



PUTUSAN

Nomor 402/Pdt.G/2014/PN Dps

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

**I KETUT SUARTIKA, S.H.**

Laki-laki, lahir di Badung, tanggal 22 Pebruari 1966, Warga Negara Indonesia, Agama Hindu, pekerjaan Wiraswasta bertempat tinggal di Jalan Mengiat, Lingkungan Peminge, Desa/Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya, bernama : JANSEN PURBA, S.H., Advokat atau Penasehat Hukum yang beralamat kantor di Jalan Raya Tunon Buduk, Perumahan KODAM Blok G No. 8, Mengwi, Badung, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 11 Juni 2014, disebut sebagai,

.....**PENGUGAT** ;

**M e l a w a n :**

**1. NI KETUT ARDANI, S.H.**

Selaku Notaris Kota Denpasar, beralamat di Jalan Ciung Wanara I No. 36 Renon Denpasar-Bali, selaku Notaris dan PPAT ( Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT ), diwakili oleh Kuasanya bernama : LESLY ANYE, S.H dan I NYOMAN AGUNG SARIWAN, S.H.

Para Advokat yang beralamat kantor di Jalan Kerta Winangun I No. IX Sidakarya, Denpasar-Bali, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Juli 2014 selanjutnya disebut sebagai

.....**TERGUGAT** ;

**2. Dr. I PUTU WIJAYA.**

Selaku pemegang Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor : 6470 dengan luas 285 M2 ( dua ratus delapan puluh lima meter persegi )



dalam Akta Jual Beli ( AJB ) Nomor 11, tanggal 25 April 2008 yang beralamat di Jalan Gunung Batur Taman Asri I No. B4 Denpasar, diwakili oleh Kuasanya bernama : **I GUSTI NGURAH ARIA UTAMA, S.H**, Advokat / Penasehat Hukum yang beralamat kantor di Jalan Gunung Lempuyang No. 67 Denpasar-Bali, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Agustus 2014, selanjutnya disebut sebagai .....

**TERGUGAT I ;**

**3. Dra NI MADE SARWATI.**

Selaku pemegang Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor : 6469 dengan luas 225 M2 ( dua ratus dua puluh lima meter persegi ) dalam Akta Jual Beli ( AJB ) Nomor 12, tanggal 25 April 2008 yang beralamat di Jalan Imam Bonjol Gang Kertapura III No. 21 Denpasar, diwakili oleh Kuasanya bernama : **I GUSTI NGURAH ARIA UTAMA, S.H**, Advokat / Penasehat Hukum yang beralamat kantor di Jalan Gunung Lempuyang No. 67 Denpasar-Bali, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Juli 2014, selanjutnya disebut sebagai .....

**TERGUGAT II ;**

**4. NYOMAN GIRI WIRATNI.**

Selaku pemegang Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor 6471 dengan luas 250 M2 ( dua ratus lima puluh meter persegi ) dalam Akta Jual Beli ( AJB ) Nomor 13, tanggal 25 April 2008 yang beralamat di Jalan Imam Bonjol Gang Kertapura III No. 21 Denpasar, diwakili oleh Kuasanya bernama : **SITI NUR ASIAH, S.H**, Advokat, yang beralamat kantor di Jalan P. Komodo 1 A Denpasar, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal



18 Juli 2014, selanjutnya disebut sebagai

.....**TERGUGAT III** ;

**5. PUTU SUDARTA.**

Selaku pemegang Sertifikat Hak Milik ( SHM ) Nomor : 6476 dengan luas 200 M2 ( dua ratus meter persegi ) dan pemegang Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor : 6534 dengan luas 100 M2 ( seratus meter persegi ), dalam Akta Jual Beli ( AJB ) Nomor : 59, tanggal 19 Nopember 2008 dan Akta Jual Beli ( AJB ) Nomor : 77, tanggal 19 Nopember 2008, beralamat di Jalan P. Moyo, Desa Menesa, Pedungan, Denpasar, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT IV** ;

**6. Ir. ERMIN,**

Selaku pemegang Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor : 6535 dengan luas 500 M2 ( lima ratus meter persegi ) dalam Akta Jual Beli ( AJB ) Nomor : 60, tanggal 19 Nopember 2008, beralamat di Jalan P. Seribu VII Blok L/6/26 Rt.11 Rw.9 Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT V** ;

**7. NENGAH MARDAWA.**

selaku pemegang Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor : 6536 dengan luas 400 M2 ( empat ratus meter persegi ) dalam Akta Jual Beli ( AJB ) Nomor : 61, tanggal 19 Nopember 2008, beralamat di Banjar Basangkasa, Desa Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, diwakili oleh Kuasanya bernama : **SITI NUR ASIAH, S.H.**, Advokat, yang beralamat kantor di Jalan P. Komodo 1 A Denpasar, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Juli 2014



selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT VI ;**

**8. FITRI SOEGIHARTO.**

Sarjana Teknik, selaku pemegang Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor : 6537 dengan luas 125 M2 ( seratus dua puluh lima meter persegi ) dalam Akta Jual Beli ( AJB ) Nomor : 62, tanggal 19 Nopember 2008, yang beralamat di Jalan Malioboro V No. 4 Denpasar, selanjutnya disebut sebagai..... **TERDUGAT VII ;**

**9. DADANG WIBOWO.**

Selaku pemegang Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor : 6538 dengan luas 125 M2 ( seratus dua puluh lima meter persegi ) dalam Akta Jual Beli ( AJB ) Nomor : 63, tanggal 19 Nopember 2008, beralamat di Jalan Imam Bonjol Gang Puluncutan Banjar Abian Timbul Denpasar, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT VIII;**

**10. KETUT MAJA, S.H.**

Selaku pemegang Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor : 6539 dengan luas 250 M2 ( dua ratus lima puluh meter persegi ) dalam Akta Jual Beli ( AJB ) Nomor : 64, tanggal 19 Nopember 2008, beralamat di Jalan P. Roti No. 10 Denpasar, diwakili oleh Kuasanya bernama : **SITI NUR ASIAH, S.H,** Advokat, yang beralamat kantor di Jalan P. Komodo 1 A Denpasar, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Juli 2014 selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT IX ;**

**11. LUH NYOMAN PUSPA DEWI.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selaku pemegang Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor : 6472 dengan luas 300 M2 ( tiga ratus meter persegi ) dalam Akta Jual Beli ( AJB ) Nomor : 73, tanggal 18 Desember 2008, beralamat di Komplek Migas 61/14 Rt.8 Rw.1 Kecamatan Palmerah Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT X ;**

## **12. NURHAYATI AISYA SAM, SPD.**

Selaku pemegang Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Notmor : 6473 dengan luas 400 M2 ( empat ratus meter persegi ) dalam Akta Jual Beli ( AJB ) Nomor : 74, tanggal 18 Desember 2008, beralamat di Jalan Tukad Baru Timur No. 48 Kupaon Denpasar, diwakili oleh Kuasanya bernama : **SITI NUR ASIAH, S.H**, Advokat, yang beralamat kantor di Jalan P. Komodo 1 A Denpasar, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Agustus 2014 selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT XI ;**

## **13. I MADE SUANTARA.**

Selaku pemegang Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor : 6474 dengan luas 300 M2 ( tiga ratus meter persegi ) dalam Akta Jual Beli ( AJB ) Nomor : 75, tanggal 18 Desember 2008, beralamat di Jalan Gunung Salak, Lingkungan Tegal Lantang Kelod Denpasar, diwakili oleh Kuasanya bernama : **SITI NUR ASIAH, S.H**, Advokat, yang beralamat kantor di Jalan P. Komodo 1 A Denpasar, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Juli 2014, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT XII ;**



**14. I WAYAN BUDIARTA.**

selaku pemegang Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor : 6475 dengan luas 300 M2 ( tiga ratus meter persegi ) dalam Akta Jual Beli ( AJB ) Nomor : 76, tanggal 18 Desember 2008, beralamat di Jalan Banjar Bengkel Kawan, Desa Bengkel Kediri-Tabanan, diwakili oleh Kuasanya bernama : **SITI NUR ASIAH, S.H.**, Advokat, yang beralamat kantor di Jalan P. Komodo 1 A Denpasar, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Juli 2014, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT XIII ;**

**15. I MADE SUDANA,**

lahir di Denpasar, 22 Agustus 1966, pekerjaan Wiraswasta, alamat di Jalan Pejangsari III Nomor 04, Banjar/Lingkungan Penopengan, Desa/Kelurahan Sanur Kauh, Kecamatan Denpasar Selatan, Kartu Tanda Penduduk Nomor : 22.50003.220866.1001, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT XIV ;**

**16.KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA DENPASAR.**

Yang beralamat di Jalan Pudak No. 7 Denpasar, diwakili oleh Kuasanya bernama : **I NYOMAN KARIN, S.H.**, Jabatan Kepala Sub

**PENGADILAN NEGERI** tersebut;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara ;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan gugatan tertanggal 19 Juni 2014 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Denpasar di bawah Register Nomor 402/Pdt.G/2014/PN Dps, tanggal 19 Juni 2014

telah mengemukakan dalil-dalil gugatan, sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah ahli waris dengan 3 (tiga) bidang tanah yang masing-masing sebagai berikut:

I. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor **3610**, seluas 760 M2 (tujuh ratus enam puluh meter persegi), surat ukur tertanggal 24 Februari 1998 Nomor 174/1988 terletak di Desa: Pemecutan Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali atas nama I NYOMAN PAMIT (almarhum). Bahwa nomor sertifikat SHM: 3610 adalah sebagai sertipikat Induk yang telah dipecah menjadi 3 (tiga) sertipikat yaitu nomor:

A. SHM Nomor: 6469;

B. SHM Nomor: 6470;

C. SHM Nomor: 6471;

II. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor **3611**, seluas 1.500 M2 (seribu lima ratus meter persegi)), surat ukur tertanggal 24 Februari 1998 Nomor 175/1998 terletak di Desa: Pemecutan Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali atas nama I NYOMAN PAMIT (almarhum). Bahwa nomor sertipikat SHM: 3611 adalah sebagai sertipikat Induk yang telah dipecah menjadi 5 (lima) sertipikat yaitu nomor:

A. SHM Nomor: 6472;

B. SHM Nomor: 6473;

C. SHM Nomor: 6474;

D. SHM Nomor: 6475;

E. SHM Nomor: 6476;

III. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor **3612**, seluas 1.500 M2 (seribu lima ratus meter persegi), surat ukur tertanggal 24 Februari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1998 Nomor 176/1988 terletak di Desa: Pemecutan Kelod, Kecamatan

Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali atas nama I NYOMAN

PAMIT (almarhum); Bahwa nomor sertipikat SHM: 3611 adalah

sebagai sertipikat Induk yang telah dipecah menjadi 6(enam) sertipikat

yaitu nomor:

- A. SHM Nomor: 6534;
- B. SHM Nomor: 6535;
- C. SHM Nomor: 6536;
- D. SHM Nomor: 6537;
- E. SHM Nomor: 6538;
- F. SHM Nomor: 6539;

Jadi dari 3 (tiga) sertipikat induk tersebut diatas setelah dipecah menjadi 13 (tiga belas) sertipikat ;

2. Bahwa pada awalnya PENGGUGAT telah sepakat bermaksud menjual 3 (tiga) bidang tanah yang dimaksud pada poin 1 (satu) kepada I Made Sudana (dahulu TERGUGAT dalam berkas perkara Gugatan yang berbeda yang telah berkekuatan hukum tetap, saat ini TERGUGAT XIV) yang beralamat di Jl. Pejang Sari III Nomor 4, Br. Penopengan, Desa Sanur Kauh, Kecamatan Denpasar Selatan *dihadapan TERGUGAT dalam kapasitas sebagai Notaris/PPAT.* Perjanjian pembelian 3 (tiga) bidang tanah milik PENGGUGAT. Dimana perjanjian tersebut adalah perjanjian dibawah tangan yang dibuat pada hari Selasa, tanggal 09 Januari 2007;
3. Bahwa pembelian dengan 3 (tiga) bidang tanah tersebut disepakati dengan total harga Rp.3.384.000.000,- (*tiga milyar tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah*);
4. Bahwa dalam perjanjian jual beli tanah antara PENGGUGAT dengan I MADE SUDANA (TERGUGAT XIV) sebagaimana yang dimaksud dalam poin 2 (dua)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

disepakati sistem pembayaran dengan 5 (lima) tahap dan apabila terjadi keterlambatan maka dikenakan denda ;

5. Bahwa dalam tahapan pembayaran sebagaimana dimaksud pada poin 4 (empat) dan point 6 (enam) diatas I MADE SUDANA (TERGUGAT XIV) tidak melaksanakan atau dengan kata lain tidak melunasi pembayaran atas jual beli tanah yang dimaksud;
6. Bahwa I MADE SUDANA (TERGUGAT XIV) tidak mau membayar kewajibannya kepada PENGGUGAT. Maka I MADE SUDANA (TERGUGAT XIV) dengan akal yang licik dan niat yang jahat mengajak PENGGUGAT ke kantor notaris NI KETUT ARDANI, SH (TERGUGAT), Sarjana Hukum notaris di kota Denpasar, untuk membuat perjanjian Pengakuan Hutang (perjanjian otentik) dengan nomor perjanjian Pengakuan Hutang nomor 7, hari Senin pada tanggal 14 September 2009;
7. Bahwa antara I MADE SUDANA (TERGUGAT XIV) dengan Notaris NI KETUT ARDANI, SH (TERGUGAT) di duga telah bersekongkol dengan akal yang licik dan niat yang jahat telah membuat perjanjian otentik sebagaimana dimaksud dalam poin 8 (delapan). Karena dalam Perjanjian Pengakuan Hutang tersebut isinya tidak berimbang, yang mana dalam perjanjian Pengakuan Hutang tersebut Notaris NI KETUT ARDANI, SH (TERGUGAT amat sangat berpihak kepada I MADE SUDANA (TERGUGAT XIV), sehingga dalam perjanjian tersebut yang amat sangat dirugikan adalah PENGGUGAT. Disamping itu ternyata yang dijadikan dalam objek dalam Perjanjian Pengakuan Hutang ini adalah 3 (tiga) sertifikat induk yaitu SHM nomor: **3610** dan SHM nomor: **3611** dan SHM nomor: **3612** yang telah mati, dengan kata lain ke 3 (tiga) sertifikat induk tersebut telah terlebih dahulu di buatkan AJB (Akta Jual Beli), baru diterbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) kepada para pembeli pada tanggal 20 April 2009, baru kemudian

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

dibuatkan akta Pengakuan Hutang nomor 7, tanggal 14 September 2009 AJB-

AJB itu adalah :

- i. **AJB** atas nama: **Dr. I PUTU WIJANA** dalam Akta Jual Beli nomor: **11**, tanggal **25 April 2008** yang beralamat Jl. Gn Batur Taman Asri I No. B4 Denpasar, selaku pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor: **6470** dengan luas 285 M2 (dua ratus delapan puluh lima meter persegi);
- ii. **AJB** atas nama: **Dra NI MADE SARWATI**, dalam Akta Jual Beli Nomor: **12**, tanggal **25 April 2008** beralamat Jl. P.FLORES II NO. 8 Denpasar, selaku pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor: **6469** dengan luas 225 M2 (dua ratus duapuluh lima meter persegi);
- iii. **AJB** Atas nama: **NYOMAN GIRI WIRATNI**, dalam Akta Jual Beli nomor: **13**, tanggal **25 April 2008** yang beralamat Jl. Imam Bonjol Gg Kertapura III NO.21 Denpasar, selaku pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) No: **6471** dengan luas 250 M2 (dua ratus limapuluh meter persegi) ;
- iv. **AJB** atas nama **PUTU SUDARTA**, dalam Akta Jual Beli nomor **59**, tanggal **19 November 2008** dan Akta Jual Beli nomor: **77**, tanggal **19 November 2008** beralamat Jl. P. Moyo, Ds Menesa Pedungan Denpasar, (memiliki dua AJB dan dua sertipikat), selaku pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor: **6476** dengan luas 200 M2 (dua ratus meter persegi) dan pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor: **6534** dengan luas 100 M2 (seratus meter persegi) ;
- v. **AJB** atas nama **Ir ERMIN**, dalam Akta Jual Beli Nomor: **60** tanggal, **19 November 2008** beralamat Jl. P. Sebaru VII Blok L/6/26 Rt 11 Rw 9 Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, selaku pemegang Sertipikat

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik (SHM) Nomor: **6535** dengan luas 500 M2 dengan luas (lima ratus meter persegi);

vi. **AJB** atas nama **NENGAH MARDAWA**, dalam Akta Jual Beli nomor **61**, tanggal **19 November 2008** beralamat Br. Basangkasa, Desa Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Selaku pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor: **6536** dengan luas 400M2 (empat ratus meter persegi);

vii. **AJB** atas nama **FITRI SOEGIHARTO, SARJANA TEKNIK** dalam Akta Jual Beli nomor **62**, tanggal **19 November 2008** yang beralamat Jl. Malioboro V. No.4 Denpasar, selaku pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor: **6537** dengan luas 125 M2 (seratus duapuluh lima meter persegi);

viii. **AJB** atas nama **DADANG WIBOWO**, dalam Akta Jual Beli Nomor: **63** tanggal **19 November 2008** beralamat Jl. IMAM BONJOL GG Puluncutan Br. Abian Timbul Denpasar, selaku pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor: **6538** dengan luas 125 M2 (seratus dupuluh lima meter persegi);

ix. **AJB** atas nama **KETUT MAJA, SH**, dalam Akta Jual Beli Nomor: **64** tanggal **19 November 2008** beralamat Jl. P.ROTI No.10 Denpasar, selaku pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor: **6539** dengan luas 250 M2 (dua ratus limapuluh meter persegi);

x. **AJB** atas nama **LUH NYOMAN PUSPA DEWI**, dalam Akta Jual Beli nomor: **73** tanggal **18 Desember 2008** beralamat Komplek Migas 61/14 Rt 8 Rw 1 Kecamatan Palmerah Jakarta Barat, selaku pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor: **6472** dengan luas 300 M2 dengan luas (tiga ratus meter persegi);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

xi. **AJB** atas nama **NURHAYATI AISYA SAM SPD**, dalam Akta Jual Beli

nomor: **74**, tanggal **18 Desember 2008** beralamat Jl. Tukad Baru

Timur No. 48 Kapaon Denpasar, selaku pemegang Sertipikat Hak Milik

(SHM) nomor: **6473** dengan luas 400 M2 dengan luas (empat ratus

meter persegi);

xii. **AJB** atas nama **I MADE SUANTARA**, dalam Akta Jual Beli nomor: **75**,

tanggal **18 Desember 2008** beralamat Jl. Gunung Salak Lingkungan

Tegal Lantang Kelod Denpasar, selaku pemegang Sertipikat Hak Milik

(SHM) nomor: **6475** dengan luas 300 M2 (tiga ratus meter persegi);

xiii. **AJB** atas nama **I WAYAN BUDIARTA**, dalam Akta Jual Beli nomor:

**76**, tanggal **18 Desember 2008** beralamat Jl. Br. Bengkel Kawan,

Desa Bengkel Kediri-Tabanan, Selaku Pemegang Sertipikat Hak Milik

(SHM) nomor: **6475** dengan luas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) ;

Baru kemudian setelah dibuat AJB sebagai dimaksud diatas, maka berdasarkan

ke 14 (empat belas) AJB (dengan 14 (empat belas) orang pembeli) tersebut

dikeluarkanlah Sertipikat Hak Milik (SHM) sebanyak 14 (empat belas) SHM pada

tanggal 30 April 2009. Sehingga oleh karena sudah keluar sertipikat pada tanggal

30 April 2009, maka sertipikat induk yang dimaksud diatas semestinya sudah

mati, sehingga tidak bisa berfungsi lagi atau tidak bisa difungsikan. Akan tetapi

yang sangat aneh, dan sangat janggal bahwa Notaris NI KETUT ARDANI, SH

(TERGUGAT) malah justru membuat pengakuan hutang dengan objek perjanjian

yaitu ketiga sertipikat induk diatas yang tidak berguna lagi. Padahal AJB dibuat di

kantor Notaris NI KETUT ARDANI, SH (TERGUGAT), PPAT dalam sertipikat

tersebut diatas adalah juga Notaris NI KETUT ARDANI, SH (TERGUGAT) pada

tanggal 30 April 2009 dan yang membuat akta otentik dalam Perjanjian

Pengakuan Hutang (pada tanggal 14 September 2009) tersebut juga adalah

Notaris NI KETUT ARDANI, SH (TERGUGAT) ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga dengan melihat pemaparan dari PENGGUGAT diatas, maka sangat jelaslah bahwa TERGUGAT mempunyai niat yang sangat licik, dan niat yang sangat jahat kepada PENGGUGAT, sehingga PENGGUGAT sangat dirugikan oleh akibat dari perbuatan dari TERGUGAT;

8. Bahwa oleh karena I MADE SUDANA (TERGUGAT) ingkar janji (*wanprestasi*) sebagaimana dimaksud pada point 5 (lima), maka PENGGUGAT sudah menggugat I MADE SUDANA (saat itu TERGUGAT) dan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar dengan nomor putusan: 365/Pdt.G/2013/PN.Dps yang telah berkekuatan hukum tetap (*BHT/Incracht*) yang amar putusannya sebagai berikut :

- a. Menyatakan TERGUGAT yang sudah dengan sah dan sepatutnya tidak hadir dipersidangan;
- b. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk sebagian dengan Verstek;
- c. Menyatakan TERGUGAT belum melunasi sisa pembayaran pembelian tanah milik PENGGUGAT sebesar Rp.1.456.619.699, - (***satu milyar empat ratus lima puluh enam juta enam ratus Sembilan belas ribu enam ratus Sembilan puluh Sembilan rupiah***);
- d. Menyatakan TERGUGAT harus melunasi sisa hutang sebesar sebesar Rp.1.456.619.699, - (***satu milyar empat ratus lima puluh enam juta enam ratus Sembilan belas ribu enam ratus Sembilan puluh Sembilan rupiah***) dan harus dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT dalam waktu paling lambat 6 (enam) bulan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- e. Menyatakan kepada TERGUGAT karena TERGUGAT wanprestasi maka yang timbul dari akibat hukum wanprestasi tersebut menjadi tanggung jawab dari TERGUGAT;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Namun hingga sampai Gugatan ini diajukan oleh PENGGUGAT di Pengadilan Negeri Denpasar I MADE SUDANA belum melaksanakan putusan nomor: 365/Pdt.G/2013/PN.Dps ;

9. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar nomor: 365/Pdt.G/2013/PN.Dps, ternyata perjanjian jual beli antara PENGGUGAT dengan I MADE SUDANA belum terjadi yang mana salah satu amar putusan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut yaitu "**Menyatakan kepada TERGUGAT karena TERGUGAT wanprestasi maka yang timbul dari akibat hukum wanprestasi tersebut menjadi tanggung jawab dari TERGUGAT**". Oleh karena itu yang menjadi *yuridische levering* penyerahan hak pada benda tidak bergerak seperti kewajiban pembayaran belum selesai dilakukan oleh Pembeli (I MADE SUDANA) dalam hal ini Notaris Ni Ketut Ardani, SH (TERGUGAT) sebagai Pejabat yang ditunjuk untuk melaksanakan proses peralihan hak dimaksud tidak benar-benar memperhatikan *yuridische levering* sehingga sepatutnya tidak diterbitkan atau dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) antara PENGGUGAT dengan I MADE SUDANA;

10. Bahwa pada tanggal 25 April 2008 Notaris Ni Ketut Ardani, SH (TERGUGAT) telah membuat AJB (Akta Jual Beli) padahal saat itu belum ada pelunasan yang dilakukan oleh I MADE SUDANA (TERGUGAT XIV) kepada PENGGUGAT. Oleh agar karena seolah-olah bahwa AJB yang dibuat oleh Notaris Ni Ketut Ardani, SH adalah sah, maka kemudian Notaris Ni Ketut Ardani, SH membuatkan Akta Pengakuan Hutang nomor 7, tanggal 14 September 2009, sehingga PENGGUGAT terperdaya oleh tipu daya dari Notaris Ni Ketut Ardani, SH. Tujuan dari TERGUGAT adalah seolah-olah dengan dibuatkan akta pengakuan hutang tersebut sebagai dasar pemenuhan syarat dapat dilakukan *levering* hak atau dengan dasar lain yang dianggap TERGUGAT patut sebagai dasar telah sah membuat Akta Jual Beli (AJB) atas Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor **3610**,

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

seluas 760M2 (tujuh ratus enam puluh meter persegi) surat ukur tertanggal 24 Februari 1998 Nomor 174/1988 terletak di Desa: Pemecutan Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali atas nama I NYOMAN PAMIT (almarhum), tercatat atas nama :

- a. **TERGUGAT I**, atas nama **Dr. I PUTU WIJANA** Selaku Pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) No: **6470** dengan luas 285 M2 (dua ratus delapan puluh lima meter persegi) dalam Akta Jual Beli Nomor **11**, tanggal 25 April 2008 yang beralamat Jl. Gn Batur Taman Asri I No. B4 Denpasar;
- b. **TERGUGAT II**, atas nama **Dra NI MADE SARWATI**, Selaku Pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) No: **6469** dengan luas 225 M2 (dua ratus duapuluh lima meter persegi) dalam Akta Jual Beli Nomor: **12**, tanggal 25 April 2008 beralamat Jl. P.FLORES II NO. 8 Denpasar;
- c. **TERGUGAT III**, atas nama **NYOMAN GIRI WIRATNI**, Selaku Pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) No: **6471** dengan luas 250 M2 (dua ratus lima puluh meter persergi) dalam Akta Jual Beli Nomor **13**, tanggal 25 April 2008 yang beralamat Jl. Imam Bonjol Gg Kertapura III NO.21 Denpasar ;

Dalam hal pembuatan AJB (Akta Jual Beli) yang dibuat oleh TERGUGAT, ternyata PENGGUGAT tidak pernah bertemu dengan TERGUGAT I; demikian juga PENGGUGAT tidak pernah bertemu dengan TERGUGAT II maupun TERGUGAT III. Bahkan TERGUGAT I, II, dan TERGUGAT III tidak melakukan pembayaran terhadap PENGGUGAT sebagaimana dari AJB yang telah dibuat oleh TERGUGAT Notaris NI KETUT ARDANI, SH, demikian unsur-unsur jual beli tidak dilaksanakan oleh TERGUGAT I, II dan TERGUGAT III sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;

11. Bahwa PENGGUGAT pada tanggal 23 September 2008 bermaksud mencaikan cek atau melakukan kliring terhadap cek BPD Bali No. M430749 sebesar Rp. 100.000.000,- ( seratus juta rupiah ) cek tersebut tertanggal 22 September 2008



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

atas nama I MADE SUWITRA, ternyata cek tersebut setelah di kliring oleh PENGGUGAT, ternyata cek tersebut ditolak dalam kliring dengan alasan **saldo rekening tidak cukup**. Dan saat itu juga PENGGUGAT sudah menelepon TERGUGAT yang mengatakan “ kliring yang dilakukan PENGGUGAT di tolak dengan alasan saldo tidak cukup, dan jangan dilakukan proses selanjutnya “. Akan tetapi ternyata TERGUGAT telah terlebih dahulu melakukan AJB kepada para pembeli dalam hal ini kepada TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, dan TERGUGAT XIII pada tanggal 25 April 2008. Mengapa bisa AJB dilakukan pada tanggal 25 April 2008 oleh TERGUGAT ?, kemudian ada pembayaran melalui cek pada tanggal 22 September 2008. Yang seolah-olah AJB terlebih dahulu dilakukan baru 5 ( lima ) bulan kemudian dilakukan pembayaran melalui cek yang kosong ? Bukankah dalam bunyi AJB ( Akta Jual Beli ) pada halaman 4 ( empat ) point huruf b yang berbunyi “ *Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah ( kwitansi )* “. Yang mana dalam klausul ini seolah-olah sudah terjadi pelunasan, padahal AJB tersebut hanya suatu rekayasa yang dilakukan oleh TERGUGAT. Disinilah bukti kejanggalan yang sangat parah yang dilakukan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT. Dan Tergugat sangat jelas-jelas beretiked buruk kepada PENGGUGAT, sehingga secara nyata PENGGUGAT sudah sangat dirugikan oleh TERGUGAT ;

