian biaya perkara :

- |          |                        |  |
|----------|------------------------|--|
| 1.       | Biaya pemberkasan..... | Rp.134.000,-                                 |
| 2.       | Meterai Putusan .....  | Rp. 6.000,-                                  |
| 3.       | Redaksi.....           | Rp 10.000,-                                  |
| Jumlah : |                        | Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah) |