12. Bahwa ada SURAT KUASA yang di tanda tangani oleh TERGUGAT dan dengan cap stempel Notaris Ni Ketut Ardani, S.H, dimana dalam Surat Kuasa tersebut tertera nama-nama : I MADE SUDANA, NI KETUT ARDANI, S.H, dan I MADE SUWITRA. Surat Kuasa tersebut bermeterai yang cukup ditanda tangani oleh NI KETUT ARDANI, S.H dan I MADE SUDANA ( hanya berdua ). Surat Kuasa ini pada intinya mengatakan bahwa NI KETUT ARDANI, S.H dapat menerima



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

semua sisa pembayaran atas penjualan tanah kapling yang di kelola yang terletak di Jalan Gunung Soputan, yang proses balik namanya diproses melalui Kantor Notaris-PPAT diatas. Jadi jika dianalisa berdasarkan Suarat Kuasa, maka berarti TERGUGAT semestinya sudah harus tahu apakah pembayarannya sudah lunas atau belum kepada si pemilik tanah ( dalam hal ini PENGGUGAT ), maka semestinya dan seharusnya TERGUGAT harus melakukan komunikasi dan konfirmasi kepada PENGGUGAT. Jadi bila tidak ada komunikasi atau konfirmasi dari TERGUGAT, semestinya TERGUGAT tidak boleh melakukan proses AJB ;

13. Bahwa pada tanggal 19 November 2008 Notaris Ni Ketut Ardani, SH (TERGUGAT) telah membuat AJB (Akta Jual Beli) padahal saat itu belum ada pelunasan yang dilakukan oleh I MADE SUDANA (TERGUGAT XIV) kepada PENGGUGAT. Oleh karena agar seolah-olah bahwa AJB yang dibuat oleh Notaris Ni Ketut Ardani, SH adalah sah dan benar, maka kemudian Notaris Ni Ketut Ardani, SH membuat Akta Pengakuan Hutang nomor 7 Tanggal 14 September 2009, sehingga PENGGUGAT terperdaya oleh tipu daya dari Notaris Ni Ketut Ardani, SH. Tujuan dari TERGUGAT adalah seolah-olah dengan dibuatkan akta pengakuan hutang tersebut sebagai dasar pemenuhan syarat dapat dilakukan *levering* hak atau dengan dasar lain yang dianggap TERGUGAT patut sebagai dasar telah sah membuat Akta Jual Beli (AJB) atas Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor **3612**, seluas 1.500 M2 (seribu lima ratus meter persegi), surat ukur tertanggal 24 Februari 1998 Nomor 176/1988 terletak di Desa: Pemecutan Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali atas nama I NYOMAN PAMIT (almarhum), tercatat atas nama :

- a. **TERGUGAT IV**, atas nama **PUTU SUDARTA**, Selaku Pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: **6476** dengan luas 200 M2 (dua ratus meter persegi) dan SHM Nomor: **6534** dengan luas 100 M2 (seratus meter persegi), dalam Akta Jual Beli Nomor **59**, tanggal 19



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2008 dan Akta Jual Beli Nomor: **77**, tanggal 19 November

2008 beralamat Jl. P. Moyo, Ds Menesa Pedungan Denpasar;

- b. **TERGUGAT V**, atas nama **Ir ERMIN**, Selaku Pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) No: **6535** dengan luas 500M2 dalam Akta Jual Beli Nomo: **60**, tanggal 19 November 2008 beralamat Jl. P. Sebaru VII Blok L/6/26 Rt 11 Rw 9 Kecamatan Kembangan , Jakarta Barat;
- c. **TERUGAT VI**, atas nama **NENGAH MARDAWA**, Selaku Pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) **No:6536** dengan luas 400M2 dalam Akta Jual Beli Nomor **61**, tanggal 19 November 2008 beralamat Br. Basangkasa, Desa Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung;
- d. **TERGUGAT VII**, atas nama **FITRI SOEGIHARTO, SARJANA TEKNIK** Selaku Pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) No: **6537** dengan luas 125M2 dalam Akta Jual Beli Nomor **62**, tanggal 19 November 2008 yang beralamat Jl. Malioboro V. No.4 Denpasar;
- e. **TERGUGAT VIII**, atas nama **DADANG WIBOWO**, Selaku Pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) No:**6538** dengan luas 125 M2 dalam Akta Jual Beli Nomor: **63**, tanggal 19 November 2008 beralamat Jl. Imam Bonjol Gg Puluncutan Br. Abian Timbul Denpasar;
- f. **TERGUGAT IX**, atas nama **KETUT MAJA, SH**, Selaku Pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) No: **6539** dengan luas 250M2 dalam Akta Jual Beli Nomor: **64**, tanggal 19 November 2008 beralamat Jl. P.ROTI No.10 Denpasar;

Dalam hal pembuatan AJB (Akta Jual Beli) yang dibuat oleh TERGUGAT, ternyata PENGGUGAT tidak pernah bertemu dengan TERGUGAT IV; demikian juga PENGGUGAT tidak pernah bertemu dengan TERGUGAT V, VI, VII, VIII dan TERGUGAT IX. Bahkanpun TERGUGAT IV, V, VI, VII, VIII dan TERGUGAT IX, tidak melakukan pembayaran terhadap PENGGUGAT

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

sebagaimana ini dari AJB yang telah dibuat oleh TERGUGAT Notaris NI KETUT ARDANI, SH (TERGUGAT), demikian unsur-unsur jual beli tidak dilaksanakan oleh TERGUGAT IV, V, VI, VII, VIII dan IX;

14. Bahwa pada tanggal 18 Desember 2008 Notaris Ni Ketut Ardani, SH (TERGUGAT) telah membuat AJB (Akta Jual Beli) padahal saat itu belum ada pelunasan yang dilakukan oleh I MADE SUDANA (TERGUGAT XIV) kepada PENGGUGAT. Oleh karena agar seolah-olah bahwa AJB yang dibuat oleh Notaris Ni Ketut Ardani, SH adalah sah dan benar, maka kemudian Notaris Ni Ketut Ardani, SH membuat Akta Pengakuan Hutang nomor 7 Tanggal 14 September 2009, sehingga PENGGUGAT terperdaya oleh tipu daya dari Notaris Ni Ketut Ardani, SH. Tujuan dari TERGUGAT adalah seolah-olah dengan dibuatkan akta pengakuan hutang tersebut sebagai dasar pemenuhan syarat dapat dilakukan *levering* hak atau dengan dasar lain yang dianggap TERGUGAT patut sebagai dasar telah sah membuat Akta Jual Beli (AJB) atas Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor **3611**, seluas 1.500 M2 (seribu lima ratus meter persegi)), surat ukur tertanggal 24 Februari 1998 Nomor 175/1998 terletak di Desa: Pemecutan Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali atas nama I NYOMAN PAMIT (almarhum), tercatat atas nama :

- g. **TERGUGAT X**, atas nama atas nama **LUH NYOMAN PUSPA DEWI**, selaku pemegang Sertipikat Hak Milik nomor: 6472 dengan luas 300 (tiga ratus meter persegi) dalam Akta Jual Beli Nomor **73**, tanggal **18 Desember 2008** beralamat Komplek Migas 61/14 Rt 8 Rw 1 Kecamatan Palmerah Jakarta Barat;
- h. **TERGUGAT XI** atas nama **NURHAYATI AISYA SAM SPD**, selaku pemegang Sertipikat Hak Milik nomor: 6473 dengan luas 400 M2 (empat ratus meter persegi) dalam Akta Jual Beli Nomor **74**, tanggal **18 Desember 2008** beralamat Jl. Tukad Baru Timur No. 48 Kebaon;

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

i. **TERGUGAT XII** atas nama **I MADE SUANTARA**, selaku pemegang

Sertipikat Hak Milik nomor: 6474 dengan luas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) dalam Akta Jual Beli Nomor: **75**, tanggal **18 Desember 2008**

beralamat Jl. Gunung Salak Lingkungan Tegal Lantang Kelod Denpasar;

j. **TERGUGAT XIII** atas nama **I WAYAN BUDIARTA**, selaku pemegang

Sertipikat Hak Milik nomor: 6475 dengan luas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) dalam Akta Jual Beli Nomor **76**, tanggal **18 Desember 2008**

beralamat Jl. Br. Bengkel Kawan, Desa Bengkel Kediri-Tabanan ;

Dalam hal pembuatan AJB (Akta Jual Beli) yang dibuat oleh TERGUGAT, ternyata PENGGUGAT tidak pernah bertemu dengan TERGUGAT X; demikian juga PENGGUGAT tidak pernah bertemu dengan TERGUGAT XI, XII, dan TERGUGAT XIII. Bahkanpun TERGUGAT IV, V, VI, VII, VIII dan IX, tidak melakukan pembayaran terhadap PENGGUGAT sebagaimana ini dari AJB yang telah dibuat oleh TERGUGAT Notaris NI KETUT ARDANI, SH (TERGUGAT), demikian unsur-unsur jual beli tidak dilaksanakan oleh TERGUGAT IV, V, VI, VII, VIII dan IX;

15. Bahwa terkait point 10 (sepuluh), poin 11 (sebelas) dan poin 12 (dua belas) dalam hal pembuatan AJB antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, maupun TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII. PENGGUGAT tidak pernah diberikan salinan minuta AJB (Akta Jual Beli) sebagaimana dimaksud dalam point 10 (sepuluh), poin 11 (sebelas) dan poin 12 (dua belas). Bahwa semestinya salinan minuta AJB tersebut haruslah hendaknya diberikan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT;

16. Bahwa juga PENGGUGAT pun sudah minta secara lisan kepada TERGUGAT agar diberikan AJB yang dimaksud, akan tetapi TERGUGAT tidak mengindahkan permintaan PENGGUGAT. Bahkan Kuasa Hukum PENGGUGAT pun sudah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

minta secara lisan juga, dan juga sudah bersurat kepada TERGUGAT, bahkan surat tersebut telah disampaikan oleh Kuasa Hukum PENGGUGAT kepada MPD (anggota MPD) yang juga mengaku sebagai sekretaris Ikatan Notaris Indonesia (INI) yang bernama Notaris I Made Widiada Notaris di Denpasar mengenai agar diberikan AJB yang diminta oleh PENGGUGAT. Bahwa adapun surat-surat yang ditujukan oleh Kuasa Hukum PENGGUGAT kepada TERGUGAT maupun surat yang ditujukan kepada MPD (Majelis Pengawas Daerah) Notaris Kota Denpasar yaitu :

- i. Surat pada tanggal 23 November 2012 sudah pernah berkirim surat untuk meminta AJB ke kantor Notaris Ni Ketut Ardani, SH;
- ii. Surat pada tanggal 28 November 2012 perihal: **Meminta Ditunjukkan Salinan AJB, dll** juga telah bersurat ke MPD Kota Denpasar;
- iii. Surat pada tanggal 07 Januari 2013 dengan nomor surat: 34/RSP/01/2013 perihal: Meminta Salinan AJB, bahwa surat tersebut ditujukan langsung Majelis Pengawas Daerah (MPD) Kota Denpasar dan yang mengaku anggota MPD kota Denpasar yang bernama Notaris I MADE WIDIADA Notaris di Kota Denpasar
- iv. Surat pada tanggal 05 Februari 2013 dengan nomor surat 34/RSP/II/2013 perihal **Meminta Data-data Asli dan Salinan Transaksi Jual Beli Tanah.** Bahkan surat tersebut juga ditujukan kepada PENGGUGAT dan juga langsung ke MPD Kota Denpasar dan yang mengaku anggota MPD yang juga mengaku sebagai sekretaris Ikatan Notaris Indonesia yang bernama Notaris I MADE WIDIADA Notaris di Kota Denpasar;
- v. Surat pada tanggal 13 Juni 2014 Nomor surat: 21/RSP/VI/2014 perihal: Mohon diberikan data-data yang Kami minta, surat tersebut ditujukan langsung kepada Notaris Ni Ketut Ardani, SH (selaku TERGUGAT) ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan kelima kali surat yang kami sampaikan tersebut, hingga saat ini

Notaris Ni Ketut Ardani (selaku TERGUGAT) tidak pernah mengindahkan memberikan permintaan PENGGUGAT ;

17. Bahwa PENGGUGAT belum melengkapi warkah-warkah dalam hal proses jual beli tanah, sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dalam hal hal jual beli tanah, akan tetapi oleh TERGUGAT sudah melakukan AJB-AJB kepada pembeli sebagaimana yang dimaksud dalam poin yang dimaksud dalam poin 10 (sepuluh), poin 11 (sebelas), dan poin 12 (dua belas). Bahkanpun sudah terbit Sertipikat Hak Milik (SHM) kepada para pembeli, sementara warkah belum lengkap diberikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT;

18. Bahwa terkait dengan poin 15 (lima belas) diatas, ada suatu keheran dari PENGGUGAT, mengapa bisa dibuat AJB-AJB dan telah terbit pula SHM-SHM kepada para pembeli, padahal belum lengkap warkah-warkah sebagaimana dalam proses jual beli tanah yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

19. Bahwa terkait dengan poin 14 (empat belas) diatas, sangat jelaslah ada suatu niat yang licik, niat yang jahat dan buruk dari TERGUGAT. Bahwa dapat di indikasikan TERGUGAT benar-benar bersekongkol dengan I MADE SUDANA sebagai TERGUGAT XIV untuk merugikan PENGGUGAT secara materil dan non materil, sehingga PENGGUGAT sangat tertipu dengan cara kerja dari TERGUGAT dan TERGUGAT XIV ;

20. Bahwa oleh karena TERGUGAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak memberikan AJB kepada PENGGUGAT, maka **PUTU SUDARTA (sebagai TERGUGAT IV)**, Selaku Pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor: **6476** dengan luas 200 M2 (dua ratus meter persegi) dan SHM Nomor: **6534** dengan luas 100 M2 (seratus meter persegi) , dalam Akta Jual Beli Nomor **59**, Tanggal



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19 November 2008 dan Akta Jual Beli Nomor: **77**, 19 November 2008 beralamat

Jl. P. Moyo, Ds Menesa Pedungan Denpasar;

21. Bahwa demikian juga oleh karena TERGUGAT sebagai Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT) tidak memberikan AJB kepada PENGGUGAT, maka **DADANG**

**WIBOWO**, Selaku Pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) No:**6538** dengan luas

125 M2 (seratus dupuluh lima meter persegi) dalam Akta Jual Beli Nomor: **63**

Tanggal 19 November 2008 beralamat Jl. Imam Bonjol Gg Puluncutan Br. Abian

Timbul Denpasar;

22. Bahwa perbuatan TERGUGAT sebagaimana dimaksud pada poin 10 (sepuluh),

dalam membuat AJB nomor **11**, tanggal 25 April 2008, AJB nomor **12**, tanggal 25

April 2008 dan AJB nomor **13**, tanggal 25 April 2008 secara nyata telah

bertentangan peraturan dan ketentuan-ketentuan ataupun kepatutan hukum yang

berlaku di Indonesia tentang peralihan hak atas tanah. Oleh karenanya

perbuatan TERGUGAT telah melawan hukum yang berlaku atau bertentangan

dengan azas kepatutan hukum;

23. Bahwa perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, maupun TERGUGAT III

sebagaimana dimaksud dalam point 10 (sepuluh) dalam menandatangani dan

atau membuat AJB (Akta Jual Beli) sebagai dasar penerbitan sertipikat atas

nama TERGUGAT I, II dan TERGUGAT III telah bertentangan dengan peraturan

dan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia tentang peralihan hak atas

tanah. Oleh karenanya perbuatan TERGUGAT I, II dan TERGUGAT III telah

melawan hukum yang berlaku dan bertentangan dengan azas kepatutan hukum;

24. Bahwa perbuatan TERGUGAT sebagaimana dimaksud pada point poin 11

(sebelas), dalam membuat **AJB** nomor: **59**, tanggal 25 November 2008, **AJB**

Nomor: **77**, tanggal **19 November 2008**, **AJB** Nomor: **60**, tanggal **19 November**

**2008**, **AJB** Nomor: **60** tanggal, **19 November 2008**, **AJB** Nomor: **61**, tanggal **19**

**November 2008**, **AJB** Nomor: **62**, tanggal **19 November 2008**, **AJB** Nomor: **63**,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal **19 November 2008**, dan **AJB** Nomor: **64**, tanggal **19 November 2008**

secara nyata telah bertentangan peraturan dan ketentuan-ketentuan ataupun kepatutan hukum yang berlaku di Indonesia tentang peralihan hak atas tanah.

Oleh karenanya perbuatan TERGUGAT telah melawan hukum yang berlaku atau bertentangan dengan azas kepatutan hukum;

25. Bahwa perbuatan TERGUGAT IV, V, VI, VII, VIII dan TERGUGAT IX sebagaimana dimaksud dalam poin 11 (sebelas) dalam menandatangani dan atau membuat AJB (Akta Jual Beli) sebagai dasar penerbitan sertifikat atas nama TERGUGAT IV, V, VI, VII, VIII dan TERGUGAT IX telah bertentangan dengan peraturan dan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia tentang peralihan hak atas tanah. Oleh karenanya perbuatan TERGUGAT IV, V, VI, VII, VIII, dan TERGUGAT IX telah melawan hukum yang berlaku dan bertentangan dengan azas kepatutan hukum;

26. Bahwa perbuatan TERGUGAT sebagaimana dimaksud pada point 12 (dua belas), dalam membuat **AJB** Nomor: **73**, tanggal **18 Desember 2008**, **AJB** Nomor: **74** tanggal, **18 Desember 2008**, **AJB** Nomor: **75** tanggal, **18 Desember 2008**, **AJB** Nomor: **76**, tanggal 18 Desember 2008 secara nyata telah bertentangan peraturan dan ketentuan-ketentuan ataupun kepatutan hukum yang berlaku di Indonesia tentang peralihan hak atas tanah. Oleh karenanya perbuatan TERGUGAT telah melawan hukum yang berlaku atau bertentangan dengan azas kepatutan hukum;

27. Bahwa perbuatan TERGUGAT X, XI, XII, dan TERGUGAT XIII sebagaimana dimaksud pada poin 12 (dua belas) dalam menandatangani dan atau membuat AJB (Akta Jual Beli) sebagai dasar penerbitan sertifikat atas nama TERGUGAT X, XI, XII dan TERGUGAT XIII telah bertentangan dengan peraturan dan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia tentang peralihan hak atas tanah.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karenanya perbuatan TERGUGAT X, XI, XII dan TERGUGAT XIII telah melawan hukum yang berlaku dan bertentangan dengan azas kepatutan hukum;

28. Bahwa mengutip pendapat Prof. DR. AP Parlindungan, SH guru besar bidang pertanahan dalam bukunya beberapa masalah dalam UUPA menyebutkan *"berhubung karena telah berlakunya PP No.10/1961 dan peraturan tentang pemindahan hak dan pemberian izin pemindahan hak atas tanah pemindahan hak ialah jual beli, termasuk pelelangan dimuka umum, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dst.."*. Dengan kata lain bahwa jual beli adalah termasuk pemindahan hak dalam arti penjual akan melepaskan haknya apabila pembeli member kewajiban kepada penjual dengan harga yang ditetapkan. Berdasarkan pendapat hukum dan norma yang berlaku dalam perkara Aquo, TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, dan TERGUGAT XIII, sama sekali tidak memberikan kewajiban atau pembayaran kepada PENGGUGAT, bahkan TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, dan TERGUGAT XIII tidak pernah bertemu muka dalam proses penanda tangan AJB yang dibuat dihadapan TERGUGAT. Maka AJB yang dibuat dihadapan Notaris Ni Ketut Ardani, SH (TERGUGAT) tidak sah dan batal demi hukum;

29. Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT, maka TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV dan TURUT TERGUGAT telah mengakibatkan kerugian materil bagi PENGGUGAT sebesar Rp.1.456.619.699,- (*satu milyar empat ratus limapuluh enam juta enam ratus Sembilan belas ribu enam ratus sembilanpuluh Sembilan rupiah*) sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Denpasar yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (BHT/*Incracht*) yaitu putusan nomor 365/Pdt.G/2013/PN.Dps yang telah disebutkan pada poin 8 (delapan) karenanya patut kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT ditanggung secara renteng oleh PARA TERGUGAT;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Bahwa selain kerugian materil yang telah ditetapkan putusan Pengadilan Negeri

sebagaimana dimaksud dalam poin 8 (delapan) diatas, PENGGUGAT juga menderita kerugian berupa bunga bank sebagai akibat tidak terlaksananya pembayaran atas tanah yang dijual oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT XIV (I MADE SUDANA), adapun bunga bank yang dikenakan oleh bank kepada PENGGUGAT adalah sebesar 2% (dua persen) dari 1.456.619.699,- (*satu milyard empat ratus limapuluh enam juta enam ratus Sembilan belas ribu enam ratus sembilanpuluh Sembilan rupiah*) setiap bulannya terhitung sejak sejak AJB dimaksud dibuat atas nama TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII. Sedangkan manfaat prestise atau manfaat ekonomi dari kepemilikan sudah dinikmati PARA TERGUGAT. Maka TERGUGAT, atau TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, dan TURUT TERGUGAT untuk patut menanggung secara renteng kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT;

31. Bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana dimaksud dalam poin 8 (delapan) diatas telah nyata kerugian PENGGUGAT sedangkan pembayaran tidak dilaksanakan, sementara jaminan pembayaran belum dapat dipastikan, guna untuk kepastian hukum maka kami memohon untuk diletakkan Sita Jaminan atas sertipikat yang terbit dengan latar belakang Akta Jual Beli atas nama TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII, dan TERGUGAT XIII. Beserta bangunan diatasnya sebagai jaminan pembayaran kerugian PENGGUGAT;

32. Bahwa TERGUGAT telah membuat AJB (Akta Jual Beli) diatas catat hukum atau tidak sah yaitu:

- i. **AJB No: 11** tanggal **25-04-2008** atas nama Dr I Putu Wijana;
- ii. **AJB No: 12** tanggal **25-04-2008** atas nama Dra Ni Made Sarwati;
- iii. **AJB No: 13** tanggal **25-04-2008** atas nama Nyoman Giri Wiratni;
- iv. **AJB No: 59** tanggal **19-11-2008** atas nama Putu Sudarta;

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- v. **AJB No: 77** tanggal **19-11-2008** atas nama Putu Sudarta;
- vi. **AJB No: 60** tanggal **19-11-2008** atas nama Ir Ermin;
- vii. **AJB No: 61** tanggal **19-11-2008** atas nama Nengah Mardawa;
- viii. **AJB No: 62** tanggal **19-11-2008** atas nama Fitri Soegiaharto, ST;
- ix. **AJB No: 63** tanggal **19-11-2008** atas nama Dadang Wibowo;
- x. **AJB No: 64** tanggal **19-11-2008** atas nama Ketut Maja, SH;
- xi. **AJB No: 73** tanggal **18-12-2008** atas nama Luh Nyoman Puspa Dewi;
- xii. **AJB No: 74** tanggal **18-12-2008** atas nama Nurhayati Aisyah Sam, SPd;
- xiii. **AJB No: 75** tanggal **18-12-2008** atas nama I Made Suantara;
- xiv. **AJB No: 76** tanggal **18-12-2008** atas nama I Wayan Budiarta;

Maka sudah sepantasnya dan selayaknya atau sepatutnya AJB-AJB yang dibuat oleh TERGUGAT batal demi hukum ;

33. Bahwa oleh karena TERGUGAT yang berprofesi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah memproses AJB yang catat hukum, dan juga TURUT TERGUGAT III telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) adalah catat hukum adapun Sertipikat Hak Milik, milik dari TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII dan TERGUGAT XIII dengan nomor sertipikat sebagai berikut;

- i. SHM Nomor: **6469**, dengan luas 225 M2 (dua ratus duapuluh lima meter persegi) atas nama Dra Ni Made Sarwati;
- ii. SHM Nomor: **6470**, dengan luas 285 M2 (dua ratus delapan puluh lima meter persegi) atas nama Dr I Putu Wijana;
- iii. SHM Nomor: **6471**, dengan luas 250 M2 (dua ratus limapuluh meter persegi) atas nama Nyoman Giri Wiratni;
- iv. SHM Nomor: **6476**, dengan luas 200 M2 (dua ratus meter persegi) atas nama Putu Sudarta;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- v. SHM Nomor: **6534**, dengan luas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) atas nama Putu Sudarta;
- vi. SHM Nomor: **6535**, dengan luas 500 M<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) atas nama Ir Ermin;
- vii. SHM Nomor: **6536**, dengan luas 400M<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi) atas nama Nengah Mardawa;
- viii. SHM Nomor: **6537**, dengan luas 125 M<sup>2</sup> (seratus duapuluh lima meter persegi) atas nama Fitri Soegiaharto, ST;
- ix. SHM Nomor: **6538**, dengan luas 125 M<sup>2</sup> (seratus dupuluh lima meter persegi) nama Dadang Wibowo;
- x. SHM Nomor: **6539**, dengan luas 250 M<sup>2</sup> (duartus limapuluh meter persegi) atas nama Ketut Maja, SH;
- xi. SHM Nomor: **6472**, dengan luas 300 M<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) atas nama Luh Nyoman Puspa Dewi;
- xii. SHM Nomor: **6473**, dengan luas 400 M<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi) atas nama Nurhayati Aisyah Sam, SPd;
- xiii. SHM Nomor: **6474**, dengan luas 300 M<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) atas nama I Made Suantara;
- xiv. SHM Nomor: **6475**, dengan luas 300 M<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) atas nama I Wayan Budiarta ;

Bahwa TERGUGAT benar-benar mempunyai etikad yang buruk, tanpa memenangkan teguh kode etik notaris dan Undang-Undang jabatan Notaris. Dengan teganya TERGUGAT sebagai Notaris dan PPAT telah membuat AJB catat hukum tanpa mempertimbangkan akibat hukumnya kemudian hari. Dan proses penerbitan Sertipikat Hak Milik yang diproses oleh PPAT juga secara otomatis catat hukum. Sehingga PENGGUGAT amat sangat dirugikan oleh etikad buruk dari TERGUGAT ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

34. Bahwa oleh karena dalil-dalil PENGGUGAT yang telah dipaparkan diatas ternyata PENGGUGAT juga mengalami kerugian immaterial. Dimana PENGGUGAT menjadi lebih emosional, sering sakit, dan PENGGUGAT mengalami tekanan dari Para Ahli Waris, karena PENGGUGAT telah diberi kepercayaan untuk mengurus penjualan harta warisan tersebut, namun ternyata PENGGUGAT nyata-nyata telah tertipu oleh TERGUGAT. Oleh karena itu PENGGUGAT mengalami kerugian immaterial sebesar **Rp.1.000.000.000, - (satu miliar rupiah);**

Bahwa Gugatan ini didasarkan pada dasar hukum serta alat-alat bukti yang sah dan kuat dan oleh karenanya. Sudah sepatutnya Gugatan PENGGUGAT ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet ataupun kasasi ;

Berdasarkan atas uraian-uraian dengan alasan yuridis tersebut diatas, PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar berkenan untuk memeriksa dan mengadili Gugatan PENGGUGAT ini serta selanjutnya berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menyatakan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan Sita Jaminan sah dan berharga;
3. Memutuskan bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Memutuskan bahwa TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Memutuskan TURUT TERGUGAT I, II dan TURUT TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan AJB yang dibuat oleh TERGUGAT dan yang telah ditanda tangani oleh TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII dengan nomor AJB sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- i. **AJB No: 11** tanggal **25-04-2008** ;
- ii. **AJB No: 12** tanggal **25-04-2008** ;
- iii. **AJB No: 13** tanggal **25-04-2008** ;
- iv. **AJB No: 59** tanggal **19-11-2008** ;
- v. **AJB No: 77** tanggal **19-11-2008** ;
- vi. **AJB No: 60** tanggal **19-11-2008** ;
- vii. **AJB No: 61** tanggal **19-11-2008** ;
- viii. **AJB No: 62** tanggal **19-11-2008** ;
- ix. **AJB No: 63** tanggal **19-11-2008** ;
- x. **AJB No: 64** tanggal **19-11-2008** ;
- xi. **AJB No: 73** tanggal **18-12-2008** ;
- xii. **AJB No: 74** tanggal **18-12-2008** ;
- xiii. **AJB No: 75** tanggal **18-12-2008** ;
- xiv. **AJB No: 76** tanggal **18-12-2008** ;

Batal demi hukum karena proses pembuatan AJB tersebut catat hukum dan tidak sah sebab bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang belaku;

1. Menyatakan Sertipikat Hak Milik (SHM):

- i. SHM Nomor: **6469**, dengan luas 225 M2 (dua ratus duapuluh lima meter persegi) atas nama Dra Ni Made Sarwati;
- ii. SHM Nomor: **6470**, dengan luas 285 M2 (dua ratus delapan puluh lima meter persegi) atas nama Dr I Putu Wijana;
- iii. SHM Nomor: **6471**, dengan luas 250 M2 (dua ratus limapuluh meter persegi) atas nama Nyoman Giri Wiratni;
- iv. SHM Nomor: **6476**, dengan luas 200 M2 (dua ratus meter persegi) atas nama Putu Sudarta;

*Disclaimer*

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

v. SHM Nomor: **6534**, dengan luas 100 m2 (seratus meter persegi) atas nama

Putu Sudarta

vi. SHM Nomor: **6535**, luas 500 M2 dengan luas (lima ratus meter persegi) atas nama Ir Ermin;

vii. SHM Nomor: **6536**, dengan luas 400M2 (empat ratus meter persegi) atas nama Nengah Mardawa;

viii. SHM Nomor: **6537**, dengan luas 125 M2 (seratus duapuluh lima meter persegi) atas nama Fitri Soegiaharto, ST;

ix. SHM Nomor: **6538**, luas 125 M2 (seratus dupuluh lima meter persegi) atas nama Dadang Wibowo;

x. SHM Nomor: **6539**, dengan luas 250M2 dengan luas (duartus limapuluh meter persegi) atas nama Ketut Maja, SH;

xi. SHM Nomor: **6472**, dengan luas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) atas nama Luh Nyoman Puspa Dewi;

xii. SHM Nomor: **6473**, dengan luas 400 M2 (empat ratus meter persegi) atas nama Nurhayati Aisyah Sam, SPd;

xiii. SHM Nomor: **6474**, dengan luas 300 (tiga ratus meter persegi) atas nama I Made Suantara;

xiv. SHM Nomor: **6475**, dengan luas 300 M2 (tiga ratus meter perseegi) atas nama I Wayan Budiarta ;

Dinyatakan batal demi hukum karena proses pembuatan AJB tersebut catat hukum dan tidak sah sebab bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang belaku, sehingga SHM-SHM yang terbit akibat dari adanya AJB-AJB yang catat hukum tersebut maka, SHM-SHM inipun otomatis harus batal demi hukum dan harus dikembalikan kepada PENGGUGAT sebagai PEMILIK TANAH;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Memerintahkan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Kota Denpasar sebagai TURUT TERGUGAT untuk mengalihkan

Sertipikat Hak Milik nomor :

- i. SHM Nomor: 6469;
- ii. SHM Nomor: 6470;
- iii. SHM Nomor: 6471;
- iv. SHM Nomor: 6472;
- v. SHM Nomor: 6473;
- vi. SHM Nomor: 6474;
- vii. SHM Nomor: 6475;
- viii. SHM Nomor: 6476
- ix. SHM Nomor: 6534;
- x. SHM Nomor: 6535;
- xi. SHM Nomor: 6536;
- xii. SHM Nomor: 6537;
- xiii. SHM Nomor: 6538;
- xiv. SHM Nomor: 6539;

Menjadi hak milik atas nama PENGGUGAT serta menerbitkan Sertipikat atas nama PENGGUGAT;

2. Menghukum TERGUGAT, TERGUGAT I,II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII TERGUGAT XIV, membayar kerugian materil kepada PENGGUGAT sejumlah **Rp.1.456.619.699, - (satu milyar empat ratus lima puluh enam juta enam ratus Sembilan belas ribu enam ratus Sembilan puluh Sembilan rupiah)** secara tanggung renteng dan proporsional;
3. Menghukum TERGUGAT, TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, dan TERGUGAT XIII membayar kerugian materil kepada PENGGUGAT sejumlah 2% (dua porsen) dari **Rp.1.456.619.699, -**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*(satu milyar empat ratus lima puluh enam juta enam ratus*

*Sembilan belas ribu enam ratus Sembilan puluh Sembilan rupiah)*

setiap bulan sejak bulan Desember 2008 secara proporsional;

4. Menghukum PARA TERGUGAT, kecuali TURUT TERGUGAT untuk membayar kepada PENGGUGAT denda sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atas tidak dilaksanakannya/dipenuhi putusan pada petitum poin 9 (Sembilan) dan poin 10 (sepuluh) diatas;
5. Menghukum PARA TERGUGAT untuk mengganti kerugian immaterial dari PENGGUGAT sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Dan harus dilaksanakan PARA TERGUGAT sejak amar putusan ini diucapkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar;
6. Menyatakan demi hukum TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII tidak berhak memiliki, menguasai, menempati tanah milik PENGGUGAT;
7. Menyatakan demi hukum TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII tidak berhak mengalihkan atau mengontrakkan tanah milik PENGGUGAT kepada ORANG LAIN atau PIHAK LAIN atau PIHAK MANAPUN;
8. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum verzet ataupun kasasi;
9. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Denpasar/Pejabat yang di tunjuk untuk mengirimkan satu lembar salinan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap kepada PARA TERGUGAT;
10. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara in ;

Atau :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Apabila pengadilan berpendapat lain, maka PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnyan (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya, demikian juga untuk Tergugat datang menghadap Kuasanya, Tergugat I, dan Tergugat II datang menghadap Kuasanya, Tergugat III, datang menghadap Kuasanya, Tergugat IV, tidak datang menghadap, Tergugat V tidak datang menghadap, Tergugat VI datang menghadap Kuasanya, Tergugat VII tidak datang menghadap, Tergugat VIII tidak datang menghadap, Tergugat IX datang menghadap Kuasanya, Tergugat X tidak datang menghadap, Tergugat XI, datang menghadap Kuasanya, Tergugat XII, datang menghadap Kuasanya, Tergugat XIII datang menghadap Kuasanya, sedangkan Tergugat XIV tidak datang menghadap dan Turut Tergugat datang menghadap Kuasanya ;

Menimbang, bahwa karena Tergugat IV, V, VII, VIII, X, dan XIV telah dipanggil dengan patut, tetapi tidak hadir maka Tergugat-Tergugat tersebut ditinggalkan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berupaya untuk mendamaikan para pihak yang berperkara supaya upaya mendamaikan dapat berhasil dengan menunjuk Hakim mediator, **I WAYAN SUKANILA, SH.,MH.**, namun upaya damai tersebut tidak berhasil sebagaimana laporan hasil mediasi tertanggal 28 Agustus 2014, maka dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang isinya oleh Penggugat melalui Kuasanya menyatakan tetap pada isi gugatannya semula;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat I dan II, serta Kuasa Tergugat III, VI, IX, XI, XII, dan XIII telah mengajukan Jawaban tertanggal 30 September 2014 yang pada pokoknya:

### **JAWABAN TERGUGAT :**

### **DALAM EKSEPSI :**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa TERGUGAT selaku Notaris/PPAT menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT, kecuali mengenai bagian yang bersesuaian dengan maksud dari TERGUGAT selaku Notaris/PPAT;

2. Bahwa Gugatan PENGGUGAT mengandung **cacat error in Persona** :

karena PENGGUGAT telah keliru menarik TERGUGAT selaku Notaris/PPAT sebagai PIHAK TERGUGAT, sedangkan Pihak yang paling bertanggung jawab dan yang membuat kesepakatan serta wanprestasi dari kesepakatan tersebut yaitu TERGUGAT XIV justru menjadi TERGUGAT XIV jadi seolah-olah yang membuat kesepakatan dan/atau perjanjian serta yang melakukan wanprestasi atas kesepakatan dan/atau perjanjian tersebut adalah TERGUGAT selaku Notaris/PPAT bukannya TERGUGAT XIV ;

karena TERGUGAT selaku **Notaris/PPAT tidak bertanggung jawab atas kebenaran isi akta, Legalisasi itu** artinya Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya menjamin bahwa surat itu betul ditanda-tangani oleh Pihak yang menghadap, **aktanya sendiri mengikat orang membuat, tidak mengikat Notaris/PPAT** selain itu yang berperan penting di sini adalah TERGUGAT XIV karena **TERGUGAT XIV adalah pihak yang membuat kesepakatan dengan--- PENGGUGAT** dan mengetahui kebenaran yang sebenarnya peristiwa yang terjadi antara PENGGUGAT dan TERGUGAT maupun dengan TERGUGAT XIV;

Bahwa PENGGUGAT salah menempatkan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar sebagai TURUT TERGUGAT karena tidak ada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar yang ada adalah **Kantor Pertanahan Kota Denpasar** ;

3. Bahwa TERGUGAT selaku Notaris hanya **menjalankan kewajibannya sebagai seorang Notaris** sesuai dengan pasal 15 ayat (1) Undang-undang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu "**Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/ atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin Kapasitas tanggal pembuatan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.**". Jadi jelas Kapasitas TERGUGAT selaku Notaris yang membuat akta perjanjian tidak ada masalah karena akta perjanjian itu dibuat sesuai kesepakatan para pihak (pihak PENGGUGAT dan pihak TERGUGAT XIV) hal ini sudah sesuai dengan Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan pasal 1338 dan 1320 KUHPerdata ;

#### 4. Bahwa **Gugatan PENGGUGAT kurang Pihak ;**

karena dalam peristiwa masih ada I MADE SWITRA yang tidak dimasukkan PENGGUGAT di dalam Gugatan PENGGUGAT padahal dalam Gugatannya PENGGUGAT mempertanyakan dengan siapa Pihak ketiga dan/atau Para Pembeli dan/atau TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII, PENGGUGAT sudah pasti mengetahui tentang I MADE SWITRA karena PENGGUGAT bersama-sama dengan TERGUGAT XIV dan I MADE SWITRA telah sepakat membuat **Akta Perjanjian Nomor 26, tanggal 31 Mei 2007 dan Akta Kuasa Nomor 27, tanggal 31 Mei 2007** yang artinya PENGGUGAT telah jelas mengetahui dengan siapa sebagian Pihak ketiga dan/atau Para Pembeli memberikan pembayaran ; selain itu dalam Posita Gugatan PENGGUGAT point 11 (sebelas) **PENGGUGAT menyebutkan telah mendapatkan cek kosong dari I MADE SWITRA tertanggal cek 22 September 2008 sebesar Rp. 100.000.000,00** (seratus juta rupiah) jadi jelas ada Pihak yang seharusnya masuk ke Pihak dalam Gugatan untuk menerangkan akibat kerugian PENGGUGAT yang berhubungan dengan pokok perkara Gugatan PENGGUGAT namun tidak dimasukkan PENGGUGAT di dalam Gugatan PENGGUGAT sehingga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan PENGGUGAT menjadi tidak jelas karena tidak ada Pihak yang bisa dengan jelas menerangkan tentang kerugian PENGGUGAT ;

**Jika Ketentuan yang menjadi Pihak Tergugat dalam suatu Gugatan di Pengadilan Negeri adalah hak dari Penggugat dimana Penggugat adalah Pihak yang menentukan Pihak yang menjadi Tergugat adalah Pihak yang Penggugat merasa telah dirugikan oleh Pihak tersebut** maka sudah tentu bila dilihat dari Posita PENGGUGAT, I MADE SWITRA adalah salah satu Pihak yang termasuk merugikan PENGGUGAT karena I MADE SWITRA adalah Pihak yang telah diketahui PENGGUGAT (**Akta Perjanjian Nomor 26, tanggal 31 Mei 2007 dan Akta Kuasa Nomor 27, tanggal 31 Mei 2007**) menerima pembayaran tanah dari sebagian Pihak ketiga dan/atau Para Pembeli dan/atau sebagian TERGUGAT dan **selaku Pihak atau orang (menurut PENGGUGAT) yang memberikan cek yang kosong kepada PENGGUGAT (sesuai dengan Tambahan dalil Gugatan PENGGUGAT tanggal 16 September 20014 point 11 (sebelas))** dan oleh karena **Gugatan PENGGUGAT kurang Pihak (I MADE SWITRA) maka sudah semestinya Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);**

5. Bahwa Gugatan PENGGUGAT **tidak terang isinya atau kabur (Exceptio Obscur Libel)** sehingga sudah semestinya **Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)**, karena dalam :

5.1. Gugatan PENGGUGAT pada pada intinya telah menerangkan jika PENGGUGAT menjual tiga bidang **tanah**: Sertipikat Hak Milik No. 3610, seluas 760 M<sup>2</sup> (tujuh ratus enam puluh meter persegi), surat ukur tanggal 24 Februari 1998, Nomor 174/1988 terletak di Desa: Pemecutan Kelod, Kecamatan: Denpasar Barat, Kota: Denpasar,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Propinsi: Bali, atas nama I NYOMAN PAMIT (almarhum), Sertipikat

Hak Milik No. 3611, seluas 1.500 M<sup>2</sup> (seribu lima ratus meter persegi),

surat ukur tanggal 24 Februari 1998, Nomor 175/1988 terletak di Desa:

Pemecutan Kelod, Kecamatan: Denpasar Barat, Kota: Denpasar,

Propinsi: Bali atas nama I NYOMAN PAMIT (almarhum), Sertipikat Hak

Milik No. 3612, seluas 1.500 M<sup>2</sup> (seribu lima ratus meter persegi), surat

ukur tanggal 24 Februari 1998, Nomor 176/1988 terletak di Desa:

Pemecutan Kelod, Kecamatan: Denpasar Barat, Kota: Denpasar,

Propinsi: Bali atas nama I NYOMAN PAMIT (almarhum), namun pada

Posita dan Petitum PENGGUGAT sama sekali tidak menyebutkan

secara jelas letak/batas-batas tanah sengketa. dan Hal ini sesuai

dengan **Yurisprudensi Putusan MA-Ri No. 1149.K/Sip/1975,**

**tanggal 17 April 1979; karena surat gugatan tidak disebutkan**

**dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak**

**dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard), Yurisprudensi**

**Putusan MA No. 1149 K/Sip/1975, tgl 17-4-1979, Yurisprudensi**

**Putusan PT Banjarmasin No. 74/1974/Pdt.PT.Bjm, tgl. 4-12-1974;**

- 5.2. Dalam Posita Gugatan PENGGUGAT, PENGGUGAT mencampur adukkan suatu peristiwa yang terjadi: seperti misalnya pada point 9 (Sembilan), 10 (sepuluh), 13 (tiga belas), 14(empat belas), 15 (lima belas), pada intinya menyatakan tentang ke tidak sahnya Akta Jual-Beli yang di buat di hadapan TERGUGAT selaku Notaris/PPAT yang **terjadi pada tanggal 25 April 2008** (seperti dalam Posita Gugatan PENGGUGAT point 10 (sepuluh) kemudian dicampurkan dengan peristiwa 1 (satu) tahun kemudian yaitu **14 September 2009** dimana PENGGUGAT bersama dengan TERGUGAT XIV telah sepakat membuat Akta Pengakuan Hutang Nomor 7, jika memang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT merasa Akta Jual-Beli antara PENGGUGAT dan Pihak ketiga dan/atau Para Pembeli dan/atau TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII belum boleh terjadi karena TERGUGAT XIV belum melunasi sisa Pembayaran 3 bidang tanah yang dijual PENGGUGAT kepada TERGUGAT XIV kenapa PENGGUGAT mau menandatangani Akta Jual-Beli yang dihadapan TERGUGAT? dan oleh karena Gugatan PENGGUGAT **tidak terang isinya atau kabur (Exceptio Obscuur Libel)** sehingga sudah semestinya **Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);**

### 5.3. Gugatan PENGGUGAT **tidak terang isinya atau kabur (Exceptio Obscuur Libel);**

Karena Posita dengan Petitum PENGGUGAT saling bertentangan mengenai Akta Jual-beli yang ditanda-tangani oleh PENGGUGAT dan Pihak ketiga dan/atau Para Pembeli dan/atau TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII ;

**PENGGUGAT telah secara tidak langsung mengakui** telah mengetahui dan telah menandatangani Akta Jual-beli antara PENGGUGAT dan Pihak ketiga dan/atau Para Pembeli dan/atau TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII (Posita point 9 (Sembilan), 10 (sepuluh), 13 (tiga belas), 14 (empat belas), 15 (lima belas)) tetapi di Point 21 (dua puluh satu) PENGGUGAT keberatan karena TERGUGAT tidak menyerahkan salinan Akta Jual-Beli kepada PENGGUGAT, jika PENGGUGAT merasa tidak membuat Akta Jual-beli untuk apa PENGGUGAT merasa keberatan TERGUGAT tidak memberikan salinan Akta Jual-beli kepada PENGGUGAT ;  
Di Petitum PENGGUGAT (Point 6) menyatakan AJB (Akta Jual-beli antara PENGGUGAT dan Pihak ketiga dan/atau Para Pembeli dan/atau TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII) yang dibuat oleh TERGUGAT batal demi hukum karena proses pembuatan AJB tersebut cacat hukum dan tidak sah sebab bertentangan dengan peraturan perundang-undangan jika PENGGUGAT merasa itu tidak sah kenapa PENGGUGAT mau menandatangani Akta-akta Jual-Beli tersebut



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatas,bukankan dalam Akta tersebut bukan hanya ada tanda-tangan Pihak ketiga dan/atau Para Pembeli dan/atau TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII tetapi juga ada tanda tangan dari PENGGUGAT, jika itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maka selaku seorang yang mengerti hukum sudah seharusnya PENGGUGAT mengetahui pada saat menandatangani Akta-akta Jual-beli tersebut diatas bahwa tindakan PENGGUGAT dengan menandatangani Akta-akta tersebut adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan oleh sebab itu sebagai seorang yang sekolah hukum dan mengerti hukum tentunya tidak akan menandatangani akta-akta jual beli tersebut ataupun akta-akta lainnya yang dibuat oleh TERGUGAT selaku Notaris/PPAT, selain itu bukankah PENGGUGAT telah menerima uang pelunasan dari I MADE SWITRA (**Akta Perjanjian Nomor 26, tanggal 31 Mei 2007**) ;

#### 5.4. Gugatan PENGGUGAT **tidak terang isinya atau kabur (Exceptio Obscuur Libel)**;

Karena dalam Gugatan PENGGUGAT pihak **TURUT TERGUGAT hanya ada satu** saja yaitu Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar namun pada Petitum Gugatan PENGGUGAT point 5 (lima)berbunyi” **Memutuskan TURUT TERGUGAT I,II dan TURUT TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum**” jadi Gugatan PENGGUGAT menjadi kabur karena Posita dan Petitum yang tidak berhubungan dalam Posita tidak ada TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III namun dalam Petitum ada TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III ;

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 7. Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)

### kerena NE BIS IN IDEM:

Gugatan PENGGUGAT hanyalah merupakan Pengulangan-pengulangan dari Perkara sebelumnya yaitu perkara **365/PDT.G/2013/PN.Dps tertanggal 26**

**Mei 2013 :**

**Gugatan PENGGUGAT terpenuhinya unsur-unsur NE BIS IN IDEM** sesuai

Pasal 1927 KUHPerdata :

#### a. **Objek yang sama :**

Objek Gugatan PENGGUGAT (Posita point 1 (satu) halaman 3) (tiga) sama dengan Objek Gugatan **365/PDT.G/2013/PN.Dps tertanggal 26 Mei 2013** (Posita point 1 (satu) halaman 3 (tiga) yaitu :

a.1. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 3610, seluas 760 M<sup>2</sup>

(tujuh ratus enam puluh meter persegi), surat ukur tertanggal 24

Februari 1998, Nomor 174/1988 terletak di Desa: Pemecutan Kelod,

Kecamatan: Denpasar Barat, Propinsi: Bali, atas nama: I NYOMAN

PAMIT (alm);

a.2. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 3611, seluas 1.500 M<sup>2</sup>

(seribu lima ratus meter persegi), surat ukur tertanggal 24 Februari

1998, Nomor 175/1988 terletak di Desa: Pemecutan Kelod,

Kecamatan: Denpasar Barat, Propinsi: Bali, atas nama: I NYOMAN

PAMIT (alm);

a.3. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 3612, 1.500 M<sup>2</sup> (seribu

lima ratus meter persegi), surat ukur tertanggal 24 Februari 1998,

Nomor 176/1988 terletak di Desa: Pemecutan Kelod, Kecamatan:

Denpasar Barat, Propinsi: Bali, atas nama: I NYOMAN PAMIT (alm).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## b. Pihak yang sama :

Adanya Pihak PENGGUGAT dan TERGUGAT pada Gugatan PENGGUGAT yang sama dengan Pihak PENGGUGAT dan TERGUGAT Gugatan **365/PDT.G/2013/PN.Dps tertanggal 26 Mei**

**2013** yaitu :

b.1. I KETUT SUARTIKA, SH sebagai Pihak PENGGUGAT dalam Gugatan PENGGUGAT saat ini (Perkara Reg. No. 402/Pdt/G/2014/PN.Dps.) sama dengan Pihak PENGGUGAT dalam Gugatan **365/PDT.G/2013/PN.Dps tertanggal 26 Mei 2013** yaitu I KETUT SUARTIKA, SH;

b.2. I MADE SUDANA sebagai Pihak TERGUGAT XIV dalam Gugatan PENGGUGAT saat ini (Perkara Reg. No. 402/Pdt/G/2014/PN.Dps.) sama dengan Pihak TERGUGAT dalam Gugatan **365/PDT.G/2013/PN.Dps tertanggal 26 Mei 2013** yaitu I MADE SUDANA;

## c. Alasan/dalil gugatan yang sama :

c.1. Posita perkara **365/PDT.G/2013/PN.Dps tertanggal 26 Mei 2013** PENGGUGAT menerangkan **PERJANJIAN dibawah tangan tanggal 9 Januari 2007** sama dengan Posita dalam Gugatan saat ini yaitu membahas mengenai **PERJANJIAN dibawah tangan tanggal 9 Januari 2007**;

c.2. Posita Perkara **365/PDT.G/2013/PN.Dps tertanggal 26 Mei 2013** PENGGUGAT menerangkan **Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 Tanggal 14 September 2009** sama dengan Posita dalam

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan saat ini yaitu membahas mengenai **Akta Pengakuan**

**Hutang Nomor 7 Tanggal 14 September 2009 ;**

c.3. Petitum Perkara **365/PDT.G/2013/PN.Dps tertanggal 26 Mei**

**2013** PENGGUGAT yaitu point 3 menyatakan pada intinya

TERGUGAT (saat ini menjadi TERGUGAT XIV) harus melunasi sisa Hutang sebesar Rp. 1.456.619.699,- (satu miliar empat ratus lima puluh enam juta enam sembilan belas ribu enam ratus sembilan puluh sembilan rupiah) jumlah yang sama yang dimohonkan PENGGUGAT dalam Petitum (point 9) Gugatan Penggugat saat ini yaitu "*Menghukum TERGUGAT, TERGUGAT I,II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII TERGUGAT XIV membayar kerugian Materil kepada PENGGUGAT sejumlah Rp. 1.456.619.699,- (satu miliar empat ratus lima puluh enam juta enam sembilan belas ribu enam ratus sembilan puluh sembilan rupiah) secara tanggung renteng dan proposional*" ;

Bahwa Perkara **365/PDT.G/2013/PN.Dps tertanggal 26 Mei 2013** telah diputus dan telah mempunyai kekuatan tetap mengenai Pihak mana yang harus bertanggung jawab membayarkan sebesar Rp. 1.456.619.699,- (satu miliar empat ratus lima puluh enam juta enam sembilan belas ribu enam ratus sembilan puluh sembilan rupiah) kepada PENGGUGAT ;

Ekseptio Res Judicata atau Nebis In Idem, atau disebut juga exceptie van gewijsde zaak, kasus perkara yang sama tidak dapat diperkarakan dua kali, apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdota"), apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *ne bis in idem*. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (dikutip dari buku "Hukum Acara Perdata", M. Yahya Harahap, S.H., hal. 42);

## 8. Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

kerena kompetensi relative yang menyatakan perkara yang disengketakan tidak termasuk kewenangan relatif Pengadilan Negeri ;

Karena di awal Gugatannya PENGGUGAT menyampaikan " Dengan ini Mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan **Pembatalan Sertipikat** Hak Milik (SHM) sebanyak 14 Sertipikat yang berlokasi di Desa Pemecutan Kelod, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar dan dalam Petitem point 7 (tujuh) PENGGUGAT memohon untuk "Menyatakan Sertipikat Batal demi hukum....".

maka sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1198 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 ; "Karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan Pengadilan" ;

Dengan demikian maka Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang menyatakan membatalkan sertipikat hak atas tanah, karena hal tersebut merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara ;

### DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas-tegas diakuiinya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

2. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan atau dikemukakan dibagian Kronologis dan

Eksepsi tersebut di atas dianggap telah termasuk dan menjadi bagian pula dari jawaban TERGUGAT pada bagian Dalam Pokok Perkara ini;

3. Bahwa TERGUGAT selaku Notaris/PPAT, tidak membantah posita

PENGGUGAT point 1 (satu), 2 (dua), 3 (tiga) dan 4 (empat) namun menambahkan kebenaran peristiwa yang terjadi, memang pada awalnya PENGGUGAT dan TERGUGAT XIV sepakat membuat suatu Perjanjian di bawah

tangan (PERJANJIAN di bawah tangan tanggal 9 Januari 2007) yang pada intinya isi Perjanjian di bawah tangan tanggal 9 Januari 2007 tersebut adalah:

PENGGUGAT yang adalah salah satu ahli waris dan wakil dari para ahli waris lainnya dari I NYOMAN PAMIT (alm) dan TERGUGAT XIV yang saat itu diwakilkan oleh I MADE PURNATA sepakat (halaman 6 dari Perjanjian dibawah

tangan hari Selasa tanggal 9 Januari 2007) untuk melakukan Perjanjian Jual-Beli

dimana PENGGUGAT memberikan kesempatan kepada TERGUGAT XIV untuk membeli 3 bidang tanah (tersebut dalam Perjanjian dibawah tangan hari Selasa tanggal 9 Januari 2007) atas nama Pemegang Hak Milik: I NYOMAN PAMIT;

Bahwa sesuai dengan kesepakatan PENGGUGAT dan TERGUGAT XIV tahapan pembayaran atas 3 (tiga) bidang tanah tersebut diatas secara 5 (lima) tahapan yaitu:

1. Pembayaran Tahap pertama sebesar Rp. 510.000.000,00 (lima ratus sepuluh

juta rupiah) pada saat PENGGUGAT selaku ahli waris dan wakil dari ahli waris lainnya dari I Nyoman Pamit (alm) dan I MADE PURNATA selaku wakil dari TERGUGAT XIV menandatangani Perjanjian dibawah tangan hari Selasa tanggal 9 Januari 2007;

2. Pembayaran tahap kedua sebesar Rp. 862.200.000,00 (delapan ratus enam

puluh dua juta dua ratus ribu rupiah) dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 9-2-2007;

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

3. Pembayaran tahap ketiga sebesar Rp. 862.200.000,00 (delapan ratus enam puluh dua juta dua ratus ribu rupiah) dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 9-3-2007;
4. Pembayaran tahap keempat sebesar Rp. 862.200.000,00 (delapan ratus enam puluh dua juta dua ratus ribu rupiah) dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 9-4-2007;
5. Dan Pembayaran tahap kelima sebesar Rp. 287.400.000,00 (dua ratus delapan puluh tujuh juta empat ratus ribu rupiah) dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 9-5-2007 ;

Bahwa oleh karena **pembayaran tahap pertama telah terjadi** maka sesuai dengan **Perjanjian dibawah tangan hari Selasa tanggal 9 Januari 2007** (TERGUGAT XIV membeli tanah dengan nama Pemegang Hak Milik: I NYOMAN PAMIT dari PENGGUGAT untuk kemudian dipasarkan dan dijual kembali secara kavlingan dan jika terjual maka proses pembuatan Akta jual beli akan terjadi dimana PENGGUGAT sebagai Pihak Penjual dan Para Pembeli tanah Kavlingan sebagai Pihak Pembeli TERGUGAT XIV kepada Pihak Ketiga (pasal 3 (tiga) isi Perjanjian dibawah tangan hari Selasa tanggal 9 Januari 2007) maka TERGUGAT XIV mulai memasarkan tanah kavlingan dan menjualkan tanah kavlingan tersebut kepada pihak ketiga (TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII);

3. Bahwa TERGUGAT selaku Notaris/PPAT menolak dengan tegas Posita Gugatan PENGGUGAT point 5 (lima) dan Point 6 (enam) karena memang betul TERGUGAT XIV terlambat membayar pelunasan sesuai dengan PERJANJIAN dibawah tangan tanggal 9 Januari 2007, namun PENGGUGAT bersama-sama dengan TERGUGAT XIV dan I MADE SWITRA datang lagi ke kantor TERGUGAT dengan menerangkan jika TERGUGAT XIV kekurangan uang/dana untuk melunasi tanah yang dibeli dari PENGGUGAT untuk dijual kembali secara

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kaplingan oleh TERGUGAT XIV (sesuai Perjanjian dibawah tanggal tanggal

9 Januari 2007) dan ingin membuat Perjanjian dimana I MADE SWITRA

bersedia memberikan pinjaman uang/dana kepada TERGUGAT XIV dengan

kesepakatan (sesuai Akta Kuasa Nomor 27 tanggal 31 Mei 2007) I MADE

SWITRA yang akan menerima pembayaran atas harga pembelian tanah yang di

proses oleh TERGUGAT XIV. Kesepakatan antara PENGGUGAT, TERGUGAT

XIV dan I MADE SWITRA tertuang jelas pada **Akta Perjanjian Nomor 26,**

**tanggal 31 Mei 2007 dan Akta Kuasa Nomor 27, tanggal 31 Mei 2007** yang

dibuat dihadapan TERGUGAT selaku Notaris/PPAT, setelah itu karena sudah

ada Pelunasan oleh I MADE SWITRA maka PENGGUGAT sebagai ahli waris

sekaligus wakil dari Para ahli waris lainnya dari I NYOMAN PAMIT (alm) dengan

Pihak ketiga dan/atau Para Pembeli dan/atau TERGUGAT I sampai dengan

TERGUGAT XIII menandatangani Akta Jual Beli No. 11, Tanggal 25 April 2008,

Akta Jual Beli No. 12, Tanggal 25 April 2008, Akta Jual Beli No. 13, Tanggal 25

April 2008, Akta Jual Beli No. 59, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli

No. 60, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 61, Tanggal 19

Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 62, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual

Beli No. 63, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 64, Tanggal 19

Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 73, Tanggal 18 Desember 2008, Akta Jual

Beli No. 74, Tanggal 18 Desember 2008, Akta Jual Beli No. 75, Tanggal 18

Desember 2008, Akta Jual Beli No. 76, Tanggal 18 Desember 2008, Akta Jual

Beli No. 77, Tanggal 18 Desember 2008, di hadapan TERGUGAT;

#### 4. Bahwa setelah proses:

4.1. Tanda-tangan Akta Jual-beli oleh PENGGUGAT dan Pihak ketiga dan/

atau Para Pembeli dan/atau TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT

XIII **dihadapan** TERGUGAT sebagai Notaris/PPAT ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.2. Lengkapnya warkah proses balik nama sertifikat-sertifikat dari atas nama PENGGUGAT dan ahli waris I NYOMAN PAMIT (alm)lainnya kepada Pihak ketiga dan/atau Para Pembeli dan/atau TERGUGAT I ;  
maka TERGUGAT selaku Notaris/PPAT mulai memproses balik nama sertifikat dari atas nama PENGGUGAT dan Para Ahli waris dari I NYOMAN PAMIT lainnya ke atas nama Pihak ketiga dan/atau Para Pembeli dan/atau TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII dan sebagian terlebih dahulu diproses turun waris dan pemecahannya ke atas nama PENGGUGAT dan Para Ahli waris lainnya dari I NYOMAN PAMIT (alm) keatas nama Pihak ketiga dan/atau Para Pembeli dan/atau TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII ;

5. Bahwa kemudian bulan **September 2009** kembali lagi PENGGUGAT dan TERGUGAT XIV ke kantor TERGUGAT dengan menyampaikan jika TERGUGAT XIV dan PENGGUGAT atas dasar kesepakatan ingin membuat Akta Pengakuan Hutang dikarenakan TERGUGAT XIV masih mempunyai kewajiban atas bunga dan denda kepada PENGGUGAT, saat itu mereka (PENGUGAT dengan TERGUGAT XIV) datang atas kehendak mereka (PENGUGAT dengan TERGUGAT XIV) dengan menyerahkan catatan mengenai jumlahnya yang akan dimasukkan ke dalam Akta Pengakuan Hutang, bukan atas kehendak TERGUGAT selaku Notaris/PPAT;

6. Bahwa oleh karena TERGUGAT XIV maupun PENGUGAT menyampaikan bahwa mereka (TERGUGAT XIV dengan PENGUGAT) sepakat dan menyerahkan catatan mengenai jumlahnya, TERGUGAT selaku Notaris membantu membuatkan aktanya dan setelah dibacakan kemudian ditandatangani oleh TERGUGAT XIV, NI LUH BUDIANI (istri TERGUGAT XIV) dan PENGUGAT, sejak awal PENGUGAT telah mengetahui jika TERGUGAT XIV tidak mempunyai objek yang akan dijadikan jaminan. Dan secara hukum,

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepanjang atas kesepakatan Para Pihak, isi akta berlaku diantara Para Pihak dan TERGUGAT selaku Notaris dalam hal ini tidak memihak ke Pihak manapun kerana Para Pihak yang datang ke kantor TERGUGAT selaku Notaris dan memberikan catatan mengenai jumlah dan catatan ini lah yang membuat TERGUGAT merasa yakin sudah adanya kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT XIV. Maka dibuatkanlah **AKTA PENGAKUAN HUTANG NOMOR 7, TANGGAL 14 SEPTEMBER 2009** yaitu setelah sertipikat telah diterima oleh Pihak ketiga dan/atau Para Pembeli dan/atau TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII;

7. Bahwa sesuai dengan point 4 (empat), 5 (lima), 6 (enam), 7 (tujuh) dan 8 (delapan) tersebut diatas maka jelas di Posita 5 (lima) dan 6 (enam) posita Gugatan PENGGUGAT terkesan terlalu dibuat-buat dengan mengatakan adanya niat licik dan niat jahat karena **PENGGUGAT mencoba untuk menghapus suatu peristiwa hukum penting** dimana PENGGUGAT sesungguhnya telah ada kesepakatan dengan TERGUGAT XIV dan I MADE SWITRA dimana kesepakatan tersebut tertuang dalam **Akta Perjanjian Nomor 26, tanggal 31 Mei 2007 dan Akta Kuasa Nomor 27, tanggal 31 Mei 2007** dimana Akta Perjanjian dan Akta Kuasa tersebut mengartikan jika TERGUGAT XIV telah membayar lunas tahapan yang harus dibayarkan TERGUGAT XIV kepada PENGGUGAT pada tanggal 31 Mei 2007 dan karena PENGGUGAT telah membayar lunas maka PENGGUGAT melaksanakan kewajiban PENGGUGAT sesuai dengan isi Perjanjian dibawah tangan tanggal 9 Januari 2007 pasal 5 yaitu "*Apabila Pihak Kedua (TERGUGAT XIV) telah melunasi harga pembelian tanah tersebut maka Pihak Pertama (PENGGUGAT) menandatangani semua berkas Jual beli.....*". ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mungkin PENGGUGAT lupa atau pura-pura lupa dalam posita 5 (lima) dan 6

(enam) Gugatan PENGGUGAT bahwa **Akta Pengakuan Hutang Nomor 7**

**Tanggal 14 September 2009** tersebut lahir setelah adanya:

7.1. **Akta Perjanjian Nomor 26, tanggal 31 Mei 2007 dan Akta Kuasa**

**Nomor 27, tanggal 31 Mei 2007;**

7.2. **Penandatanganan Akta-Akta Jual Beli;**

7.3. **Pengurusan balik nama Sertipikat;**

7.4. **sampai dengan diterimanya Sertipikat-sertipikat oleh Pihak ketiga dan/atau Para Pembeli dan/atau TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII;**

dan TERGUGAT sangat yakin semua proses tersebut diatas telah diketahui oleh PENGGUGAT ;

Seharusnya PENGGUGAT berterima kasih kepada TERGUGAT karena masih mau membantu PENGGUGAT membuat **Akta Pengakuan Hutang Nomor 7**

**Tanggal 14 September 2009**. Seharusnya PENGGUGAT berpikir jika memang

TERGUGAT berniat jahat kepada PENGGUGAT kenapa TERGUGAT masih mau membuat **Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 Tanggal 14 September**

**2009**. TERGUGAT juga masih mau menerima PENGGUGAT dengan baik-baik dan masih mau mengantar PENGGUGAT ke rumah TERGUGAT XIV walaupun tidak bertemu dengan TERGUGAT XIV hanya bertemu dengan istri dan adik TERGUGAT XIV ;

8. Bahwa TERGUGAT sangat keberatan dengan posita point 7 (tujuh) Gugatan PENGGUGAT, dimana PENGGUGAT tanpa ada bukti telah mencoba mencemarkan nama baik TERGUGAT, dengan mendalilkan TERGUGAT dengan telah diduga besekongkol dengan dengan akal licik dan niat jahat membuat perjanjian otentik, seharusnya TERGUGAT lah yang mengatakan demikian kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT XIV karena **Akta Pengakuan Hutang**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Nomor 7 Tanggal 14 September 2009** seperti point 9 (sembilan) tersebut

diatas dibuat setelah tanda-tangan Akta Jual Beli sampai dengan Sertipikat itu selesai. Jika memang PENGGUGAT mengetahui itu belum lunas kenapa saat tanda-tangan akta jual beli lagipula dari proses balik nama sampai sertipikat itu selesai PENGGUGAT tidak keberatan atau menyampaikan kepada TERGUGAT sehingga TERGUGAT bisa ambil langkah kenapa setelah Sertipikat selesai barulah PENGGUGAT sampaikan ;

Setelah Akta Pengakuan Hutang tersebut diatas selesai PENGGUGAT masih bertemu dengan TERGUGAT XIV jadi kenapa tidak saat itu PENGGUGAT mempermasalahkan atau meminta segala sesuatu yang berhubungan dengan Akta Pengakuan Hutang tersebut diatas ?;

9. Bahwa sangat aneh PENGGUGAT sekarang mempermasalahkan isi **Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 Tanggal 14 September 2009**, bukankah TERGUGAT selaku Notaris/PPAT membuat **Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 Tanggal 14 September 2009** berdasarkan apa yang disampaikan oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT XIV dan memberikan catatan mengenai jumlahlah dan catatan ini lah yang menunjukkan sudah adanya kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT XIV? jika memang salah bukan kah yang harus dipersalahkan adalah PENGGUGAT sendiri dan TERGUGAT XIV sendiri kenapa membuat perjanjian dengan Sertipikat yang telah mati menurut PENGGUGAT, bukankah PENGGUGAT datang kembali lagi ke TERGUGAT selaku Notaris/PPAT bersama-sama dengan TERGUGAT XIV bukan atas panggilan Notaris;

10. Bahwa jika memang PENGGUGAT merasa **Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 Tanggal 14 September 2009** bermasalah kenapa baru sekarang PENGGUGAT

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

mempermasalahkan Akta tersebut diatas kenapa tidak mempermasalahkan saat

TERGUGAT XIV masih ada ?;

11. Bahwa jika dengan demikian jelaslah PENGGUGAT bersama-sama TERGUGAT XIV, TERGUGAT duga telah bersekongkol dengan akal yang licik dan niat jahat telah sepakat menjebak TERGUGAT selaku Notaris/PPAT membuat **Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 Tanggal 14 September 2009** untuk nantinya meminta TERGUGAT untuk melakukan Pembayaran yang **uangnya tidak pernah TERGUGAT nikmati;**

12. Bahwa point 8 (delapan) posita Gugatan PENGGUGAT mengenai Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 365/Pdt.G/2013/PN.Dps yang telah berkekuatan hukum tetap (BHT/Incracht) **justru menguatkan Eksepsi TERGUGAT point 7 (tujuh): Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) kerana Gugatan PENGGUGAT NE BIS IN IDEM,** karena kembali mengajukan Gugatan dengan obyek, subyek dan alasan yang sama, Ekseptio Res Judicata atau Nebis In Idem, atau disebut juga exceptie van gewijsde zaak, kasus perkara yang sama tidak dapat diperkarakan dua kali, apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali. Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdato"), apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat ne bis in idem. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (dikutip dari buku "Hukum Acara Perdata", M. Yahya Harahap, S.H., hal. 42) ;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa TERGUGAT menolak Posita Gugatan PENGGUGAT point 9 (sembilan)

karena apa yang dimaksudkan PENGGUGAT dengan mengatakan TERGUGAT sebagai Pejabat tidak benar-benar memperhatikan yuridische levering sehingga sepatutnya tidak diterbitkan atau dibuatkan **Akta Jual-Beli antara PENGGUGAT dengan I MADE SUDANA/TERGUGAT XIV**, padahal tidak pernah TERGUGAT membuat Akta Jual-beli antara PENGGUGAT dengan I MADE SUDANA/TERGUGAT XIV selain itu putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 365/Pdt.G/2013/PN.Dps keluar setelah semua proses sertipikat selesai dan putusan itu jelas menulis "Menyatakan kepada TERGUGAT karena TERGUGAT wanprestasi **maka yang timbul dari akibat hukum wanprestasi tersebut menjadi tanggung jawab dari TERGUGAT (saat ini adalah TERGUGAT XIV)**;

14. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas posita Gugatan point 11 (tambahan dalil Gugatan PENGGUGAT tanggal 16 September 2014) PENGGUGAT dan TERGUGAT sekali lagi sangat keberatan dengan tuduhan PENGGUGAT yang sekali lagi tanpa ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap telah TERGUGAT duga berniat mencemarkan nama TERGUGAT dengan mengatakan "*TERGUGAT "sangat jelas-jelas" beritikad buruk kepada PENGGUGAT, sehingga secara nyata PENGGUGAT sangat dirugikan oleh TERGUGAT"* karena TERGUGAT sama sekali tidak tahu menahu dengan cek kosong tersebut yang mengetahui cek kosong tersebut adalah PENGGUGAT dengan I MADE SWITRA dan TERGUGAT sama sekali tidak mau disangkut pautkan atau dikaitkan dengan permasalahan cek kosong antara PENGGUGAT dengan I MADE SWITRA;

15. Bahwa :

15.1. **Cek kosong diberikan oleh I MADE SUWITRA bukan oleh TERGUGAT kenapa PENGGUGAT malah mengatakan dirugikan oleh TERGUGAT**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukannya PENGGUGAT seharusnya mengatakan telah dirugikan oleh

**I MADE SUWITRA? ;**

15.2. Didalam Posita Gugatan PENGGUGAT selain Posita Point 11 (sebelas) ini, PENGGUGAT tidak ada sekalipun membahas mengenai I MADE SWITRA lalu pada point 11 (sebelas) PENGGUGAT, PENGGUGAT menyatakan menerima cek kosong dari I MADE SWITRA sebagai Pembayaran, pada tanggal 23 September 2008 sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta) atau 4 (empat) bulan setelah Akta Jual-beli terjadi. Pembayaran apa yang PENGGUGAT maksudkan? **bukannya jelas PENGGUGAT berulang kali dalam posita gugatan (poista point 5 (lima), 7 (tujuh), 8 (delapan), 9 (sembilan), point 10, 13 (tiga belas), 14 (empat belas), 30 (tigapuluh), 31 (tiga puluh satu) ) mengatakan belum ada pelunasan dari TERGUGAT XIV bukan dari I MADE SWITRA? kenapa PENGGUGAT bisa menerima cek dari I MADE SWITRA sebagai pembayaran bukan dari TERGUGAT XIV ? ;**

15.3. PENGGUGAT telah menerima Cek kosong dari I MADE SWITRA bukan dari TERGUGAT maupun TERGUGAT XIV atau dari TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII kemudian mengatakan kejanggalan yang sangat parah dilakukan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT terkait isi akta, bukannya PENGGUGAT telah menerima pelunasan pembayaran saat Pembuatan **Akta Perjanjian Nomor 26, tanggal 31 Mei 2007.** Bukannya PENGGUGAT telah mengetahui dengan pasti sesuai dengan Perjanjian tanggal 9 Januari 2007 PENGGUGAT hanya akan menerima pelunasan dari TERGUGAT XIV bukan dari pihak kedua dalam Akta Jual-beli yaitu TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII dan oleh karena TERGUGAT XIV tidak mampu melunasi pembayaran kepada PENGGUGAT maka sesuai dengan **Akta Perjanjian Nomor 26, tanggal**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31 Mei 2007 | MADE SWITRA lah yang menggantikan TERGUGAT XIV

melunasi pembayaran kepada PENGGUGAT, jadi tidak ada kejanggalan

**yang janggal adalah PENGGUGAT yang menerima cek kosong dari I**

**MADE SWITRA tetapi mengatakan telah dirugikan oleh TERGUGAT**

**bukan oleh I MADE SWITRA ;**

15.4. Bahwa PENGGUGAT menyatakan “....yang Seolah-olah AJB terlebih dahulu dilakukan baru 5 (lima) bulan kemudian dilakukan pembayaran melalui cek kosong....” apakah pernyataan ini sekaligus PENGGUGAT mengakui telah menerima Pembayaran bukan hanya oleh TERGUGAT XIV tetapi juga oleh I MADE SWITRA? kenapa PENGGUGAT tidak menjelaskan kenapa PENGGUGAT mau menerima cek dari I MADE SWITRA dan untuk apa I MADE SWITRA memberikan cek tersebut, jika itu untuk pembayaran/pelunasan, untuk pembayaran/pelunasan apa cek tersebut di berikan oleh I MADE SWITRA ? ;

16. Bahwa pada Posita Gugatan point 12 (dua belas)(tambahan dalil Gugatan PENGGUGAT tanggal 16 September 2014)PENGGUGAT tidak menjelasnya secara jelas Surat Kuasa mana yang dimaksud oleh PENGGUGAT sehingga Posita point 12 (dua belas) ini tidak TERGUGAT tanggapi;

17. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas posita Gugatan PENGGUGAT point 10 (sepuluh), 13 (tiga belas) dan 14 (empat belas) karena TERGUGAT selaku Notaris/PPAT membuatkan Akta Pengikatan Jual-beli setelah PENGGUGAT, TERGUGAT XIV dan I MADE SWITRA setelah adanya **Akta Perjanjian Nomor 26, tanggal 31 Mei 2007 dan Akta Kuasa Nomor 27, tanggal 31 Mei 2007 dan PENGGUGAT sendirilah yang telah bersedia melaksanakan kewajiban PENGGUGAT sesuai dengan Perjanjian di bawah tangan tanggal 9 Januari 2007 menandatangani Akta Jual Beli No. 11, Tanggal 25 April 2008, Akta Jual Beli No. 12, Tanggal 25 April 2008, Akta Jual Beli No.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13, Tanggal 25 April 2008, Akta Jual Beli No. 59, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 60, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 61, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 62, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 63, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 64, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 73, Tanggal 18 Desember 2008, Akta Jual Beli No. 74, Tanggal 18 Desember 2008, Akta Jual Beli No. 75, Tanggal 18 Desember 2008, Akta Jual Beli No. 76, Tanggal 18 Desember 2008, Akta Jual Beli No. 77, Tanggal 18 Desember 2008, di hadapan TERGUGAT;

18. Bahwa sekali lagi dalam posita point 10 (sepuluh) Gugatan PENGGUGAT, PENGGUGAT mencoba mengaburkan Gugatan dengan menyalahkan TERGUGAT selaku Notaris/PPAT dalam membuat Akta-akta Jual beli dan menghubungkan peristiwa setahun setelah sertipikat-sertipikat selesai, Akta Jual Beli No. 11, Tanggal 25 April 2008, Akta Jual Beli No. 12, Tanggal 25 April 2008, Akta Jual Beli No. 13, Tanggal 25 April 2008, Akta Jual Beli No. 59, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 60, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 61, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 62, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 63, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 64, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 73, Tanggal 18 Desember 2008, Akta Jual Beli No. 74, Tanggal 18 Desember 2008, Akta Jual Beli No. 75, Tanggal 18 Desember 2008, Akta Jual Beli No. 76, Tanggal 18 Desember 2008, Akta Jual Beli No. 77, Tanggal 18 Desember 2008, di tanda-tangani oleh PENGGUGAT dan Pihak ke ketiga dan/atau Para Pembeli dan/atau TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII di hadapan TERGUGAT pada tahun 2008 dan **Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 Tanggal 14 September 2009** di buat pada tahun 2009 artinya saat Akta-akta Jual-beli tersebut diatas dibuat oleh TERGUGAT selaku Notaris/PPAT saat itu tidak ada masalah lagi dengan Pembayaran sesuai dengan isi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Perjanjian dibawah tangan tanggal 9 Januari 2007 pasal 5 yaitu "Apabila Pihak Kedua (TERGUGAT XIV) telah melunasi harga pembelian tanah tersebut maka Pihak Pertama (PENGGUGAT) menandatangani semua berkas Jual beli.....";**

**19.** Bahwa pada Point 10 (sepuluh) posita Gugatan PENGGUGAT, PENGGUGAT telah mengakui Akta Jual-beli yang di buat di hadapan TERGUGAT selaku Notaris/PPAT dengan mengatakan tidak pernah ketemu dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, artinya PENGGUGAT mengetahui jika TERGUGAT membuat Akta Jual- beli untuk kemudian memproses balik nama sertipikat dari PENGGUGAT serta Ahli Waris lainnya dari I NYOMAN PAMIT (alm), kalau belum lunas kenapa PENGGUGAT mau menandatangani Akta-akta jual-beli, kenapa saat itu juga PENGGUGAT tidak menyampaikan keberatan kepada TERGUGAT karena menandatangani Akta Jual-beli tidak bersamaan dengan Pihak ke ketiga dan/atau Para Pembeli dan/atau TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII padahal saat PENGGUGAT tanda-tangan Pihak ke ketiga dan/atau Para Pembeli dan/atau TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII telah terlebih dahulu menandatangani Akta Jual-beli tersebut diatas;

**20.** Bahwa TERGUGAT menolak Posita 13 (tiga belas) dan 14 (dua empat belas) Gugatan PENGGUGAT): Kenapa PENGGUGAT tidak bertemu maupun tidak menerima pembayaran dengan Pihak ke ketiga dan/atau Para Pembeli dan/atau TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII adalah: karena seharusnya PENGGUGAT sudah mengetahui dengan pasti sesuai dengan Perjanjian di bawah tangan tanggal 9 Januari 2007 dimana PENGGUGAT telah menjual :

1. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 3610, seluas 760 M2 (tujuh ratus enam puluh meter persegi), surat ukur tertanggal 24 Februari

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1998, Nomor 174/1988 terletak di Desa: Pemecutan Kelod, Kecamatan:

Denpasar Barat, Propinsi: Bali, atas nama: I NYOMAN PAMIT (alm);

2. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 3611, seluas 1.500 M2

(seribu lima ratus meter persegi), surat ukur tertanggal 24 Februari

1998, Nomor 175/1988 terletak di Desa: Pemecutan Kelod, Kecamatan:

Denpasar Barat, Propinsi: Bali, atas nama: I NYOMAN PAMIT (alm);

3. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 3612, 1.500 M2 (seribu lima

ratus meter persegi), surat ukur tertanggal 24 Februari 1998, Nomor

176/1988 terletak di Desa: Pemecutan Kelod, Kecamatan: Denpasar

Barat, Propinsi: Bali, atas nama: I NYOMAN PAMIT (alm) ;

Kepada TERGUGAT XIV untuk dijual kembali secara kaplingan kepada Pihak

Ketiga ;

Artinya walaupun dalam Akta Jual-beli tersebut Penjual adalah PENGGUGAT

dan PEMBELI adalah Pihak ke ketiga dan/atau Para Pembeli dan/atau

TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII namun karena ketiga bidang

tanah tersebut telah di jual PENGGUGAT kepada TERGUGAT XIV dan

TERGUGAT XIV telah menjual kembali secara kaplingan kepada Pihak ke ketiga

dan/atau Para Pembeli dan/atau TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII

**maka yang berhubungan antara PENGGUGAT selaku Penjual dan Pihak ke**

**ketiga dan/atau Para Pembeli dan/atau TERGUGAT I sampai dengan**

**TERGUGAT XIII selaku Pembeli adalah TERGUGAT XIV dan untuk itulah saat**

**menandatangani Akta-akta jual beli tersebut diatas PENGGUGAT hanya**

**perlu di dampingi oleh TERGUGAT XIV selaku Pembeli Kaplingan dan**

**Pihak ke ketiga dan/atau Para Pembeli dan/atau TERGUGAT I sampai**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan TERGUGAT XIII di dampingi oleh TERGUGAT XIV selaku Penjual

**Kaplingan ;**

Dan begitu pun dengan alasan Kenapa PENGGUGAT tidak menerima pembayaran dengan Pihak ke ketiga dan/atau Para Pembeli dan/atau TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII karena sesungguhnya sesuai dengan Perjanjian dibawah tangan tanggal 9 Januari 2007 PENGGUGAT telah menjual tanahnya untuk dijual secara kaplingan oleh TERGUGAT XIV artinya kewajiban membayar tanah yang dijual oleh PENGGUGAT adalah TERGUGAT XIV selaku pembeli kaplingan bukan Pihak ke ketiga dan/atau Para Pembeli dan/atau TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII dan pada tanggal 31 Mei 2007 PENGGUGAT telah menerima pelunasan pembayaran dari I MADE SWITRA (Akta Perjanjian Nomor 26, tanggal 31 Mei 2007) ;

Oleh karena itulah Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 Tanggal 14 September 2009 dibuat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT XIV bukan antara PENGGUGAT dengan Pihak ke ketiga dan/atau Para Pembeli dan/atau TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII ;

Jadi tidak ada masalah dengan Akta Jual-beli yang dibuat oleh TERGUGAT selaku Notaris/PPAT;

21. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas posita Gugatan PENGGUGAT point 15 (lima belas), 20 (dua puluh) dan 21 (duapuluh satu) dikarenakan salinan Akta Jual-beli antara PENGGUGAT dengan Pihak ke ketiga dan/atau Para Pembeli dan/atau TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII tidak diberikan TERGUGAT kepada PENGGUGAT melainkan kepada TERGUGAT XIV dengan Pihak ke ketiga dan/atau Para Pembeli dan/atau TERGUGAT I sampai dengan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT XIII sebagai Pihak yang berhak dan karena saat itu TERGUGAT mengetahui telah ada kesepakatan antara TERGUGAT XIV dengan PENGGUGAT bahwa nantinya yang akan menerima salinan Akta Jual-beli milik Pembeli adalah TERGUGAT XIV dan kenapa baru saat ini PENGGUGAT mempermasalahkan salinan tersebut, kenapa tidak mempermasalahkan saat PENGGUGAT masih bertemu dengan TERGUGAT XIV atau setidaknya meminta salinan akta jual-beli tersebut saat PENGGUGAT dan TERGUGAT XIV sama-sama sepakat membuat **Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 Tanggal 14 September 2009** bukankah saat itu PENGGUGAT telah mengetahui Akta Jual-beli dan proses balik nama sertifikat telah selesai artinya salinan Akta jual-beli pastinya telah ada di TERGUGAT XIV ;

22. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas point 16(enam belas) posita Gugatan PENGGUGAT karena TERGUGAT tidak dapat langsung membalas dari inti permohonan PENGGUGAT karena TERGUGAT merasa Surat Kuasa Khusus dari kuasa Hukum PENGGUGAT adalah **Surat Kuasa Khusus yang mempunyai pengertian ganda** karena pada Khususnya hanya bertuliskan "**Bertindak untuk dan atas nama serta mewakili kepentingan hukum Pemberi Kuasa, serta sah mewakili Pemberi Kuasa**" TERGUGAT tidak mengerti Surat Kuasa Khusus Tersebut adalah **Surat Kuasa Khusus PENGGUGAT kepada Kuasa Hukumnya untuk mewakili apa?** TERGUGAT telah membalas surat PENGGUGAT tersebut dengan meminta Kuasa Hukum PENGGUGAT melampirkan Surat Kuasa yang berhubungan dengan permohonan Kuasa Hukum PENGGUGAT namun Kuasa Hukum PENGGUGAT tetap tidak mau memberikan Surat Kuasa yang berhubungan dengan Permohonan Kuasa Hukum PENGGUGAT dan **untuk itulah dalam jawaban ini TERGUGAT lampirkan Surat Kuasa Khusus milik Kuasa Hukum PENGGUGAT.** Sedangkan saat pertemuan langsung TERGUGAT dengan PENGGUGAT terjadi PENGGUGAT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak pernah meminta salinan Akta Jual-beli ataupun berkas apapun, yang selalu PENGGUGAT katakan adalah masalah kewajiban TERGUGAT XIV terkait **Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 Tanggal 14 September 2009** dan TERGUGAT selalu mengatakan akan membantu PENGGUGAT mencari keberadaan TERGUGAT XIV;

23. Bahwa terkait Posita 13 (tiga belas) dan Posita 14 (empat belas) yang ada pada TERGUGAT adalah Minuta Akta Jual-beli bukan salinan Akta Jual-beli dan Minuta tersebut tidak dapat sembarangan di copy atau diperbanyak;

24. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak posita point nomor 17 (tujuh belas), 18 (delapan belas) dan 19 (sembilan belas) Gugatan PENGGUGAT karena TERGUGAT tidak paham warkah mana yang menurut PENGGUGAT belum lengkap, **jika warkah belum lengkap tentulah Kantor Pertanahan Kota Denpasar tidak akan mau menerima permohonan balik nama sertipikat yang diajukan oleh TERGUGAT** selaku Notaris/PPAT, TERGUGAT juga tidak mengerti kenapa PENGGUGAT sangat suka mengatakan TERGUGAT mempunyai niat licik, niat jahat dan buruk, bukannya selama ini TERGUGAT selalu menerima PENGGUGAT dengan baik-baik?;

25. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak posita nomor 22 (dua puluh dua), 23 (dua puluh tiga), 24 (dua puluh empat), 25 (dua puluh lima), 26 (dua puluh enam), 25 (dua puluh tujuh) dan 26 (dua puluh delapan) karena sekali lagi TERGUGAT tidak mengerti dimana proses pembuatan Akta Jual Beli No. 11, Tanggal 25 April 2008, Akta Jual Beli No. 12, Tanggal 25 April 2008, Akta Jual Beli No. 13, Tanggal 25 April 2008, Akta Jual Beli No. 59, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 60, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 61, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 62, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 63, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 64, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 73, Tanggal 18 Desember



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

2008, Akta Jual Beli No. 74, Tanggal 18 Desember 2008, Akta Jual Beli No. 75,

Tangga 18 Desember 2008, Akta Jual Beli No. 76, Tanggal 18 Desember 2008,

Akta Jual Beli No. 77, Tanggal 18 Desember 2008, yang dibuat di hadapan

TERGUGAT selaku PPAT secara nyata bertentangan peraturan dan ketentuan-

ketentuan ataupun kepatutan hukum yang berlaku di Indonesia tentang peralihan

hak atas tanah, bukannya peralihan hak atas tanah tersebut dengan

sepengetahuan dari PENGGUGAT juga **jika bertentangan kenapa Kantor**

**Pertanahan Kota Denpasar menerima berkas/warkah dari kantor**

**TERGUGAT selaku Notaris/PPAT;**

26. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak posita nomor 29 (dua puluh

sembilan), 30 (tiga puluh) dan 34 (tiga puluh empat) Gugatan PENGGUGAT

karena sesuai dengan isi putusan Pengadilan Negeri Denpasar nomor : **365/**

**PDT.G/2013/PN.Dps tertanggal 26 Mei 2013** yaitu " Menyatakan Tergugat

(dalam Gugatan ini TERGUGAT XIV) harus melunasi sisa hutang sebesar Rp.

1.456.619.699,- (satu miliar empat ratus lima puluh enam juta enam ratus

sembilan belas ribu enam ratus sembilan puluh sembilan rupiah)..... dan "

Menyatakan karena Tergugat (dalam Gugatan ini TERGUGAT XIV) karena

Tergugat wanprestasi maka yang timbul dari akibat hukum wanprestasi tersebut

menjadi tanggung-jawab dari Tergugat (dalam Gugatan ini TERGUGAT XIV) ;

**Jadi jelas yang membuat PENGGUGAT menderita kerugian sebesar Rp.**

**1.456.619.699,- (satu miliar empat ratus lima puluh enam juta enam ratus**

**sembilan belas ribu enam ratus sembilan puluh sembilan rupiah)adalah**

**TERGUGAT XIV bukan TERGUGAT selaku Notaris/PPAT ataupun**

**TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII** dan yang bertanggung jawab

atas kerugian PENGGUGAT adalah TERGUGAT XIV bukan TERGUGAT selaku

Notaris/PPAT ataupun TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak posita 31 (tiga puluh satu) Gugatan

PENGGUGAT karena yang harus mengganti kerugian PENGGUGAT adalah

TERGUGAT XIV sesuai dengan isi putusan Pengadilan Negeri Denpasar nomor :

**365/PDT.G/2013/PN.Dps tertanggal 26 Mei 2013** sehingga menurut

TERGUGAT tidak diperlukan Sita Jaminan atas sertifikat-sertipikat milik

TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII;

28. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak posita nomor 32(tiga puluh dua)dan

33 (tiga puluh tiga) Gugatan PENGGUGAT karena: Akta Jual Beli No. 11,

Tanggal 25 April 2008, Akta Jual Beli No. 12, Tanggal 25 April 2008, Akta Jual

Beli No. 13, Tanggal 25 April 2008, Akta Jual Beli No. 59, Tanggal 19 Nopember

2008, Akta Jual Beli No. 60, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 61,

Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 62, Tanggal 19 Nopember 2008,

Akta Jual Beli No. 63, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 64,

Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 73, Tanggal 18 Desember

2008, Akta Jual Beli No. 74, Tanggal 18 Desember 2008, Akta Jual Beli No. 75,

Tanggal 18 Desember 2008, Akta Jual Beli No. 76, Tanggal 18 Desember 2008,

Akta Jual Beli No. 77, Tanggal 18 Desember 2008, tidak cacat hukum dan

karena itu sudah sepatutnya dan sudah selayaknya tidak dapat dinyatakan batal

demis hukum;

Dan karena Akta-akta Jual beli tersebut diatas adalah sah dan tidak dapat

dinyatakan batal demis hukum maka :

1. Sertipikat Hak Milik nomor 6469 atas nama Doktoranda NI MADE SARWATI
2. Sertipikat Hak Milik nomor 6470 atas nama DOKTER I PUTU WIJANA
3. Sertipikat Hak Milik nomor 6471 atas nama NYOMAN GIRI WIRATNI.
4. Sertipikat Hak Milik nomor 6472 atas nama LUH NYOMAN PUSPA DEWI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Sertipikat Hak Milik nomor 6473 atas nama NURHAYATI AISYAH SAM.
6. Sertipikat Hak Milik nomor 6474 atas nama I MADE SUANTARA.
7. Sertipikat Hak Milik nomor 6475 atas nama I WAYAN BUDIARTA.
8. Sertipikat Hak Milik nomor 6535 atas nama Insinyur ERMIN.
9. Sertipikat Hak Milik nomor 6536 atas nama I NENGAH MARDAWA.
10. Sertipikat Hak Milik nomor 6537 atas nama FITRI SOEGIHARTO Sarjana Teknik.
11. Sertipikat Hak Milik nomor 6538 atas nama DADANG WIBOWO.
12. Sertipikat Hak Milik nomor 6539 atas nama I KETUT MADJA Sarjana Hukum.
13. Sertipikat Hak Milik nomor 6476 atas nama I PUTU SUDARTA.
14. Sertipikat Hak Milik nomor 6534 atas nama I PUTU SUDARTA ;

Tidak dapat juga dinyatakan cacat hukum karena **proses penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat yang ditentukan oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar ;**

Bahwa dalil Gugatan PENGGUGAT selain dan selebihnya TERGUGAT selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak menanggapi, karena selain TERGUGAT selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menolaknya dengan tegas dan juga tidak ada relevansinya ;

Bahwa PENGGUGAT meminta sertipikat-sertipikat dari TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII untuk dikembalikan kepada PENGGUGAT (Petitum Gugatan) padahal **PENGGUGAT sesungguhnya telah menerima Pembayaran dari TERGUGAT XIV bukannya tidak pernah mendapatkan pembayaran dari TERGUGAT XIV** artinya jika Sertipikat-sertipikat dari TERGUGAT I sampai dengan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT XIII dikembalikan ke PENGGUGAT, sanggupkah PENGGUGAT mengembalikan uang yang telah diterima oleh PENGGUGAT dari TERGUGAT XIV maupun I MADE SWITRA dan mengganti segala biaya-biaya proses pengurusan sertipikat maupun biaya-biaya pembuatan Perjanjian atau biaya-biaya pembuatan akta di kantor TERGUGAT selaku Notaris/PPAT atau sanggupkan PENGGUGAT bertanggung-jawab mengembalikan uang milik TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII karena jelas TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII adalah Pembeli yang beritikad baik ;

Bahwa TERGUGAT dengan segala kerendahan hati memohon Majelis Hakim yang terhormat untuk sekali lagi mempertimbangkan betapa pentingnya TERGUGAT XIV karena sesungguhnya hanyalah TERGUGAT XIV yang dapat menerangkan secara jelas dan pasti peristiwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT XIV begitu juga mengenai apakah betul sampai saat ini PENGGUGAT belum menerima pelunasan pembayaran tanah milik PENGGUGAT dan ahli waris lainnya dari I NYOMAN PAMIT (alm) karena ada waktu yang cukup lama dari putusan Pengadilan Negeri Denpasar nomor : **365/PDT.G/2013/PN.Dps tertanggal 26 Mei 2013** sampai Gugatan ini dimasukkan ke Pengadilan Negeri Denpasar ;

Demikian yang TERGUGAT sampaikan, sekali lagi dengan kerendahan hati TERGUGAT mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

### **DALAM EKSEPSI :**

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (***niet ontvankelijk verklaard***);
3. Menyatakan secara Hukum Gugatan PENGGUGAT mengandung **cacat error in Persona**;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan secara Hukum Gugatan **PENGGUGAT** kurang Pihak yaitu I MADE

SWITRA;

5. Menyatakan secara Hukum Gugatan **PENGGUGAT** tidak terang isinya atau

**kabur (Exceptio Obscur Libel)** sehingga sudah semestinya **Gugatan**

**PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

6. Menyatakan secara hukum Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena **NE BIS IN IDEM**;

7. Menyatakan secara hukum Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena **kompetensi relative yang menyatakan perkara yang disengketakan tidak termasuk kewenangan relatif Pengadilan Negeri** ;

8. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar semua biaya yang timbul perkara ini ;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;

2. Menyatakan secara hukum Akta Jual Beli No. 11, Tanggal 25 April 2008,

Akta Jual Beli No. 12, Tanggal 25 April 2008, Akta Jual Beli No. 13, Tanggal

25 April 2008, Akta Jual Beli No. 59, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual

Beli No. 60, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 61, Tanggal 19

Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 62, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta

Jual Beli No. 63, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 64, Tanggal

19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 73, Tanggal 18 Desember 2008, Akta

Jual Beli No. 74, Tanggal 18 Desember 2008, Akta Jual Beli No. 75, Tanggal

18 Desember 2008, Akta Jual Beli No. 76, Tanggal 18 Desember 2008, Akta

Jual Beli No. 77, Tanggal 18 Desember 2008, **tidak cacat hukum**;

3. Menyatakan secara Hukum :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertipikat Hak Milik nomor 6469 atas nama Doktoranda NI MADE SARWATI
2. Sertipikat Hak Milik nomor 6470 atas nama DOKTER I PUTU WIJANA
3. Sertipikat Hak Milik nomor 6471 atas nama NYOMAN GIRI WIRATNI.
4. Sertipikat Hak Milik nomor 6472 atas nama LUH NYOMAN PUSPA DEWI.
5. Sertipikat Hak Milik nomor 6473 atas nama NURHAYATI AISYAH SAM.
6. Sertipikat Hak Milik nomor 6474 atas nama I MADE SUANTARA.
7. Sertipikat Hak Milik nomor 6475 atas nama I WAYAN BUDIARTA.
8. Sertipikat Hak Milik nomor 6535 atas nama Insinyur ERMIN.
9. Sertipikat Hak Milik nomor 6536 atas nama I NENGAH MARDAWA.
10. Sertipikat Hak Milik nomor 6537 atas nama FITRI SOEGIHARTO Sarjana Teknik.
11. Sertipikat Hak Milik nomor 6538 atas nama DADANG WIBOWO.
12. Sertipikat Hak Milik nomor 6539 atas nama I KETUT MADJA Sarjana Hukum.
13. Sertipikat Hak Milik nomor 6476 atas nama I PUTU SUDARTA.
14. Sertipikat Hak Milik nomor 6534 atas nama I PUTU SUDARTA.

tidak cacat hukum karena proses penerbitannya sudah sesuai dengan prosedur yang di tetapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar;

4. Menyatakan secara Hukum PENGGUGAT tidak berhak lagi meminta salinan Akta Jual Beli No. 11, Tanggal 25 April 2008, Akta Jual Beli No. 12, Tanggal 25 April 2008, Akta Jual Beli No. 13, Tanggal 25 April 2008, Akta Jual Beli No. 59, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 60, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 61, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Jual Beli No. 62, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 63, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 64, Tanggal 19 Nopember 2008, Akta Jual Beli No. 73, Tanggal 18 Desember 2008, Akta Jual Beli No. 74, Tanggal 18 Desember 2008, Akta Jual Beli No. 75, Tanggal 18 Desember 2008, Akta Jual Beli No. 76, Tanggal 18 Desember 2008, Akta Jual Beli No. 77, Tanggal 18 Desember 2008, maupun :

1. Sertipikat Hak Milik nomor 6469 atas nama Doktoranda NI MADE SARWATI
2. Sertipikat Hak Milik nomor 6470 atas nama DOKTER I PUTU WIJANA
3. Sertipikat Hak Milik nomor 6471 atas nama NYOMAN GIRI WIRATNI.
4. Sertipikat Hak Milik nomor 6472 atas nama LUH NYOMAN PUSPA DEWI.
5. Sertipikat Hak Milik nomor 6473 atas nama NURHAYATI AISYAH SAM.
6. Sertipikat Hak Milik nomor 6474 atas nama I MADE SUANTARA.
7. Sertipikat Hak Milik nomor 6475 atas nama I WAYAN BUDIARTA.
8. Sertipikat Hak Milik nomor 6535 atas nama Insinyur ERMIN.
9. Sertipikat Hak Milik nomor 6536 atas nama I NENGAH MARDAWA.
10. Sertipikat Hak Milik nomor 6537 atas nama FITRI SOEGIHARTO Sarjana Teknik.
11. Sertipikat Hak Milik nomor 6538 atas nama DADANG WIBOWO.
12. Sertipikat Hak Milik nomor 6539 atas nama I KETUT MADJA Sarjana Hukum.
13. Sertipikat Hak Milik nomor 6476 atas nama I PUTU SUDARTA.
14. Sertipikat Hak Milik nomor 6534 atas nama I PUTU SUDARTA.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan secara Hukum kepada PENGGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan Pengadilan Negeri Denpasar nomor : **365/PDT.G/2013/PN.Dps** tertanggal **26 Mei 2013**;

6. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ini ;

**A t a u** : TERGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

**JAWABAN TERGUGAT I DAN TERGUGAT II, pada pokoknya sebagai berikut :**

**DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I dan Tergugat II ;

2. *Excetio plurium litis consortium* ;

Bahwa berdasarkan akta jual beli Nomor 16/2010 tanggal 13-4-2010 dihadapan Ni Made Sukasari, S.H.,M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah ( P.P.A.T. ) Kota Denpasar yang beralamat kantor di Jalan Gatot Subroto Tengah No. 59 A Denpasar-Bali telah dilakukan jual beli antara Tergugat I Dr. I Putu Wijana dengan Tergugat II Dra. Ni Made Sarwati atas sebidang tanah hak milik Nomor 6470/Desa Pemecutan Klod sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 02 Pebruari 2009 Nomor 02272/Pemecutan seluas 285 m2 ( dua ratus delapan puluh lima meter persegi ) sehingga dengan tidak mendudukkan Notaris P.P.A.T.

Ni Made Sukasari, S.H.,M.Kn. sebagai para pihak dalam gugatan telah memenuhi unsur *Exception plurium litis consortium conform* dengan Putusan MA No. 621 K/Sip/1975 ;

Apabila ada pihak ketiga yang terlibat tetapi tidak ikut ditarik sebagai Tergugat, secara spesifik dapat diajukan eksepsi tersebut karena gugatan dinyatakan mengandung cacat *plurium litis consortium* ;

3. *Exceptio Obscuur Libel*.

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Bahwa Surat Gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap ( *onduidelijk* ), formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas ( *duidelijk* );

Menurut Pasal 8 Rv, pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu ( *een duidelijk en bepaalde conclusie* ), praktek peradilan mengembangkan penerapan eksepsi gugatan kabur ( *obscuur libel* ), atau eksepsi gugatan tidak jelas ;

Secara formil, di dalam Surat Gugatan Penggugat Reg. No. 402/Pdt.G/2014/PN

Dps perlu memperjelas dan mempertegas gugatannya yakni :

a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan :

Posita atau *fundamentum petendi*, tidak menjelaskan dasar hukum ( *rechts ground* ) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Conform dengan Putusan MA No. 250 K/Pdt/1984 ;

b. Tidak jelasnya obyek sengketa.

Bahwa dalam Surat Gugatan Penggugat terdapat beberapa aspek yang menimbulkan kaburnya obyek gugatan mengenai tanah :

- Batas-batasnya tidak jelas ;
- Letaknya tidak pasti, dan ;
- Ukurannya yang disebut dalam gugatan tidak dijelaskan ;

c. Petitum Gugatan tidak jelas.

Bahwa dalam Surat Gugatan penggugat Reg. No.402/Pdt.G/2014/PN Dps ditemukan antara lain :

1. Petitum tidak rinci .

Petitum gugatan hanya berbentuk kompositur atau *ex aequo et bono* padahal berdasarkan teori dan praktik :

- Pada prinsipnya petitum primair harus rinci ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apabila petitum primair ada secara rinci, baru boleh dibarengi dengan petitum subsidair secara rinci atau berbentuk kompositur ( *ex aequo et bono* ) ;

d. Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.

Bahwa dalam Surat Gugatan Penggugat Reg. No. 402/Pdt.G/2014/PN Dps mengandung pertentangan antara tindakan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, sebagai berikut :

Wanprestasi menurut Pasal 1243 KUH Perdata timbul dari persetujuan ( *agreemen* ) yang berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata :

- Harus ada lebih dahulu perjanjian antara dua pihak, sesuai dengan yang digariskan Pasal 1320 KUH Perdata ;
- Salah satu asas perjanjian menggariskan bahwa apa yang telah disepakati harus dipenuhi atau *promise must be kept* ;
- Dengan demikian wanprestasi terjadi apabila debitur :
  - Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, atau
  - Tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau
  - Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak ;

Selanjutnya perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUH Perdata lahir akibat perbuatan orang :

- Yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatig* ( *unlawful* ) :
  - Bisa dalam bentuk pelanggaran pidana atau *factum delictum*, atau
  - Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata ( *law of tort* )

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Atau dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata ;
- Dalam perbuatan bertindih secara berbarengan maka pelakunya sekaligus dapat dituntut :
  - Hukuman pidana, atas pertanggung jawaban pidana ( *crime liability* ), dan
  - Pertanggung jawaban perdata ( *civil liability* ) ;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I dan Tergugat II ;
2. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan di dalam eksepsi dianggap telah termasuk dan menjadi kesatuan dari Jawaban Tergugat I dan Tergugat II pada pokok perkara ;
3. Bahwa didalam Surat Gugatan Penggugat Reg. No. 402/Pdt.G/2014/PN Dps disebutkan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan tegas dalil-dalil tersebut Tergugat I dan Tergugat II tolak sebagai berikut :

Di dalam Pasal 1365 KUH Perdata berbunyi “ tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut “, perbuatan jual beli mencakup tiga istilah yaitu : persetujuan, penyerahan, dan pembayaran. Persetujuan adalah perbuatan yang menyatakan tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli mengenai obyek dan persyaratan jual beli. Penyerahan adalah perbuatan mengalihkan hak milik atas obyek jual beli dari penjual kepada pembeli. Sedangkan persyaratan adalah perbuatan menyerahkan sejumlah uang dari pembeli kepada penjual sebagai imbalan atas benda yang diterima. Benda yang menjadi obyek jual beli harus benda tertentu atau dapat ditentukan, baik bentuk ( wujud ), jenis, jumlah, maupun harganya dan benda itu memang benda



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

yang boleh diperdagangkan. Dengan demikian, benda yang dijual belikan itu statusnya jelas dan sah menurut hukum, diketahui jelas oleh calon pembeli, dijual di tempat terbuka ( umum ), dan tidak mencurigakan calon pembeli yang jujur ;

Hubungan kewajiban dan hak adalah keterikatan penjual untuk menyerahkan benda dan memperoleh pembayaran, keterikatan pembeli untuk membayar harga dan memperoleh benda. Dengan demikian, jelas bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, Penggugat dengan Tergugat II dan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah bagian dari suatu sistim hukum yang memiliki unsur-unsur :

- a. Subyek hukum, yaitu pihak penjual dan pihak pembeli ;
  - b. Status hukum, yaitu untuk kepentingan sendiri atau pihak lain ;
  - c. Peristiwa hukum, yaitu persetujuan penyerahan hak milik dan pembayaran ;
  - d. Obyek hukum, yaitu benda dan harga ;
  - e. Hubungan hukum, yaitu keterikatan kewajiban dan hak pihak-pihak ;
4. Bahwa tujuan jual beli obyek sengketa bagi Tergugat I dan Tergugat II adalah memiliki, menguasai dan menikmati benda dengan aman dari segala gangguan. Mungkin terjadi setelah benda diserahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II, timbul gangguan berupa tuntutan dari pihak ketiga atau ketika benda belum diserahkan. Menurut ketentuan Pasal 1492 KUH Perdata, meskipun pada waktu mengadakan perjanjian jual beli tidak ditentukan syarat penjaminan, Penggugat demi hukum dan secara moral wajib menjamin kepada Tergugat I dan Tergugat II bahwa benda yang dijualnya itu bebas dari tuntutan pihak ketiga dan bebas dari pembebanan hak. Selanjutnya, menurut ketentuan Pasal 1504 KUH Perdata, Penggugat wajib menjamin bahwa benda yang dijualnya itu bebas dari cacat tersembunyi yang mengurangi nilai pakainya sehingga apabila Tergugat I dan Tergugat II mengetahui cacat tersebut, dia tidak akan membeli benda tersebut atau akan membelinya dengan harga murah. Berdasar pada dua pasal ini dapat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

dinyatakan bahwa kewajiban utama Penggugat mengenai jual beli obyek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 6470 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 6469 mengenai penjaminan meliputi tiga hal yaitu :

- a. Menjamin bebas dari tuntutan pihak ketiga ;
- b. menjamin bebas dari pembebanan hak, dan ;
- c. Menjamin bebas dari cacat tersembunyi ;

Oleh karenanya dengan dalil-dalil Tergugat I dan Tergugat II sedemikian ini, sudah sepantasnya dalil-dalil Penggugat dinyatakan untuk ditolak ;

5. Bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya Reg. No. 402/Pdt.G/2014/PN Dps mohon menyatakan batal demi hukum atas Sertifikat Hak Milik Nomor 6469 dengan luas 225 m<sup>2</sup> ( Dua ratus dua puluh lima meter persegi ) atas nama Dra Ni Made sarwati milik Tergugat II dan Sertifikat Hak Milik Nomor 6470 dengan luas 285 m<sup>2</sup> ( dua ratus delapan puluh lima meter persegi ) atas nama Dra Ni Made Sarwati i.c atas nama Dr. I Putu Wijana milik Tergugat II adalah tidak berdasar hukum karena jual beli itu dianggap sudah terjadi dan mengikat. Sesuai dengan Asas Konsensual yang menjadi dasar perjanjian, jual beli itu sudah terjadi dan mengikat pada saat tercapai kata sepakat antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II mengenai benda dan harga sebagai unsure esensial perjanjian jual beli. Ketika pihak Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II menyatakan setuju tentang benda dan harga, ketika itu pula jual beli terjadi dan mengikat secara sah kedua belah pihak ;

Menurut ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata, jual beli dianggap sudah terjadi ketika Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II mencapai kata sepakat tentang benda dan harga meskipun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar. Kata sepakat yang dimaksud adalah apa yang dikehendaki oleh Penggugat sama dengan apa yang dikehendaki oleh Tergugat I dan Tergugat II. Tercapainya kata sepakat itu dinyatakan dengan ucapan setuju atau kata lain



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

yang maksudnya sama dengan itu tentang benda dan harga, oleh karenanya dalil-

dalil Penggugat yang sedemikian itu sudah sepantasnya untuk ditolak ;

6. Bahwa Akta Jual Beli ( AJB ) No : 11 tanggal 25-04-2008, Akta Jual Beli ( AJB )

No : 12 tanggal 25-04-2008 dan Akta Jual Beli ( AJB ) No : 16/2010 tanggal

13-04-2010 yang mohon dinyatakan batal demi hukum oleh Penggugat adalah

tidak berdasar hukum pula dengan alasan bahwa penyerahan benda tidak

bergerak ( obyek sengketa ) telah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I

dan Tergugat II. Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

tentang Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,

penyerahan hak atas benda tidak bergerak berupa tanah dan benda yang melekat

diasas tanah tersebut dilakukan balik nama dengan Akta Pejabat Pembuat Akta

Tanah ( Akta P.P.A.T. ), kemudian didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan

Nasional setempat dan dicatat dalam buku daftar khusus untuk itu guna

diterbitkan sertifikat hak atas benda tidak bergerak yang bersangkutan ;

7. Bahwa Penggugat membebaskan kerugian formal dan materil yang dideritanya

kepada Tergugat I dan Tergugat II seperti dikemukakan dalam Surat Gugatan

Reg. No.402/Pdt.G/2014/PN Dps dengan alasan Pasal 1365 KUH Perdata

sebagai dasar hukum hak menuntut perbuatan melanggar hukum ironisnya Pasal

“ aquo “ :

- tidak menyebut bagaimana bentuk ganti ruginya ;

- juga tidak menyebutkan rincian ganti rugi ;

- dengan demikian tidak dapat dituntut untuk suatu kerugian atas hal-hal yang

tidak jelas ;

Sehingga dengan demikian penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 6469 dengan

luas 225 m2 ( dua bratus dua puluh lima meter persegi ) atas nama Dra Ni Made

Sarwati milik Tergugat II dan Sertifikat Hak Milik Nomor 6470 dengan luas 285 m2

( dua ratus delapan puluh lima meter persegi ) atas nama Dra Ni Made Sarwati i.c



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

atas nama Dr. I Putu Wijana milik Tergugat II telah memenuhi syarat-syarat formal

dan materiil yakni sertifikat adalah surat tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milih atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan ( PP No. 24/1997, Pasal 1 ( 20 ) ) ;

Sertifikat hak atas tanah secara fisik terdiri dari empat bagian, antara lain :

1. sampul luar ;
2. sampul dalam ;
3. salinan buku tanah ;
4. Surat ukur ;

Hal-hal yang dijelaskan dalam sertifikat hak atas tanah, antara lain :

- Jenis hak atas tanah ;
- Pemegang hak ;
- Keterangan fisik tentang tanah ;
- Beban diatas tanah ;
- Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah ;

Pengeluaran sertifikat diperlukan adanya usaha. Usaha yang dimaksud mulai dari mengajukan permohonan, mempersiapkan surat-surat yang diperlukan, dan menghadap pejabat tertentu. Pengeluaran sertifikat ada dua cara :

1. atas permintaan sendiri dan ;
2. diwajibkan oleh peraturan perundangan ;

Pengeluaran sertifikat atas kemauan sendiri sering dijumpai akibat adanya alasan-alasan antara lain :

- Sadar akan kegunaan sertifikat ;
- Hendak mengamankan atau memperkuat pembuktian hak atas tanah ;
- Supaya mudah membebani hak atas tanah ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Permintaan orang atau pihak lain, misalnya bank, bila berhubungan dengan kredit ;

Penerbitan sertifikat, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang pendaftaran tanah yang mencabut Peraturan Pemerintah No. 10/1961 diatur sebagai berikut :

1. diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah ;
2. hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah, sebagai pemegang hak, atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya ;

Ketentuan lain dalam jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dan antara Tergugat I dengan Tergugat II telah pula didasarkan pada hukum adat dan harus memenuhi syarat : terang, tunai, dan jelas ( riil ) dan conform dengan Yurisprudensi MA-RI tanggal 26 Desember 1958 No. 251 K/Sip/1958 yang berbunyi pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah ;

Bahwa dalil Gugatan Penggugat selain dan selebihnya Tergugat I dan Tergugat II tidak memandang perlu untuk menanggapi karena selain Tergugat I dan Tergugat II menolaknya dengan tegas, juga tidak proporsional dan berdasar hukum ;

Untuk itu mohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara “ aquo “ berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI :**

- Menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;

## **DALAM POKOK PERKARA :**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini ;

Atau : Tergugat I dan Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya ( *ex aequo et bono* ) ;

## JAWABAN, TERGUGAT III, VI, IX, XI, XII dan XIII, pada pokoknya sebagai

berikut :

### **DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa Para Tergugat menyangkal dan menolak dengan tegas semua dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas ;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak.

Bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak dalam arti orang-orang sebagai Penggugat tidak lengkap ;

Bahwa dalam Gugatan tidak dicantumkan semua ahli waris sebagai Penggugat, sebagaimana nama orang-rang yang tercantum pada Akta Jual Beli yang jumlah sebanyak 17 orang yang merupakan ahli waris dari I NYOMAN PAMIT ( Almarhum ), dimana Penggugat juga termasuk didalam ketujuh belas orang tersebut. Ketujuh belas orang tersebut adalah : I WAYAN BEDAG, I KETUT SUARTIKA, I MADE KIRUM, I MADE LUNGSUR, I MADE TORIS, I NYOMAN WIRSANA, I MADE LENTONG, I KETUT KERTAYASA, I WAYAN SURYANA, I KETUT NGAPING, I WAYAN KIRIM, I KETUT JANA, I NYOMAN LUNTIR, I KETUT WITARSA, I MADE DAMIARTHA, I NYOMAN WIDHIASA, I WAYAN LUWIR WIANA. Kalaupun Penggugat mewakili dari 16 orang yang tercantum dalam sertifikat asal seharusnya ada kuasa yang diberikan kepada Penggugat dari semua orang yang tercantum dalam sertifikat asal tersebut, akan tetapi Para



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tidak melihat surat kuasa yang dimaksud. Dengan demikian maka

Gugatan ini **kekurangan subyek Penggugat** ;

3. Gugatan Penggugat cacat error in persona ;

Bahwa Penggugat telah keliru menarik Para Tergugat dalam perkara ini, sedangkan yang paling bertanggung jawab dan yang membuat kesepakatan dan wanprestasi adalah Tergugat XIV dengan Penggugat. Dalam hal Para Tergugat tidak tahu menahu tentang permasalahan antara Penggugat dan Tergugat XIV ;

4. Bahwa walau Penggugat tidak mencantumkan perihal gugatan, namun secara aquo Penggugat mencantumkan **Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Pembatalan Sertifikat Hak Milik**, akan tetapi dalam uraian posita gugatan tidak jelas menguraikan dasar hukum tentang pembatalan jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat. Para Tergugat adalah pembeli yang beriktik baik, dan seharusnya Penggugat menerangkan dimana perbuatan Para Tergugat yang dilakukan melawan hukum. Sehingga dengan demikian gugatan **Penggugat kabur dan tidak jelas** ;

Bahwa Para Tergugat tidak pernah berhubungan langsung dengan Penggugat karena didalam gugatan dikatakan transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan antara Penggugat dan Tergugat XIV dan Penggugat sepakat menjual tanahnya kepada I Made Sudana ( Tergugat XIV ), kesepakatan ini dituangkan dalam perjanjian dibawah tangan dihadapan Notaris Ni Ketut Ardani, S.H ( Tergugat ) ;

5. Bahwa mengingat gugatan Penggugat adalah mengenai sebidang tanah yang menjadi obyek sengketa, maka sudah sepatutnyalah Penggugat harus dapat menjelaskan batas-batas dari obyek sengketa yang dimaksud. Akan tetapi dalam gugatan, Penggugat tidak menguraikan secara jelas batas-batas tanah dari obyek sengketa, bahkan apabila dibaca secara seksama gugatan Penggugat tidak menguraikan sama sekali mengenai batas-batas obyek sengketa, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149.K/Sip/1975, tanggal 17



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

April 1979, karena dalam gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa maka gugatan tidak dapat diterima ;

Maka dengan demikian sudah sepatutnyalah **gugatan Penggugat a quo dinyatakan tidak dapat diterima ;**

6. Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena kompetensi relative perkara yang disengketakan tidak termasuk dalam kewenangan relative Pengadilan Negeri ;

Bahwa dalam petitum nomor 7 ( tujuh ) Penggugat memohon untuk menyatakan Sertifikat Batas Demi Hukum ;

Maka sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1198 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976, karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi bukan Pengadilan. Dengan demikian maka Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang menyatakan membatalkan sertifikat hak atas tanah, karena hal tersebut kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara ;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban pokok perkara ;
2. Bahwa Para Tergugat menolak keseluruhan dalil-dalil dari Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas ;
3. Bahwa Para Tergugat tidak membantah posita nomor 1 dari gugatan Penggugat ;
4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 2 sampai dengan nomor 23 perbaikan tidak perlu Para Tergugat tanggapi karena diajukan kepada Tergugat dan Tergugat IX ;
5. Bahwa pada awalnya Para Tergugat ( Tergugat III, VI, IX, XI, XII dan XIII ) melihat tulisan di sebuah papan nama yang isinya menerangkan bahwa dijual



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah kapling disebuah tanah kosong yang terletak di Jalan Gunung Soputan Denpasar, tertarik dengan tulisan tersebut Para Tergugat kemudian mencoba menghubungi nomor telepon yang tertera dalam papan nama tersebut dan minta penjelasan tentang tanah yang akan dikapling ;

Setelah diberi penjelasan oleh pihak pengapling ( Tergugat XIV ) bahwa tanah tersebut tidak ada masalah maka Para Tergugat membeli tanah kaplingan tersebut yang pembayarannya dengan cara mencicil ;

6. Bahwa pembayaran cicilan Para Tergugat dilakukan di kantor Tergugat.

Kemudian masing-masing Para Tergugat dibuatkan AJB ( Akta Jual Beli ) :

AJB Nomor 13 tanggal 25 April 2008, atas nama Nyoman Giri Wiratni ;

AJB Nomor 61 tanggal 19 Nopember 2008, atas nama Nengah Mardawa ;

AJB Nomor 64 tanggal 19 Nopember 2008, atas nama Ketut Maja ;

AJB Nomor 74 tanggal 18 Desember 2008, atas nama Nurhayati Aisyah Sam, Spd ;

AJB Nomor 75 tanggal 18 Desember 2008, atas nama I Made Suantara ;

AJB Nomor 76 tanggal 18 Desember 2008, atas nama I Wayan Budiarta ;

7. Bahwa didalam AJB yang dibuat dihadapan Notaris Ni Ketut Ardani, S.H tersebut diterangkan bahwa Pihak Pertama ( Penggugat ) menjual kepada Pihak Kedua ( Para Tergugat ) sebidang tanah yang masing-masing sebagai berikut :

AJB Nomor 13 tanggal 25 April 2008, seluas 250 M2 ;

AJB Nomor 61 tanggal 19 Nopember 2008, seluas 400 M2 ;

AJB Nomor 64 tanggal 19 Nopember 2008, seluas 250 M2 ;

AJB Nomor 74 tanggal 18 Desember 2008, seluas 400 M2 ;

AJB Nomor 75 tanggal 18 Desember 2008, seluas 300 M2 ;

AJB Nomor 76 tanggal 18 Desember 2008, seluas 300 M2 ;

Dalam Pasal 5 disebutkan pula bahwa para pihak berjanji **tidak akan mengajukan tuntutan/gugatan yang berkaitan dengan jual beli tersebut**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

yang mana Akta Jual Beli tersebut telah ditandatangani oleh kedua belah pihak

yakni Penggugat dan Para Tergugat ;

Setelah proses pembuatan Akta Jual beli kemudian terbitlah sertifikat atas nama

masing-masing Para Tergugat :

SHM Nomor 6471 atas nama Nyoman Giri Wiratni, berasal dari SHM Nomor 3610 ;

SHM Nomor 6536 atas nama I Nengah Mardawa, berasal dari SHM Nomor 3612;

SHM Nomor 6539 atas nama I Ketut Madja, berasal dari SHM Nomor 3612 ;

SHM Nomor 6473 atas nama Nurhayati Aisyah Sam, berasal dari SHM Nomor 3611 ;

SHM Nomor 6474 atas nama I Made Suantara, berasal dari SHM Nomor 3611 ;

SHM Nomor 6475 atas nama I Wayan Budiarta, berasal dari SHM Nomor 3611 ;

8. Bahwa dalil Penggugat Nomor 24, 25, 26 dan 27 perbaikan yang mengatakan bahwa Para Tergugat telah melawan hukum yang berlaku dan bertentangan dengan azas kepatutan hukum harus ditolak dengan tegas karena TIDAK ADA HAK PENGGUGAT yang dilanggar. Para Tergugat membeli tanah dari Penggugat telah sesuai dengan prosedur dan tata aturan yang benar :

- Tanah telah bersertifikat ;
- Proses melalui Notaris / PPAT ;
- Tanah dan SHM dalam keadaan bersih, tidak ada blokir, beban hak tanggungan dan tidak ada sita jaminan ;
- Para Tergugat sudah membayar lunas pembelian tanah tersebut ;

Dimana proses penerbitannya telah sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh badan Pertanahan Nasional ;

Dengan demikian Tergugat III, VI, IX, XI, XII, XIII telah bertindak sebagai PEMBELI yang BERITIKAD BAIK sehingga patut dilindungi secara hukum.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Sehingga tidak beralasan bagi Penggugat untuk menyatakan dirinya dirugikan secara materiil maupun immaterial ;

Bahwa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 26 Desember 1958, Nomor 251 K/Sip/1958 menyatakan : ***Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah ;***

9. Bahwa terhadap dalil Penggugat Nomor 29 dan 30 perbaikan dapat ditanggapi sebagai berikut :

AJB Nomor 13 tanggal 25 April 2008, atas nama Nyoman Giri Wiratni ;

AJB Nomor 61 tanggal 19 Nopember 2008, atas nama Nengah Mardawa ;

AJB Nomor 64 tanggal 19 Nopember 2008, atas nama Ketut Maja ;

AJB Nomor 74 tanggal 18 Desember 2008, atas nama Nurhayati Aisyah Sam, Spd ;

AJB Nomor 75 tanggal 18 Desember 2008, atas nama I Made Suantara ;

AJB Nomor 76 tanggal 18 Desember 2008, atas nama I Wayan Budiarta ;

Bahwa Para Tergugat selaku pembeli telah melakukan jual beli secara sah yang dibuat pada Notaris Ni Ketut Ardani, S.H selaku PPAT, adalah sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata serta dilakukan berdasarkan itikad baik oleh Para Tergugat, oleh karenanya sudah sepatasnya Para Tergugat dilindungi sebagai pembeli yang beritikad baik. Sehingga tidak beralasan bagi Penggugat untuk menyatakan dirinya dirugikan secara materiil dan immaterial karena tidak ada hak Penggugat yang dilanggar ;

Bahwa Para Tergugat tidak ada hubungan dengan Putusan Pengadilan Nomor 365/Pdt.G/2013/PN Dps, apalagi disuruh menanggung renteng dengan Tergugat atas kerugian Penggugat, sebab itu bukan permasalahan Para Tergugat melainkan adalah permasalahan Tergugat dan Tergugat XIV, oleh karenanya sudah sepatutnya ditolak ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

10. Bahwa dalil Penggugat Nomor 31 perbaikan, Para Tergugat tolak dengan tegas ;

Bahwa oleh karena Penggugat untuk melakukan Sita jaminan tidak mempunyai alas hak atas obyek sengketa, maka dari itu sepatutnyalah Sita Jaminan yang dimohonkan dinyatakan ditolak ;

11. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Nomor 32 perbaikan yang menyatakan :

AJB Nomor 13 tanggal 25 April 2008, atas nama Nyoman Giri Wiratni ;

AJB Nomor 61 tanggal 19 Nopember 2008, atas nama Nengah Mardawa ;

AJB Nomor 64 tanggal 19 Nopember 2008, atas nama Ketut Maja ;

AJB Nomor 74 tanggal 18 Desember 2008, atas nama Nurhayati Aisyah Sam, Spd ;

AJB Nomor 75 tanggal 18 Desember 2008, atas nama I Made Suantara ;

AJB Nomor 76 tanggal 18 Desember 2008, atas nama I Wayan Budiarta ;

Cacat hukum dan tidak sah ;

Bahwa Akta Jual Beli Para Tergugat tersebut diatas dibuat oleh para pihak in casu Penggugat dan Para Tergugat sesuai dengan prosedur yang sah. Untuk itu Penggugat tidak mempunyai alas hak yang sah atas obyek yang diperjual belikan tersebut, dengan demikian Penggugat maupun Turut Tergugat tidak mempunyai kewenangan ataupun hak untuk menyatakan sah tidaknya Akta tersebut, maka sudah sepatutnyalah tuntutan itu dikesampingkan dan ditolak ;

12. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Nomor 33 perbaikan yang menyatakan bahwa :

AJB Nomor 13 tanggal 25 April 2008, seluas 250 M2 ;

AJB Nomor 61 tanggal 19 Nopember 2008, seluas 400 M2 ;

AJB Nomor 64 tanggal 19 Nopember 2008, seluas 250 M2 ;

AJB Nomor 74 tanggal 18 Desember 2008, seluas 400 M2 ;

AJB Nomor 75 tanggal 18 Desember 2008, seluas 300 M2 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AJB Nomor 76 tanggal 18 Desember 2008, seluas 300 M2 ;

Sertifikat Hak Milik tersebut cacat hukum ;

Bahwa ***Para Tergugat merupakan pembeli yang sah dan beriktikad baik serta pemilik yang sah dari Sertifikat Hak Milik tersebut diatas***, maka sudah sepatutnyalah hak-haknya dilindungi, dan Penggugat tidak mempunyai hak untuk menyatakan bahwa AJB maupun SHM tersebut cacat hukum, oleh karena yang berhak menyatakan suatu perjanjian atau perbuatan hukum tidak sah atau melawan hukum adalah Pengadilan dan bukan Penggugat. Sehingga Penggugat tidak mempunyai alasan mengatakan dirugikan oleh Para Tergugat ;

13. Bahwa sampai saat ini semua tanah dari SHM Nomor 641, 6536, 6539, 6473, 6474 dan 6475 dikuasai oleh Para Tergugat, oleh karenanya tidak ada alasan yang hak bagi Penggugat untuk mengatakan bahwa Para Tergugat tidak berhak memiliki, menguasai dan menempati karena semua proses kepemilikan tanah tersebut telah selesai dengan prosedur yang benar. Dan Badan Pertanahan Nasional mungkin menerbitkan sebuah sertifikat apabila prosedurnya tidak benar dan tidak memenuhi ketentuan Undang-undang yang berlaku ;

14. Bahwa selain dan selebihnya dalil-dalil Penggugat, Para Tergugat tolak karena tidak relevan dengan perkara aquo ;

Maka berdasarkan apa yang telah Para Tergugat uraikan tersebut diatas, mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pimpinan Sidang berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :

## **DALAM PROVISI :**

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya ;

## **DALAM EKSEPSI :**

- Menerima Eksepsi Tergugat III, Tergugat VI, Tergugat IX, Tergugat XI, Tergugat XII dan Tergugat XIII ;

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dari perkara ini ;

## **A T A U :**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ( ex aquo et bono ) ;

## **JAWABAN TURUT TERGUGAT :**

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya ;
2. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat dalam perkara ini adalah Kabur ( Obscur Libel ) dan tidak mendasar, hal tersebut dikarenakan dalam posita gugatan Penggugat tidak menguraikan secara terperinci hubungan Penggugat dengan Turut Tergugat terutama kaitannya dengan obyek sengketa, oleh karenanya berdasarkan hal tersebut diatas, gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Turut Tergugat mohon agar semua yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas, termasuk pula dalam pokok perkara ;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya ;

Setelah memperhatikan seluruh dalil-dalil gugatan dari Penggugat posita maupun petitumnya murni merupakan persoalan antara Penggugat dengan Para



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Tergugat dan tidak ada kaitannya secara langsung dengan Turut Tergugat dan adapun pencatatan peralihan Hak Milik atas bidang-bidang obyek sengketa oleh Turut Tergugat atas dasar Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat dan pencatatannya telah sesuai ketentuan dengan berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Dengan demikian terhadap dalil gugatan Penggugat yang lain Turut Tergugat tidak menanggapi dan tidak membenarkan karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat ;

3. Berdasarkan hal tersebut Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan hukum gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Eksepsi :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

At a u :

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat, Tergugat I, II, Tergugat III,

VI, IX, XI, XII, XIII dan Turut Tergugat, Penggugat mengajukan Replik, tertanggal 30

September 2014, pada pokoknya sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI :

Penggugat tetap pada dalil-dalil sebagaimana terurai dalam surat Gugatan aquo, dan selanjutnya membantah seluruh dalil-dalil Eksepsi **TERGUGAT** sebagaimana diuraikan dalam Jawaban. Adapun Replik **PENGGUGAT** atas Eksepsi

**TERGUGAT** adalah sebagai berikut :

11. Bahwa **PENGGUGAT** menolak secara tegas dalil-dalil Jawaban dalam **EKSEPSI**

dari **TERGUGAT**, kecuali hal-hal yang secara tegas dan nyata yang diakui oleh

**TERGUGAT** dan Bahwa **PENGGUGAT** tetap pada pendiriannya;

12. Bahwa dalil Jawaban **TERGUGAT** dalam kronologi adalah keliru. Suatu kronologi

yang dibuat-buat seolah-olah itu adalah kejadian yang sebenarnya. Padahal

kronologi adalah kronologi yang penuh dengan kebohongan. Sehingga dengan

adanya kronologi ini sudah menambahkan kebohongan yang dilakukan oleh

**TERGUGAT** untuk menghindari kesalahan-kesalahan yang dilakukan oleh

**TERGUGAT**. Bahwa kami membantah dan menolak keras kronologis pada point

angka 6. Bahwa yang benar adalah antara **TERGUGAT** dengan **TERGUGAT XIV**

sudah berkerja sama untuk menarik **PIHAK KETIGA** dalam hal ini **I MADE**

**SUWITRA**. Sehingga antara **TERGUGAT**, **TERGUGAT XIV** dan **I MADE**

**SUDANA** sudah saling kenal. Maka kemudian diaturlah siasat, dan

**PENGGUGAT** dihubungi agar datang ke kantor **TERGUGAT**. Kemudian

**PENGGUGAT** datang kekantor **TERGUGAT** sebagaimana undangan via

handphone. Dan **PENGGUGAT** pun datang, ternyata didalam kantor

**TERGUGAT** sudah terlebih dahulu ada **TERGUGAT**, **TERGUGAT XIV** dan **I**

**MADE SUWITRA**. Dan Surat Perjanjian yang disiapkan dan tinggal menanda

tangani saja. Bahwa dalam perjalalannya. Ternyata **I MADE SUWITRA**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

memberikan cek kosong kepada PENGGUGAT sebagaimana dalam vide angka

11 posita perbaikan gugatan;

13. Bahwa kronologis TERGUGAT pada point angka 7 harus di TOLAK dan kami bantah. Karena tidak benar I MADE SUWITRA memberikan uang kepada TERGUGAT XIV. Sebab ada bukti bahwa I MADE SUWITRA pernah memberikan uang dalam bentuk cek kepada PENGGUGAT, sebagaimana vide angka 11 posita perbaikan gugatan ;

Bahwa kemudian tidak benar TERGUGAT XIV telah memberikan dana/uang kepada PENGGUGAT. Sebab dalam hal ini berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap nomor putusan: 365/Pdt.G/2013/PN.Dps bahwa nyata-nyata TERGUGAT XIV tidak membayar sisa dari penjualan yang diperjanjikan ;

Oleh karena itu menurut hemat kami sudah jelaslah ada tambahan kebohongan yang dilakukan oleh TERGUGAT dalam menceritakan kronologis;

14. Bahwa lagi-lagi TERGUGAT sudah berbohong, menceritakan kronologis pada point angka 8. Bahwa tidak benar PENGGUGAT melengkapi warkah untuk proses balik nama. Sebab tidak mungkin PENGGUGAT memberikan warkah, karena belum ada pelunasan yang dilakukan oleh TERGUGAT XIV kepada PENGGUGAT. Bahkan PENGGUGAT sudah mengingatkan TERGUGAT bahwa adanya pembayaran yang tersendat-sendat/pembayaran tidak lancar yang dilakukan oleh TERGUGAT XIV dan I MADE SUWITRA, akan tetapi dengan cara yang licik ternyata TERGUGAT tetap melakukan proses AJB dan balik nama kepada para pembeli. PENGGUGAT tidak mengetahui dengan cara apa TERGUGAT bisa melakukan proses AJB dan proses balik nama tersebut ini menjadi tanda tanya besar PENGGUGAT. Menurut hemat kami ada permainan-permainan kotor/licik dan jahat yang dilakukan oleh TERGUGAT untuk merugikan PENGGUGAT;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa tidak benar kronologis TERGUGAT pada point angka 9 dan 10 ini adalah

suatu kebohongan dan harus di TOLAK dan kami bantah. Bahwa tanpa sepengetahuan PENGGUGAT ternyata sudah terjadi proses AJB dan SHM di balik nama kepada para pembeli yang tidak dikenal oleh PENGGUGAT. Oleh karena ketidaktahuan PENGGUGAT, PENGGUGAT diajak oleh TERGUGAT XIV bersama pengacara NI LUH SEKARWATI, SH untuk menghadapa Notaris & PPAT NI KETUT ARDANI, SH (TERGUGAT) untuk membuat Akta Pengakuan Hutang yaitu nomor 7 tertanggal 14 September 2009 (jadi dalam hal ini PENGGUGAT terperdaya atau diperdayai oleh TERGUGAT, TERGUGAT XIV) untuk menanda tangani oleh akta pengakuan hutang tersebut.

Kalau TERGUGAT yang seorang Notaris dan PPAT yang mempunyai etika dan moral. Semestinya TERGUGAT seharusnya tidak melakukan Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 tanggal 14 September Tahun 2009. Sebab yang di jadi objek dalam akta nomor 7 tanggal 14 September 2009, yaitu SHM Nomor 3610, SHM 3611 dan SHM 36112 sudah mati atau sudah balik nama kepada para pembeli. Sehingga akta nomor 7 tanggal 14 September 2009 tidak sesuai lagi dengan asas Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu unsur/syarat ke 3 "suatu hal tertentu". Sebab hal tertentu dalam hal ini objek SHM 3610, SHM 3611 dan SHM 3612 sudah mati atau tidak berlaku karena sudah balik nama kepada para pembeli. Sehingga tidak ada lagi hal tertentu atau tidak ada lagi objek yang diperjanjikannya. Disinilah keheranannya PENGGUGAT mengapa objek yang sudah tidak ada/SHM-SHM sudah mati bisa dimasukkan kedalam obje perjanjian? Bukankan TERGUGAT yang dari awal membuat transaksi ini? Mulai dari:

- Membuat isi perjanjian dibawah tangan tanggal 09 Januari 2009 ;
- Membuat akta Perjanjian Nomor 26, tanggal 31 Mei 2007;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Akta Kuasa Nomor 27, tanggal 31 Mei 2007,
- Membuat AJB mulai dari:
- **AJB No: 11** tanggal **25-04-2008** atas nama Dr I Putu Wijana ;
- **AJB No: 12** tanggal **25-04-2008** atas nama Dra Ni Made Sarwati ;
- **AJB No: 13** tanggal **25-04-2008** atas nama Nyoman Giri Wiratni ;
- **AJB No: 59** tanggal **19-11-2008** atas nama Putu Sudarta ;
- **AJB No: 77** tanggal **19-11-2008** atas nama Putu Sudarta ;
- **AJB No: 60** tanggal **19-11-2008** atas nama Ir Ermin ;
- **AJB No: 61** tanggal **19-11-2008** atas nama Nengah Mardawa ;
- **AJB No: 62** tanggal **19-11-2008** atas nama Fitri Soegiaharto, ST ;
- **AJB No: 63** tanggal **19-11-2008** atas nama Dadang Wibowo ;
- **AJB No: 64** tanggal **19-11-2008** atas nama Ketut Maja, SH ;
- **AJB No: 73** tanggal **18-12-2008** atas nama Luh Nyoman Puspa Dewi ;
- **AJB No: 74** tanggal **18-12-2008** atas nama Nurhayati Aisyah Sam, SPd ;
- **AJB No: 75** tanggal **18-12-2008** atas nama I Made Suantara ;
- **AJB No: 76** tanggal **18-12-2008** atas nama I Wayan Budiarta ;
- Proses Balik Nama SHM mulai dari:
- SHM Nomor: **6469**, dengan luas 225 M2 (dua ratus duapuluh lima meter persegi) atas nama Dra Ni Made Sarwati;
- SHM Nomor: **6470**, dengan luas 285 M2 (dua ratus delapan puluh lima meter persegi) atas nama Dr I Putu Wijana;
- SHM Nomor: **6471**, dengan luas 250 M2 (dua ratus limapuluh meter persegi) atas nama Nyoman Giri Wiratni;
- SHM Nomor: **6476**, dengan luas 200 M2 (dua ratus meter persegi) atas nama Putu Sudarta;

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- SHM Nomor: **6534**, dengan luas 100 m2 (seratus meter persegi) atas nama Putu Sudarta;
- SHM Nomor: **6535**, dengan luas 500 M2 (lima ratus meter persegi) atas nama Ir Ermin;
- SHM Nomor: **6536**, dengan luas 400M2 (empat ratus meter persegi) atas nama Nengah Mardawa;
- SHM Nomor: **6537**, dengan luas 125 M2 (seratus duapuluh lima meter persegi) atas nama Fitri Soegiaharto, ST;
- SHM Nomor: **6538**, dengan luas 125 M2 (seratus dupuluh lima meter persegi) nama Dadang Wibowo;
- SHM Nomor: **6539**, dengan luas 250 M2 (duartus limapuluh meter persegi) atas nama Ketut Maja, SH;
- SHM Nomor: **6472**, dengan luas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) atas nama Luh Nyoman Puspa Dewi;
- SHM Nomor: **6473**, dengan luas 400 M2 (empat ratus meter persegi) atas nama Nurhayati Aisyah Sam, SPd;
- SHM Nomor: **6474**, dengan luas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) atas nama I Made Suantara;
- SHM Nomor: **6475**, dengan luas 300 M2 (tiga ratus meter perseegi) atas nama I Wayan Budiarta ;

Bahwa TERGUGAT yang telah melakukan proses tersebut, dan mengetahui proses tersebut. Artinya bahwa TERGUGAT bukan menerima berkas-berkas transaksi dari notaris lain. Tapi dari awal hingga terjadinya balik nama adalah Notaris & PPAT NI KETUT ARDANIS, SH sebagai TERGUGAT yang melakukannya. Kok tega-teganya TERGUGAT membuat lagi akta pengakuan hutang nomor 7 tanggal 14 September 2014? Dimana etika moral dari



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

TERGUGAT? Semestinya Akta nomor 7 tentang Pengakuan Hutang tanggal 14 September 2009 tidak boleh terjadi jika TERGUGAT mempunyai moral dan etika. Sebab nyata-nyata Akta nomor 7 tertanggal 14 September 2009 juga perjanjian yang tidak seimbang. Semestinya dimana-mana dalam Akta Pengakuan Hutang, bahwa yang berhutang menurut peraturan perundang-undangan yang berlakunya harus dibebani SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) dan APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) apalagi pengakuan hutang diatas Rp.50.000.000,- (limapuluh juta rupiah) seorang notaris wajib hukumnya membuat SKMT dan APHT kepada yang berutang dalam perjanjian. Namun yang sangat aneh hal itu tidak dilakukan oleh TERGUGAT kepada TERGUGAT XIV, justru TERGUGAT membebaskan kepada PENGUGAT dan menjadikan objek yang sudah mati atau tidak berlaku lagi sebagai jaminan dalam perjanjian tersebut ;

Bahwa disinilah kebohongan kronologi yang dilakukan oleh TERGUGAT,oleh karena itu kronologi ini harus di TOLAK ;

16. Bahwa tidak benar kronologis TERGUGAT pada point angka 9 dan 10 ini adalah suatu kebohongan dan harus di TOLAK dan kami bantah. Bahwa TERGUGAT dari awal sudah mengetahui kelakuan buruk dari TERGUGAT XIV, oleh karena itulah TERGUGAT mau membuat akta nomor 26 tanggal 31 Mei 2007. Bahkan PENGUGAT sudah berkali-kali memberitahu kepada TERGUGAT, bahwa pembayaran TERGUGAT tidak lancar atau macet. Bahkan TERGUGAT sudah memprediksi TERGUGAT XIV tidak akan membayar kewajibannya kepada PENGUGAT. Oleh karena itulah TERGUGAT membuat akta pengakuan hutang nomor 7 tanggal 14 September 2009, ini dilakukan oleh TERGUGAT semata-mata untuk melindungi TERGUGAT XIV, sebab dalam hal ini bisa dianalisa isi akta tersebut, karena akta tersebut sangat menguntungkan

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

TERGUGAT XIV, karena kenapa bisa yang mempunyai hutang tidak dibebani

jaminan? Dimana etika moral dari TERGUGAT ? ;

Demikian bantahan atas kebohongan kronologi yang dilakukan oleh TERGUGAT.

Jadi kronologi yang dibuat oleh TERGUGAT TIDAK BENAR, KARENA

MENGANDUNG KEBOHONGAN ;

**REPLIK PENGGUGAT** dalam Eksepsi TERGUGAT kami uraikan dibawah ini ;

### **DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa apa yang telah di uraikan dalam REPLIK oleh PENGGUGAT dalam EKSEPSI TERGUGAT merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam REPLIK Dalam Pokok Perkara TERGUGAT (NOTARIS & PPAT) NI KETUT ARDANI, SH;
2. Bahwa PENGGUGAT menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Jawaban dari TERGUGAT Dalam Eksepsi, kecuali hal-hal yang secara tegas dan nyata yang diakui oleh TERGUGAT dan bahwa PENGGUGAT tetap pada pendiriannya;
3. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI KETUT ARDANI, SH) pada point angka 2 dan angka 3 perlu harus di TOLAK dan bantah. Bahwa menurut hukum acara perdata yang berwenang menentukan siapa-siapa yang hendak digugatnya adalah PENGGUGAT (Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No. 305/K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang menyatakan "*hakim tidak berwenang karena jabatannya untuk menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai tergugat, karena hal tersebut bertentangan dengan asas acara perdata bahwa hanya penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapas-apa yang digugatnya*"). Bahwa disamping itu PENGGUGAT tidak keliru menggugat TERGUGAT, karena TERGUGAT telah membuat perjanjian yang tidak sesuai dengan prosedur, misalnya:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- TERGUGAT berani membuat AJB-AJB tanpa datang menghadap bersama-sama antara PENGGUGAT dengan para pembeli dalam hal ini TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, dan TERGUGAT XIII, sehingga hal itu menyalahi prosedur;
- TERGUGAT berani membuat AJB-AJB padahal sudah ada telephone dari PENGGUGAT bahwa cek tersebut ditolak dalam kliring dengan **alasan saldo rekening tidak cukup**. Dan saat itu juga PENGGUGAT sudah menelepon TERGUGAT yang mengatakan kliring yang dilakukan PENGGUGAT di tolak dengan alasan saldo tidak cukup, dan jangan dilakukan proses selanjutnya” ;

Bahwa hal itu dilakukan oleh PENGGUGAT pada tanggal 23 September 2008 bermaksud mencairkan cek atau melakukan kliring terhadap cek BPD Bali No. M430749 sebesar **Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah)** cek tersebut tertanggal 22 September 2008 atas nama I MADE SUWITRA, ternyata cek tersebut setelah di kliring oleh PENGGUGAT, ternyata cek tersebut di tolak dengan alasan saldo rekening tidak cukup ;

- Warkah tidak lengkap diberikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT;
- Bahwa ada Akta Pengakuan Hutang nomor 7 tanggal 14 September 2009 suatu akal-akalan dari TERGUGAT, dimana Kalau TERGUGAT yang seorang Notaris dan PPAT yang mempunyai etika dan moral. Semestinya TERGUGAT seharusnya tidak melakukan Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 tanggal 14 September Tahun 2009. Sebab yang di menjadi objek dalam akta nomor 7 tanggal 14 September 2009, yaitu SHM Nomor 3610, SHM 3611 dan SHM 36112 sudah mati atau sudah balik nama kepada para pembeli. Sehingga akta nomor 7 tanggal 14 September 2009 tidak sesuai



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

lagi dengan asas Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu unsur/syarat ke 3 "*suatu hal tertentu*". Sebab hal tertentu dalam hal ini objek SHM 3610, SHM 3611 dan SHM 3612 sudah mati atau tidak berlaku karena sudah balik nama kepada para pembeli. Sehingga tidak ada lagi hal tertentu atau tidak ada lagi objek yang diperjanjikkannya. Disinilah keheranannya PENGGUGAT mengapa objek yang sudah tidak ada/SHM-SHm sudah mati bisa dimasukkan kedalam objke perjanjian ? ;

4. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI KETUT ARDANI, SH) pada point angka 4 perlu harus di TOLAK dan bantah. Bahwa menurut hukum acara perdata yang berwenang menentukan siapa-siapa yang hendak digugatnya adalah PENGGUGAT (Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No. 305/K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang menyatakan "*hakim tidak berwenang karena jabatannya untuk menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai tergugat, karena hal tersebut bertentangan dengan asas acara perdata bahwa hanya penggugatlah yang berwenang untuk menentukan si-apa-apa yang digugatnya*"). Bahwa yang terpenting bagi PENGGUGAT sudah memberi informasi via handphone kepada TERGUGAT bahwa kliring yang dilakukan oleh PENGGUGAT pada tanggal 23 September 2008 atas CEK BPD Bali nomor: M430749 sebesar Rp.100.000.000, - (seratus juta urpiah) tertanggal 22 September 2008 ditolak oleh bank dengan "**alasan saldo rekening tidak cukup**". Dan PENGGUGAT mengatakan via hanphone pada tanggal 23 September 2008, agar tidak dilanjutkan prosesnya. Jika seandainya Notaris & PPAT NI KETUT ARDANI, SH (TERGUGAT) mau mengindahkan atau mau mendengar keluhan PENGGUGAT tentu tidak akan terjadi kerugian bagi PENGGUGAT. Akan tetapi karena TERGUGAT nyata-nyata rupanya sudah terlebih dahulu membuat AJB –AJB kepada untuk TERGUGAT, I, II, III, IV, V,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII dan TERGUGAT XIII, sehingga TERGUGAT tidak menghiraukan PENGGUGAT, sebab rupa-rupanya TERGUGAT sudah salah langka dalam proses jual beli tanah tersebut. Sangat jelaslah bahwa ternyata TERGUGAT tidak melindungi PENGGUGAT dan TERGUGAT telah berpihak kepada TERGUGAT XIV, sehingga hal ini telah menguntungkan TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII dan TERGUGAT XIII. Sehingga dalam hal ini menurut PENGGUGAT yang patut harus di gugat adalah TERGUGAT. Oleh karena itu sudah jelaslah siapa-siap yang harus di gugat oleh PENGGUGAT ;

5. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI KETUT ARDANI, SH) pada point angka 5 harus di TOLAK dan bantah ;

5.1. Sebab PENGGUGAT sudah mencantumkan nomor AJB dan nama pemilik AJB, dalam setiap AJB tersebut sudah melekat batas-batasnya. Oleh karena PENGGUGAT sudah mencantumkan nomor AJB dan nama pemilik AJB, tentu batas-batasnya sudah melekat pada AJB. Sehingga PENGGUGAT tidak perlu mencantumkan batas-batasnya, karena PENGGUGAT sudah menyebut nomor AJB-AJB dan nama pemilik AJB-AJB tersebut karena dalam AJB sudah ada tertera dengan jelas batas-batasnya sehingga tidak perlu dicantumkan;

5.2. Bahwa PENGGUGAT tidak mencampur adukkan suatu peristiwa, PENGGUGAT hanya mengungkapkan fakta-fakta hukum yang berkaitan atas transaksi tanah yang dilakukan oleh PENGGUGAT di kantor Notaris dan PPAT NI KETUT ARDANI, SH selaku TERGUGAT. Bahwa kalau TERGUGAT mempunyai etika dan moral tentu Akta Pengakuan Hutang nomor 7 tanggal 14 September 2009 tidak boleh dibuatkan oleh TERGUGAT. Sebab PENGGUGATlah yang lebih mengetahui hukum. Semestinya PENGGUGAT harus menyadarkan para pihak bahwa ada perjanjian-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

perjanjian yang tidak bisa dibuat oleh notaris. Misalnya seorang notaris harus mengatakan :

- Tidak boleh seorang notaris membuat akta perjanjian pengakuan hutang yang bunga 10% (sepuluh persen), atau perjanjian jual beli narkoba, perjanjian hutang-piutang tentang judi, atau perjanjian yang bertentang dengan undang-undang atau norma-norma atau asas kepatutan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdata syarat/unsur ke 4 yaitu "suatu sebab yang halal";
- Tidak boleh seorang notaris membuat akta yang tidak ada objeknya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdata syarat/unsur ke 3 yaitu "suatu hal tertentu", misalnya Akta Pengkuan Hutang yang objeknya tidak ada lagi. Sebab yang menjadi objek Akta Pengkuan Hutang nomor 7 tanggal 14 September 2009 adalah SHM-SHM yang sudah balik nama kepada para TERGUGAT I, II, III, IV,V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII dan TERGUGAT XIII ;

Jadi semestinya TERGUGAT sebagai Notaris dan PPAT semestinya harus melindungi para pihak, agar jangan ada salah satu pihak yang dirugikan.

Sedini mungkin semestinya harus mengantisipasi kerugian-kerugian yang timbul kelak dikemudian hari. Hal inilah tidak dilakukan oleh TERGUGAT.

Justru TERGUGAT lepas tanggung jawab, padahal yang mengatur dan mengarahkan adalah TERGUGAT, akibat ulah dari TERGUGAT ini telah merugikan PENGGUGAT ;

Bahwa TERGUGAT jangan memutar balikkan fakta. Bahwa perlu PENGGUGAT tegaskan dalam replik ini. Bahwa PENGGUGAT tidak pernah menanda tangani AJB (Akta Jual Beli) dihadapan TERGUGAT, I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII dan TERGUGAT XIII dan bahwa juga



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT tidak pernah membacakan AJB-AJB dihadapan TERGUGAT, kalau seandainya AJB-AJB dibacakan oleh TERGUGAT tentu PENGGUGAT tidak akan menanda tangannya. Bahwa karyawan TERGUGAT yang bernama RAMA pernah datang kerumah PENGGUGAT pada tanggal 22 September 2008 menyodorkan CEK BPD Bali dengan nomor: M430749 sebesar **Rp.100.000.000, - (seratus juta rupiah)** beserta setumpuk surat-surat yang harus ditanda tangani oleh PENGGUGAT. Jadi pada intinya bahwa PENGGUGAT tidak pernah menanda tangai AJB di hadapan TERGUGAT dan juga PENGGUGAT tidak pernah bersama-sama dengan TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII menghadapa kepada notaris untuk menanda tangani AJB-AJB tersebut ;

5.1. Bahwa perlu PENGGUGAT tegaskan dalam REPLIK ini bahwa dalil TERGUGAT mengartikan posita 9, 10, 13, 14 15, dan 21 adalah keliru. Ternyata TERGUGAT telah memutar balikkan artinya. Jadi gugatan PENGGUGAT sudah jelas dan terang dari 1 posita keposita berikutnya sudah bertautan. Sungguh lucu jawaban TERGUGAT yang mengatakan "*jika PENGGUGAT merasa tidak membuat Akta Jual Beli untuk apa PENGGUGAT merasa kebaratan TERGUGAT tidak memberikan salinan Akta Jual Beli kepada PENGGUGAT*". Untuk menanggapi ini, bahwa karena nama PENGGUGAT tercantum dalam AJB tersebut, maka adalah sangat berhak PENGGUGAT meminta salinan AJB tersebut kepada TERGUGAT dengan tujuan guna mengetahui apa isi AJB tersebut, kapan dibuat AJB tersebut, berapa harga dalam AJB tersebut. Oleh karena itulah maka AJB tersebut semestinya diberikan kepada PENGGUGAT baik diminta maupun tidak diminta. Apalagi sudah diminta berkali-kali akan tetapi TERGUGAT tidak memberikannya. Jadi dengan tidak diberikannya salinan AJB oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT inilah menandakan secara nyata dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

jelas ada hal-hal yang disembunyikan oleh TERGUGAT. Jadi sangat jelaskah PENGUGAT keberatan apabila AJB tidak diberikan oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT padahal itu adalah haknya PENGUGAT. Jadi TERGUGAT tidak mempunyai hak untuk menahan salinan AJB-AJB tersebut. Bahwa betul memang PENGUGAT seorang yang sekolah hukum. Justru TERGUGAT juga yang bersekolah dihukum dan mengerti hukum dan seorang notaris pula yang sangat paling mengerti hukum dibanding dengan PENGUGAT, seharusnya tidak boleh merekayasa AJB atau akta-kata lain untuk menguntukan pihak lain dalam hal ini TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIV dan akan tetapi TERGUGAT ternyata sangat licik, sangat pintar membohongi PENGUGAT. Karena dengan berbagai cara dilakukan oleh TERGUGAT untuk menipu PENGUGAT sehingga PENGUGAT sangat dirugikan oleh akibat tipu daya yang dilakukan oleh TERGUGAT, lihat saja mulai dari kejanggalan-kejanggalan dalam proses AJB sampai kemudian adanya pengakuan hutang yang objeknya sudah matipun atau sudah tidak ada objeknya dimuat dalam AJB. Jika TERGUGAT seorang Notari dan yang bersekolah hukum, tentulah sesama umat manusia tidak boleh menjebak orang dalam hal ini PENGUGAT ;

Bahwa penjelasan dari TERGUGAT pada angka 5.3 pada akhir paragraph yang mengatakan "sebagai seorang yang sekolah hukum dan mengerti hukum tentunya tidak akan menandatangani akta-akta jual beli tersebut ataupun akta-akta lainnya yang dibuat oleh TERGUGAT". Hal ini perlu kami jelaskan kepada TERGUGAT yaitu :

- Bahwa TERGUGAT tidak pernah menanda tangani AJB-AJB yang dibuat oleh TERGUGAT;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan Jawaban TERGUGA pada paragraph terakhir ini jelas-jelas telah mengindikasikan bahwa sangat jelaslah bahwa TERGUGAT telah menjebak PENGGUGAT. Sebab sekalipun PENGGUGAT seorang yang bersekolah hukum dan mengerti hukum, akan tetapi TERGUGAT haruslah melindungi kliennya. Karena PENGGUGAT benar-benar tertipu daya oleh ulah dari TERGUGAT yang pernah mengatakan. Bahwa “tidak usah khawatir pak Tut, bahwa saya kenal baik TERGUGAT XIV (I MADE SUDANA) bahwa beliau ini pengembang yang sudah lama saya kenal, dan orangnya baik. Bahkan kavlingan TERGUGAT XIV banyak, terutama di jalan tukad Badung, jadi tidak usah khawatirlah”. Inilah kata-kata yang diucapkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT. Karena menurut PENGGUGAT bahwa notaris dalam ini TERGUGAT pastilah melindungi hak-haknya. Akan tetapi ternyata TERGUGAT tidak melindungi PENGGUGAT. Justru TERGUGAT merugikan PENGGUGAT dan menguntungkan TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIV ;

5.1. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI KETUT ARDANI, SH) harus di TOLAK dan bantah. Bahwa hal itu salah penulisan saja, terjadi copy paste yang salah maksud PENGGUGAT adalah tetap pada vide angka 4 dalam petitum gugatan ;

6. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI KETUT ARDANI, SH) pada point angka 7 harus di TOLAK dan bantah: Bahwa materi gugatan PENGGUGAT pada perkara nomor 365/Pdt.G/2013/PN.Dps dan 402/Pdt. G/2014/PN.Dps sangat berbeda. Bahwa gugatan PENGGUGAT bukanlah NE BIS IN IDEM, karena:

Para Pihak Yang Digugat Oleh PENGGUGAT

Perkara Nomor : <b>365/Pdt.G/2013/PN.Dps</b>	Perkara Nomor : <b>4</b>



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

<p>Yang di I MADE SUDANA</p> <p>1. Materi Gugatan Wanprestasi yaitu pembayaran hutang yang belum selesai dibayar oleh I MADE SUDANA sebesar <b>Rp.1.456.619.699,-</b> (<i>satumilyar empatratus limapuluh enam juta enamratus Sembilanbelas ribu enamratus sembilanpuluh</i></p>	<p>Yang di gugat ada (SH) dan TERGUG TURUT TERGUG.</p> <p>1. Gugatan F terhadap A.</p>
--	--

Jadi karena materi perkara tidak sama (kasus tidak sama alias sangat berbeda), yang digugat juga tidak sama, seperti REPLIK PENGGUGAT diatas. Maka tentu Gugatan PENGGUGAT bukanlah Ekseptio Res Judicata atau Nebis In Idem ;

7. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI KETUT ARDANI, SH) pada point angka 7 harus di TOLAK dan bantah. Bahwa gugatan PENGGUGAT tetaplah kompetensi atau kewenangan Pengadilan Negeri Denpasar. Bahwa TERGUGAT keliru mengartikan Putusan MA RI Nomor: 1198/K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976. Bahwa PENGGUGAT sudah mengatakan bahwa AJB-AJB yang dikuasai oleh TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII adalah batal demi hukum dan juga memohon kepada pengadilan agar memerintahkan kantor Pertanahan Kota Denpasar mencabut dan membatalkan SHM hak atas tanah milik para TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII ;

### REPLIK DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa apa yang telah di uraikan dalam REPLIK oleh PENGGUGAT dalam EKSEPSI TERGUGAT (NOTARIS & PPAT) NI KETUT ARDANI, SH merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam REPLIK Dalam Pokok Perkara TERGUGAT (NOTARIS & PPAT) NI KETUT ARDANI, SH ;

1. Bahwa PENGGUGAT menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Jawaban dari TERGUGAT (NOTARIS & PPAT) NI KETUT ARDANI, SH dalam Pokok



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Perkara, kecuali hal-hal yang secara tegas dan nyata yang diakui oleh TERGUGAT (NOTARIS & PPAT) NI KETUT ARDANI, SH dan bahwa PENGGUGAT tetap pada pendiriannya;

2. Bahwa dalil JAWABAN DALAM POKOK PERKARA TERGUGAT (NOTARIS & PPAT) NI KETUT ARDANI, SH pada point angka 3 perlu kami luruskan.

Bahwa sesuai dengan Pasal 5 Perjanjian dibawah tangan tanggal 09 Januar 2007 (isi perjanjian dibuat oleh TERGUGAT) bahwa TERGUGAT XIV tidak memenuhi kewajibannya. Akan tetapi TERGUGAT sudah melakukan proses AJB kepada TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII. Bahwa semestinya TERGUGAT harus mempunyai komunikasi kepada PENGGUGAT, terutama perihal pembayaran. Akan tetapi sangat disayangkan hal itu tidak dilakukan oleh TERGUGAT. Jadi seolah-olah TERGUGAT hanya melindungi TERGUGAT XIV dan TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII;

3. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI KETUT ARDANI, SH) pada point angka 4 harus di TOLAK dan bantah. Sebab Tidak ada pelunasan yang dilakukan oleh I MADE SUWITRA kepada TERGUGAT XIV pun demikian tidak ada pelunasan yang dilakukan oleh TERGUGAT XIV kepada PENGGUGAT. Terbukti dengan dari kurun waktu tahun 2007 hingga tanggal 23 September 2008 ada pemberian cek BPD Bali Nomor: M430749 cek yang kosong senilai **Rp.100.000.000, - (seratusjuta rupiah)** yang dilakukan oleh I MADE SUWITRA kepada PENGGUGAT melalui Kuasa Hukum TERGUGAT XIV yang bernama Ni Luh Sekar. Oleh karena itu tidak semestinya dibuat AJB pada tanggal 25 April 2008. Dengan adanya pemberian cek pada tanggal 23 September 2008 ini menandakan bahwa belum ada pembayaran yang lunas yang diberikan kepada PENGGUGAT, tetapi menjadi pertanyaan. Mengapa sudah ada AJB pada tanggal 25 April 2008? Sementara ada kemudian pembayaran tanggal 23



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

September 2008. Kalau ada pemberian cek pada tanggal 23 September 2008

itu menandakan belum ada pembayaran, maka semestinya tidak boleh ada prose AJB pada tanggal 24 April 2008. Jelaslah dalam proses AJB penuh dengan catat hukum;

4. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI KETUT ARDANI, SH) pada point angka 5 harus di TOLAK dan bantah, sebab. Bahwa tidak benar PENGGUGAT menanda tangani AJB dihadapan TERGUGAT, bahkan TERGUGAT tidak membacakan AJB-AJB tersebut dihadapan TERGUGAT. Jikapun ada yang ditanda tangani adalah blanko kosong. Terbukti dalam AJB ada tambahan tulisan yang diketik secara manual dengan mesin tik. Bahkan PENGGUGAT sudah melakukan klaim kepada TERGUGAT, bahwa ada Cek BPD nomor M430749 cek tersebut kosong senilai **Rp.100.000.000, - (seratusjuta rupiah)** yang diberikan oleh I MADE SUWITRA melalui Kuasa Hukum TERGUGAT XIV yaitu NI LUH SEKAR, oleh karena itu PENGGUGAT sudah meng-klaim TERGUGAT untuk tidak melakukan proses selanjutnya. Jadi tidak benar PENGGUGAT menanda tangani AJB dihadapan TERGUGAT, kalau sudah ada cek kosong, itu adalah suatu kebohongan besar. Bahwa tidak benar warkah untuk proses balik nama telah dilengkapi oleh PENGGUGAT:

- Bahwa sudah terlebih dahulu TERGUGAT melakukan proses AJB sebelum ada pelunasan kepada PENGGUGAT; dan
- Bahkan TERGUGAT juga sudah terlebih dahulu melakukan proses balik nama sertipikat terhadap TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII, padahal belum ada pelunasan pembayaran kepada PENGGUGAT. Hal ini bisa kita analisa dengan adanya Akta Pengakuan Hutang nomor 7 tanggal 14 September 2009 yang dibuatkan oleh TERGUGAT. Bahwa isi dari Akta

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Pengakuan Hutang itu adalah bahwa TERGUGAT belum membayar lunas

terhadap jual beli dengan PENGGUGAT ;

5. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI KETUT ARDANI, SH) pada point angka 6 harus di TOLAK dan bantah. Bahwa tidak ada kehendak dari PENGGUGAT untuk menanda tangani Akta Pengakuan Hutang. Itu semua atas bujuk rayu dari TERGUGAT, bahwa TERGUGAT mengatakan kepada PENGGUGAT, bahwa tidak usah khawatir pak Tut (maksudnya I KETUT SUARTIKA/PENGGUGAT), bahwa saya kenal baik TERGUGAT XIV (I MADE SUDANA) bahwa beliau ini pengembang yang sudah lama saya kenal, dan orangnya baik. Bahkan kavplingan TERGUGAT XIV banyak, terutama di jalan tukad Badung, jadi tidak usah khawatirlah". Inilah kata-kata yang diucapkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT. Karena menurut PENGGUGAT bahwa notaris dalam ini TERGUGAT pastilah melindungi hak-haknya. Akan tetapi ternyata TERGUGAT tidak melindungi PENGGUGAT. Justru TERGUGAT merugikan PENGGUGAT dan menguntungkan TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIV. Bahwa adanya Akta Pengakuan Hutang ini adalah atas kehendak dari TERGUGAT XIV, dan TERGUGAT membujuk rayu PENGGUGAT. Sehingga ada kongkalikong antara TERGUGAT dengan TERGUGAT XIV yang bertujuan untuk merugikan PENGGUGAT ;
6. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI KETUT ARDANI, SH) pada point angka 7 harus di TOLAK dan bantah. Sebab tidak benar TERGUGAT membacakan Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 Tanggal 14 September 2009 dihadapan PENGGUGAT. Bahwa menurut pengakuan dari TERGUGAT dengan telah dibuatkannya Akta Pengakuan Hutang nomor 7, tanggal 14 September 2009 setelah sertipikat telah diterima oleh Pihak Ketiga dan/atau Para Pembeli dan/atau TERGUGAT I sampai



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

dengan TERGUGAT XIII. Apakah TERGUGAT tidak menyadari bahwa didalam AJB tertulis sudah dibayar lunas dan AJB adalah sebagai kwitansi yang sah, padahal belum dibayar lunas oleh TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII kepada PENGGUGAT, bahkan PENGGUGAT tidak pernah ketemu atau berhadapan bersama-sama untuk menghadap TERGUGAT sebagai Notaris, bahkan TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII tidak pernah menunjukkan kwitansi kepada PENGGUGAT. Dasar apa PENGGUGAT membuat AJB tersebut. Bilapun :

- Para TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII telah membayar kepada TERGUGAT XIV, mengapa TERGUGAT XIV tidak membayar kepada PENGGUGAT? Kalau begitu mengapa TERGUGAT bisa melindungi TERGUGAT XIV dan membuat Akta Pengakuan Hutang, inikan untuk akal-akalan dari TERGUGAT dan TERGUGAT XIV, ada apa ini, ada hubungan apa antara TERGUGAT dengan TERGUGAT XIV ? ;
- Bilapun I MADE SUWITRA telah membayar lunas kepada TERGUGAT XIV sebagaimana isi Akta Perjanjian Nomor 26 tanggal 31 Mei 2007, mengapa TERGUGAT XIV tidak membayar kepada PENGGUGAT ? ;

Semestinya ini harus menjadi tanggung jawab dari TERGUGAT, tidak boleh TERGUGAT berpihak kepada TERGUGAT XIV, karena terlalu gampang TERGUGAT memudahkan keinginan dari TERGUGAT XIV. Jadi semestinya :

- Bila TERGUGAT XIV sudah menerima pembayaran lunas dari TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII;
- Bila TERGUGAT XIV berdasarkan Akta Perjanjian nomor 26 Tanggal 31 Mei 2008 TERGUGAT sudah menerima pembayaran lunas dari I MADE SUWITRA ;

Berarti sebenarnya TERGUGAT tidak boleh membuat Akta Pengakuan Hutang antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT. Karena tidak ada dasar hukum yang

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

kuat bagi TERGUGAT untuk membuat Akta Pengakuan Hutang yang merugikan PENGGUGAT. Dengan adanya Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 tanggal 14 September 2009 sangat jelas-jelas merugikan PENGGUGAT ;

Bahwa tidak boleh ada Akta Pengakuan Hutang, bila nyata-nyata TERGUGAT I dan TERGUGAT XIII sudah membayar pelunasan kepada TERGUGAT XIV. Jadi kalau begitu mengapa TERGUGAT segampang dan semudah itu melindungi TERGUGAT XIV, dan merugikan PENGGUGAT? Bahwa juga ternyata TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII tidak pernah menunjukkan kwitansi kepada PENGGUGAT ;

Bilapun ada Akta Pengakuan Hutang nomor 7 tanggal 14 September 2009 yang dibuatkan oleh TERGUGAT antara TERGUGAT XIV dengan TERGUGAT XIII, maka justru sebenarnya tidak boleh juga ada AJB dan proses balik nama kepada PARA TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII ;

7. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI KETUT ARDANI, SH) pada point angka 8 harus di TOLAK dan bantah. Bahwa PENGGUGAT tidak membuat-buat, bahwa PENGGUGAT memaparkan suatu peristiwa hukum yang merugikan PENGGUGAT, bahwa TERGUGAT tidak netral telah berpihak berlebihan kepada TERGUGAT XIV. Bahwa nyata-nyata Perjanjian dibawah tangan tanggal 09 Januari 2007 tidak laksanakan oleh TERGUGAT XIV sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tersebut. Jadi tidak ada pelunasan, hal ini bisa kami buktikan dengan :

- Adanya Cek BDP nomor: M430749 senilai **Rp.100.000.000, - (seratusjuta rupiah)** yang ditolak krilingnya karena alasan saldo kurang. Bahkan hal ini sudah di klaim oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT agar jangan dilakukan proses selanjutnya;
- Adanya putusan perkara nomor: 365/Pdt.G/2013/PN. Dps yang telah berkekuatan hukum tetap, yang pada intinya mengatakan bahwa I MADE



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUDANA belum membayar luas terhadap penjualan tanah milik

PENGGUGAT;

Bahwa dengan adanya dua bukti tersebut diatas ini menandakan bahwa belum ada pelunasan yang dilakukan oleh TERGUGAT XIV maupun oleh I MADE SUDANA ;

Bahwa adanya Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 Tanggal 14 September 2014 jelas bukan lahir dari Akta Perjanjian nomor 26, tanggal 31 Mei 2007 dan Akta Kuasa Nomor 27, tanggal 31 Mei 2008. Dibuatkan oleh TERGUGAT Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 Tanggal 14 September 2014 adalah semata-mata untuk melindungi kepentingan TERGUGAT dan TERGUGAT XIV, sebab ternyata:

- TERGUGAT XIV sudah menerima pembayaran lunas dari TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII; dan
- TERGUGAT XIV berdasarkan Akta Perjanjian nomor 26 Tanggal 31 Mei 2008 TERGUGAT sudah menerima pembayaran lunas dari I MADE SUWITRA ;

Dengan adanya dua bukti tersebut diatas maka, semestinya tidak boleh ada Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 Tanggal 14 September 2009 ;

Jadi sangat jelaslah dengan adanya Cek BPD Bali Nomor: M430749 senilai **Rp.100.000.000, - (seratusjuta rupiah)** yang ditolak krilingnya karena alasan saldo kurang dan adanya putusan perkara nomor: 365/Pdt.G/2013/PN. Dps yang telah berkekuatan hukum tetap, serta TERGUGAT XIV sudah menerima pembayaran lunas dari TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII dan TERGUGAT XIV berdasarkan Akta Perjanjian nomor 26 Tanggal 31 Mei 2008 TERGUGAT sudah menerima pembayaran lunas dari I MADE SUWITRA. Maka dengan membuat Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 Tanggal 14 September 2009 TERGUGAT sangat jelas-jelas TERGUGAT berniat sangat jahat kepada PENGGUGAT. Dengan adanya Pengakuan Hutang Nomor 7 Tanggal 14

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

September 2009 justru merugikan PENGGUGAT, jadi tidak tepat Jawaban TERGUGAT yang mengatakan bahwa PENGGUGAT seharusnya berterima kasih kepada PENGGUGAT. Menurut hemat PENGGUGAT, TERGUGAT sudah ngawur dan TERGUGAT sudah tidak mempunyai etika kalau mengatakan bahwa PENGGUGAT harus berterimakasih kepada TERGUGAT, sebab PENGGUGAT sudah sangat dirugikan dengan adanya Pengakuan Hutang Nomor 7 Tanggal 14 September 2009, jadi tidak tepat PENGGUGAT berterimakasih kepada TERGUGAT. Itu adalah ide orang yang tidak mengerti hukum ;

8. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI KETUT ARDANI, SH) pada point angka 9 harus di TOLAK dan bantah. Bahwa PENGGUGAT hanya memaparkan fakta-fakta hukum, pertiswa hukum apa yang dialami PENGGUGAT, dimana PENGGUGAT sudah sangat dirugikan oleh TERGUGAT. Bahwa dalam Gugatan PENGGUGAT dan dalam Jawaban TERGUGAT secara langsung sudah mengakui adanya Akta Pengakuan Hutang, tetapi sudah terlebih dahulu ada AJB dan sudah pula balik nama sertipikat kepada TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII baru ada Akta Pengakuan Hutang, inilah indikasi yang sangat jelas-jelaslah bahwa TERGUGAT telah bersekongkol dengan akal licik dan niat yang jahat membuat perjanjian otentik tersebut. Bahwa semestinya Akta Pengakuan Hutang tidak boleh terjadi karena :

- TERGUGAT XIV sudah menerima pembayaran lunas dari TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII;
- TERGUGAT XIV berdasarkan Akta Perjanjian nomor 26 Tanggal 31 Mei 2008 TERGUGAT sudah menerima pembayaran lunas dari I MADE SUWITRA;
- TERGUGAT dari awal Perjanjian dibawah tangan sampai dengan proses balik nama SHM terhadap Pihak Ketiga, TERGUGAT mengetahui persis

#### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

dan TERGUGAT yang melakukan proses tersebut, karena TERGUAT-lah notaris dari PENGGUGAT dan TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIV. Jadi karena TERGUGAT mengetahui proses dari awal sampai terbitnya SHM, semestinya SHM dan Akta Pengkuan Hutang tidak boleh ada ;

Bahwa oleh karena TERGUGAT XIV menclah mence, tidak menepati janjinya maka PENGGUGAT menggunakan haknya dengan menempuh jalur hukum ;

9. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI KETUT ARDANI, SH) pada point angka 10 harus di TOLAK dan bantah. Bahwa Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 Tanggal 14 September 2009 yang membuat adalah TERGUGAT, dengan dibuatnya Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 Tanggal 14 September 2009 secara tidak disadari oleh TERGUGAT, bahwa TERGUGAT telah mempertontonkan suatu kekeliruan yang nyata. Bahwa jika mengacu pada Pasal 1320 KUHPdata syarat/unsur ketiga yaitu "suatu hal tertentu" sudah tidak ada. Sebab isi dari Akta Pengakuan Hutang ini yang dijadikan jaminan objek adalah SHM yaitu SHM 3610, SHM 3611 dan SHM 3612 yang mana SHM tersebut sudah mati (sudah tidak ada) atau sudah di pecah atau sudah balik nama kepada TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII. Jadi timbul pernyataan :

- Mengapa SHM yang sudah mati dimasukkan jaminan dalam Akta tersebut oleh TERGUGAT ;
- Bukankah TERGUGAT sudah mengetahui bahwa SHM tersebut sudah tidak ada?, atau SHM yang sudah mati tidak bisa diikut sertakan sebagai jaminan ;
- Mengapa yang berpiutang dalam hal ini PENGGUGAT yang dimintain jaminan untuk dibuat dalam Akta Pengakuan Hutang ?.
- Mengapa TERGUGAT XIV tidak dimintain jaminan untuk dibuat didalam Akta Pengakuan Hutang ?



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Padahal menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, bahwa apabila ada Akta Pengakuan Hutang yang berutang wajib hukumnya di kenakan jaminan dan dibuatkan dalam bentuk SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) dan APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan). TERGUGAT tidak membebaskan SKMHT dan APHT kepada TERGUGAT XIV, maka Pasal 1320 KUHPerdara syarat unsur keempat yaitu "suatu sebab yang halal" sudah tidak terpenuhi. Sebab apabila TERGUGAT tidak membebaskan SKMHT dan APHT kepada TERGUGAT XIV itu adalah suatu kekeliruan yang nyata dan jelas yang dilakukan oleh TERGUGAT. Sehingga apabila TERGUGAT tidak meminta para pihak syarat-syarat, misalnya tentang SKMHT dan APHT, tetapi tetap menuangkan dalam bentuk akta, maka akta tersebut menjadi cacat hukum, karena tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa dengan adanya pengakuan dari TERGUGAT yang seolah-olah PENGUGAT yang datang bersama dengan TERGUGAT untuk membuat Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 Tahun 2009, ini menandakan bahwa TERGUGAT telah mempertontonkan suatu kebodohan mengenai Pasal 1320 KUHPerdara. Padahal bilapun TERGUGAT XIV dan PENGUGAT datang menghadap notaris untuk membuat suatu akta tentu, sebagai notaris yang benar, beretika, dan bermoral notaris tersebut tidak langsung membuat akta begitu saja sesuai dengan kemauan Para Pihak (PENGUGAT dan TERGUGAT XIV). Tentu seorang notaris yang benar, beretika dan bermoral, dan tidak berpihak, mak notaris tersebut semestinya menyarankan syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang jadi tidak asal membuat AJB atau Akta-Akta ;

Jadi menurut PENGUGAT, bahwa adanya Akta Pengakuan Hutang sebagaimana yang di Jawab oleh TERGUGAT pada point angka 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 jelaslah bahwa ternyata TERGUGAT telah mempertontonkan suatu kebodohan, kesalahan jika mengacu pada Pasal 1320 KUHPerdara. Dan sangat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

jelaslah suatu persekongkolan yang jahat yang dilakukan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT ;

10. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI KETUT ARDANI, SH) pada point angka 11 perlu kami luruskan. Bahwa adapun saat ini PENGGUGAT mempermasalahkan, karena ternyata TERGUGAT XIV ketika masih ada hanya penuh dengan janji-janji kepada PENGGUGAT. Dan terakhir TERGUGAT XIV sudah kabur, menghilang, baru kemudian PENGGUGAT Kuasa Hukum PENGGUGAT mengadilasa semua akta-akta. Dan PENGGUGAT baru yakin, ternyata PENGGUGAT sudah tertipu dan drugikan oleh TERGUGAT dan TERGUGAT dengan adanya akta-akta yang ditanda tangani oleh PENGGUGAT. Dan ketika TERGUGAT masih ada dan masih bisa dijumpai. PENGGUGAT sudah mempertanyakan mengapa bisa balik nama kepada pihak ketiga padahal belum ada pelunasan dilakukan oleh TERGUGAT XIV. Dan ketika ada cek BPD Bali nomor M430749 yang ternyata cek kosong sudah mempermasalahkannya. Jadi tidak sekarang baru-baru ini saja di permasalahan, sudah lama dipermasalahkannya. Bahkan PENGGUGAT sudah berkali-kali ketemu dengan TERGUGAT yang seorang Notaris dan PPAT bersama-sama suami dari TERGUGAT yang bernama I Gede Yusa yang juga seorang Dosen Pada Fakultas Hukum Universitas Udayana. Jadi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT beserta suami TERGUGAT sudah berkali-kali ketemu. Sudah mempersoalkannya kepada suami TERGUGAT yang bernama I GEDE YUSA ;
11. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI KETUT ARDANI, SH) pada point angka 12 harus di TOLAK dan bantah. Bahwa jawaban dari TERGUGAT pada point 12 ini secara langsung telah menyadari TERGUGAT terjebak. Kalau terjebak berarti ada suatu kesalahan yang dilakukan oleh TERGUGAT. Jawaban dari TERGUGAT bahwa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT terjebak adalah suatu jawaban yang tidak masuk akal. Bahwa secara etika TERGUGAT yang nota bene seorang notaris dan PPAT tentu mempunyai wewenang karena jabatannya yang dilindungi undang-undang untuk menolak suatu akta yang bertentangan dengan undang-undang. Kalau kemudian TERGUGAT mengakui terjebak, berarti TERGUGAT bukan seorang notaris yang cakap. Dan pantas saja PENGGUGAT telah dirugikan oleh TERGUGAT.

Tapi berdasarkan data-data yang dimiliki oleh PENGGUGAT, bahwa TERGUGAT dengan TERGUGAT XIV telah bekerjasama merugikan orang lain yaitu TERBUKTI adanya diputusan Pengadilan Negeri Denpasar, putusan nomor: 545/Pdt.G/2013/PN.Dps. Pihak-pihak yang berperkara dalam perkara nomor 545/Pdt.G/2013/PN.Dps yaitu PENGGUGAT bernama TRI KARTONO ANDRIES dengan TERGUGAT yaitu I MADE SUDANA alamat: Jalan Panjangsari III Nomor 4, Banjar Penopengan Kelurahan Sanur Kauh, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar sebagai TERGUGAT I dan NI KETUT ARDANI, SH pekerjaan Notaris dan PPAT alamat ciung Wanara I No.36 Denpasar sebagai TERGUGAT III yang salah satu amar putusannya berbunyi: **"Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT III secara tanggung renteng untuk mengembalikan/membayar uang sebesar Rp.2.100.000.000,- (duamiliyar seratusjuta rupiah) kepada PENGGUGAT"**.

Inilah sebagai bukti bahwa tidak hanya PENGGUGAT saja yang dirugikan oleh TERGUGAT dan TERGUGAT XIV tapi ada orang lain yang bernama TRI KARTONO ANDRIES yang senasib dengan PENGGUGAT akibat kejahatan dari TERGUGAT dalam hal ini Notaris dan PPAT NI KETUT ARDANI, SH ;

8. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI KETUT ARDANI, SH) pada point angka 13 harus di TOLAK dan bantah. Bahwa materi gugatan PENGGUGAT pada perkara nomor 365/Pdt.G/2013/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PN.Dps dan 402/Pdt. G/2014/PN.Dps sangat berbeda. Bahwa gugatan

PENGGUGAT bukanlah NE BIS IN IDEM, karena :

Para Pihak Yang Digugat Oleh PENGGUGAT

Perkara Nomor 365/Pdt.G/2013/PN.Dps	Perkara Nomor 402/Pdt.G/2014/PN.Dps
Yang di Gugat I MADE SUDANA; 1. Materi Gugatan Wanprestasi yaitu pembayaran yang belum selesai dibayar oleh I MADE SUDANA sebesar <b>Rp.1.456.619.699,-</b> ( <i>satumilyar empatratus limapuluh enam juta enamratus Sembilanbelas ribu enamratus sembilanpuluh</i> )	Yang di gugat ad: KETUT ARDANI, SH) dan BPN sebagai TUGAS 1. Gugatan <b>Hukum (I)</b> hukum.

Jadi karena materi perkara tidak sama (kasus tidak sama alias sangat berbeda), yang digugat juga tidak sama, seperti REPLIK PENGGUGAT diatas. Maka tentu Gugatan PENGGUGAT **bukanlah** Ekseptio Res Judicata atau Nebis In Idem ;

12. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI KETUT ARDANI, SH) pada point angka 14 harus di TOLAK dan bantah. Bahwa karena belum ada pelunasan dari TERGUGAT XIV sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 365/Pdt.G/2013/PN.Dps maka sudah sepatunya tidak boleh ada yuridische levering dilakukan oleh TERGUGAT. Karena TERGUGAT sebagai Pejabat yang ditunjuk untuk melaksanakan proses peralihan hak. Sehingga tidak sepatutnya tidak buatn AJB dengan TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII;

13. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI KETUT ARDANI, SH) pada point angka 15 harus di TOLAK dan bantah. Bahwa sangat jelas TERGUGAT beretikad buruk kepada PENGGUGAT, karena secara nyata PENGGUGAT sudah sangat dirugikan oleh TERGUGAT. Bahwa alasan dengan adanya cek BPD Bali kosong nomor:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M430749 senilai **Rp.100.000.000, - (seratusjuta rupiah)** sudah diklaim oleh

PENGGUGAT kepada TERGUGAT pada tanggal 23 September 2008 akan tetapi TERGUGAT tidak menghiraukan PENGGUGAT, karena ternyata TERGUGAT sudah membuat AJB pada tanggal 25 April 2008. Jadi dibuat terlebih dahulu AJB, baru kemudian ada pembayaran melalui cek kosong, semestinya hal ini tidak bisa atau tidak diperbolehkan dalam peraturan perundang undangan yang berlaku. Sehingga Jawaban TERGUGAT mengada-ngada yang mengatakan "*TERGUGAT sama sekali tidak tahu menahu dengan cek kosong tersebut yang mengetahui cek kosong tersebut adala PENGGUGAT dengan I MADE SUWITRA*". Karena sudah diklaim oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT agar jangan dilakukan proses, akan tetapi TERGUGAT tetap melakukannya, tidak menghiraukan keluhan dari PENGGUGAT. Bahwa TERGUGAT harus disangkut pautkan atau dikaitkan dengan permasalahan cek kosong sebab:

- i. TERGUGAT yang membuat akta nomor 26, tertanggal 31 Mei 2007;
- ii. TERGUGAT yang membuat akta nomor 27 tertanggal 31 Mei 2007 tentang kuasa;
- iii. TERGUGAT membukukan Surat Pernyataan tertanggal 31 Mei 2007, dibukukan dengan nomor:28/Daf/2007 (rangkap II) dibukukan dalam daftar yang diadakan untuk itu oleh NI KETUT ARDANI, SH Notaris di Kota Denoasar, pada hari kami, tanggal 31 mei 2007 ditanda tangani oleh Notaris NI KETUT ARDANI, SH;
- iv. TERGUGAT sebagai Notaris ikut menanda tangani Surat Kuasa yang tidak ada tanggalnya, para pihak dalam Surat Kuasa yaitu I MADE SUDANA yang memberi kuasa kepada NI KETUT ARDANI, SH sebagai Notaris dan PPAT untuk menerima sisa pembayaran atas penjualan tanah kapling yang di kelola yang terletak di Jl. Gunung Sopotan. Surat Kuasa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

tersebut ditanda tangani oleh NI KETUT ARDANI, SH Sebagai Penerima

Kuasa dan ditanda tangani juga oleh I MADE SUDANA Sebagai Pemberi

Kuasa ;

Jadi sangat jelaslah bahwa TERGUGAT sangat tepat untuk dikaitkan atau bersangkutan paut dengan Cek BPD kosong nomor M430749 yang nilainya Rp.100.000.000, - (Seratusjuta rupiah). Dan TERGUGAT harus tahu menahu peristiwa tersebut karena :

- i. TERGUGAT yang membuat akta nomor 26, tertanggal 31 Mei 2007;
- ii. TERGUGAT yang membuat akta nomor 27 tertanggal 31 Mei 2007 tentang kuasa kepada Suwitra;
- iii. TERGUGAT membukukan Surat Pernyataan tertanggal 31 Mei 2007, dibukukan dengan nomor:28/Daf/2007 (rangkap II) dibukukan dalam daftar yang diadakan untuk itu oleh NI KETUT ARDANI, SH Notaris di Kota Denoasar, pada hari kami, tanggal 31 mei 2007 ditanda tangani oleh Notaris NI KETUT ARDANI, SH;
- iv. TERGUGAT sebagai Notaris ikut menanda tangani Surat Kuasa yang tidak ada tanggalnya, para pihak dalam Surat Kuasa yaitu I MADE SUDANA yang memberi kuasa kepada NI KETUT ARDANI, SH sebagai Notaris dan PPAT untuk menerima sisa pembayaran atas penjualan tanah kapling yang di kelola yang terletak di Jl. Gunung Soputan. Surat Kuasa tersebut ditanda tangani oleh NI KETUT ARDANI, SH Sebagai Penerima Kuasa dan ditanda tangani juga oleh I MADE SUDANA Sebagai Pemberi Kuasa;
- v. TERGUGAT membuat Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 Tanggal 14 September 2009 ;

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI

KETUT ARDANI, SH) pada point angka 16 sebagai berikut :

- i. Bahwa Penjelasan TERGUGAT pada point angka 16.1 harus di TOLAK dan bantah. Sebab Cek Kosong sudah di klaim oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT agar jangan dilakukan proses kelanjutan pembelian tanah tersebut. Akan tetapi TERGUGAT tetap melakukan proses, sehingga tentu saja PENGGUGAT sudah dirugikan oleh TERGUGAT. Sehingga TERGUGAT harus bertanggung jawab penuh terhadap proses jual beli tersebut karena :
  - TERGUGAT yang membuat akta nomor 27 tertanggal 31 Mei 2007 tentang kuasa kepada Suwitra ;
  - TERGUGAT membukukan Surat Pernyataan tertanggal 31 Mei 2007, dibukukan dengan nomor:28/Daf/2007 (rangkap II) dibukukan dalam daftar yang diadakan untuk itu oleh NI KETUT ARDANI, SH Notaris di Kota Denoasar, pada hari kami, tanggal 31 Mei 2007 ditanda tangani oleh Notaris NI KETUT ARDANI, SH;
  - TERGUGAT sebagai Notaris ikut menanda tangani Surat Kuasa yang tidak ada tanggalnya, para pihak dalam Surat Kuasa yaitu I MADE SUDANA yang memberi kuasa kepada NI KETUT ARDANI, SH sebagai Notaris dan PPAT untuk menerima sisa pembayaran atas penjualan tanah kapling yang di kelola yang terletak di Jl. Gunung Sopotan. Surat Kuasa tersebut ditanda tangani oleh NI KETUT ARDANI, SH Sebagai Penerima Kuasa dan ditanda tangani juga oleh I MADE SUDANA Sebagai Pemberi Kuasa ;
- ii. Bahwa Penjelasan TERGUGAT pada point angka 16.2 perlu kami luruskan. Bahwa PENGGUGAT menerima Cek kosong dari I MADE SUWITRA adalah melalui Kuasa Hukum dari TERGUGAT XIV yang

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bernama Ni Luh Sekar. Bahwa disinilah akal-akalan dari TERGUGAT XIV dengan TERGUGAT, Kalau berdasarkan akta-akta yang dibuat oleh TERGUGAT terhadap PENGGUGAT, TERGUGAT IV dan I MADE SUWITRA yang menerima pembayaran adalah TERGUGAT hal ini berdasarkan Surat Kuasa yang tidak ada tanggalnya yang ditanda tangani oleh TERGUGAT, para pihak dalam Surat Kuasa yaitu I MADE SUDANA yang memberi kuasa kepada NI KETUT ARDANI, SH sebagai Notaris dan PPAT untuk menerima sisa pembayaran atas penjualan tanah kapling yang di kelola yang terletak di Jl. Gunung Sopotan. Surat Kuasa tersebut ditanda tangani oleh **NI KETUT ARDANI, SH Sebagai Penerima Kuasa** dan ditanda tangani juga oleh **I MADE SUDANA Sebagai Pemberi Kuasa**. Bahwa sangat jelas ada suatu rekayasa mengapa I MADE SUDANA memberikan cek yang kosong kepada PENGGUGAT cek kosong tersebut adalah milik dari I MADE SUWITRA. Jadi tujuannya untuk mengacaukan pembuktian apabila dikemudian hari ada masalah hukum. Pada hal dalam suara kuasa tersebut bahwa yang berhak menerima sisa pembayaran adalah TERGUGAT. Bahwa adapun surat kuasa tersebut tidak bertanggal juga mengindikasikan untuk suatu rekayasa yang dibuat oleh TERGUGAT, masak seorang notaris dalam hal ini TERGUGAT membuat surat kuasa tidak bertanggal inikan suatu keanehan. Karena kalau berdasarkan akta yang dibuat oleh TERGUGAT yaitu:

- TERGUGAT yang membuat akta nomor 26, tertanggal 31 Mei 2007;
- TERGUGAT yang membuat akta nomor 27 tertanggal 31 Mei 2007 tentang kuasa kepada Suwitra;
- TERGUGAT membukukan Surat Pernyataan tertanggal 31 Mei 2007, dibukukan dengan nomor:28/Daf/2007 (rangkap II) dibukukan dalam daftar

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

yang diadakan untuk itu oleh NI KETUT ARDANI, SH Notaris di Kota Denpasar, pada hari kami, tanggal 31 Mei 2007 ditanda tangani oleh Notaris NI KETUT ARDANI, SH;

- TERGUGAT sebagai Notaris ikut menanda tangani Surat Kuasa yang tidak ada tanggalnya, para pihak dalam Surat Kuasa yaitu I MADE SUDANA yang memberi kuasa kepada NI KETUT ARDANI, SH sebagai Notaris dan PPAT untuk menerima sisa pembayaran atas penjualan tanah kapling yang di kelola yang terletak di Jl. Gunung Sopotan. Surat Kuasa tersebut ditanda tangani oleh NI KETUT ARDANI, SH Sebagai Penerima Kuasa dan ditanda tangani juga oleh I MADE SUDANA Sebagai Pemberi Kuasa;

- Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 tanggal 14 September 2009

TERGUGAT XIV sudah harus membayar kepada PENGGUGAT, akan tetapi ada bentuk cek kosong untuk membuat alibi yang bertujuan mengacaukan PENGGUGAT untuk pembuktian bila ada masalah dikemudian hari ;

- iii. Bahwa Penjelasan TERGUGAT pada point angka 16.3. harus di TOLAK dan bantah. Bahwa para pihak yang ada dalam nomor 26 tanggal 31 Mei 2007 tersebut adalah TERGUGAT XIV (I MADE SUDANA) dan I MADE SUWITRA. Bahwa akta nomor 26 tanggal 31 Mei 2007 yang mana yang berutang adalah TERGUGAT XIV kepada I MADE SUWITRA sebesar **Rp.1.235.000.000,- (satumilyar duaratus tigapuluh limajuta rupiah).**

Dan uang tersebut telah diterima PENGGUGAT dari I MADE SUWITRA melalui TERGUGAT XIV sebesar **Rp.1.235.000.000,- (satumilyar duaratus tigapuluh limajuta rupiah).** Dan uang yang terima oleh PENGGUGAT sebesar **Rp.1.235.000.000,- (satumilyar duaratus tigapuluh limajuta rupiah)** bukanlah sebagai pelunasan. Sebab total nilai jual beli adalah sebesar **Rp. 3.384.000.000, - (tigamilyar tigaratus**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*depalarpuluh empat juta rupiah*). Sementara yang pernah diterima oleh PENGGUGAT pada awalnya adalah **Rp.510.000.000, -** (*limaratus sepuluh juta rupiah*), dan **Rp.470.718.401** (*empatratus tujuhpuluh juta tujuhratus delapanbelas ribu empatratus satu rupiah*) serta sesuai akta nomor 26 tanggal 31 Mei 2008 Sebesar **Rp.1.235.000.000,-** (*satumiliyar duaratus tigapuluh limajuta rupiah*). Jadi total

keseluruhan uang yang diterima oleh PENGGUGAT adalah :

**Rp. 510.000.000, -**

**Rp. 470.718.401, -**

**Rp.1.235.000.000, -**

**Rp.2.215.718.401, -**

Sehingga sisa adalah sebesar **Rp.1.456.619.699** (*satumiliyar empatratus limapuluh enam juta enamratus sembilanbelas ribu enamratus sembilanpuluh Sembilan rupiah*) ;

Isi dalam akta nomor 26 tanggal 31 Mei 2008 bukanlah sebagai pelunasan pembayaran jual beli tanah milik PENGGUGAT seperti Jawaban TERGUGAT ;

Mengutip Jawaban TERGUGAT yang mengatakan "*PENGGUGAT hanya akan menerima pelunasan dari TERGUGAT XIV bukan dari pihak kedua dalam akta jual beli yaitu TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII*". Jika itu menjadi Jawaban dari TERGUGAT, mengapa dalam AJB dibuat bahwa ada pembayaran dari PIHAK KEDUA yaitu TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII kepada PIHAK PERTAMA yaitu PENGGUGAT? Bahkan tertulis dalam AJB tersebut "Pihak Pertama dan Pihak kedua menerangkan bahwa":

a. "Jual beli ini dilakukan dengan harga...."



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. "Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)";

Jadi jika mencermati isi dalam AJB tersebut. Maka jelaslah bahwa ada penerimaan uang dari Pihak Kedua dalam hal ini TERGUGA I sampai TERGUGAT XIII (pemberi uang/pembeli tanah) oleh Pihak Pertama dalam hal ini PENGGUGAT (sebagai penerima uang/penjual tanah). Kalau Akta nomor 26 tanggal 31 Mei 2008 I MADE SUWITRA sebagai PENGANTI DARI I MADE SUDANA (TERGUGAT XIV), maka tidak sesuai dengan AJB-AJB yang ditanda tangani oleh Pihak Pertama (PENGGUGAT) dengan Pihak Kedua (TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII). Artinya menjadi sangat kontra antara AJB dengan akta nomor 26 tanggal 31 Mei 2008.

Kemudian Akta nomor 26 tanggal 31 Mei 2007, menjadi sangat kontra juga dengan adanya Akta Pengakuan Hutang nomor 7 tanggal 14 September 2009 karena dalam akta nomor 26 tanggal 31 Mei 2007 bahwa I MADE SUWITRA adalah menggantikan I MADE SUDANA (TERGUGAT XIV) akan tetapi dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 Tanggal 14 September 2009 bahwa ada hutang TERGUGAT XIV kepada PENGGUGAT. Padahal yang membuat akta-akta semua adalah TERGUGAT. Adapun akta-akta yang dibuat oleh TERGUGAT adalah:

- TERGUGAT yang membuat Perjanjian dibawah tangan pada tanggal Januari 2007 ;
- TERGUGAT yang membuat akta nomor 26, tertanggal 31 Mei 2007;
- TERGUGAT yang membuat akta nomor 27 tertanggal 31 Mei 2007 tentang kuasa kepada Suwitra;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- TERGUGAT membukukan Surat Pernyataan tertanggal 31 Mei 2007, dibukukan dengan nomor:28/Daf/2007 (rangkap II) dibukukan dalam daftar yang diadakan untuk itu oleh NI KETUT ARDANI, SH Notaris di Kota Denoasar, pada hari kami, tanggal 31 mei 2007 ditanda tangani oleh Notaris NI KETUT ARDANI, SH;
- TERGUGAT yang membuatkan Akta Pengakuan Hutang nomor 7 tanggal 14 September 2009 ;

Jadi sudah jelaslah ada kejanggalan yang dilakukan oleh TERGUGAT sebagai notaris dan PPAT ;

Perlu PENGGUGAT meluruskan bawa PENGGUGAT tidak menerima langsung Cek BPD nomor M430749 senilai **Rp.100.000.000, - (seratus juta rupiah)** dari I MADE SUWITRA, akan tetapi PENGGUGAT menerima Cek tersebut pada tanggal 22 September 2008 dari Kuasa Hukum/Lawyer dari TERGUGAT XIV yang bernama Ni Luh Sekar, tapi cek tersebut atas nama I MADE SUWITRA. Jadi ketika PENGGUGAT mau melakukan kliring atas Cek tersebut, tapi ada tolakan kliring dengan alasan saldo kurang. Karena ada penolakan kliring, maka PENGGUGAT telah menghubungi/klaim TERGUGAT agar jangan dilanjutkan proses, sebab ada penolakan kliring. Akan tetapi TERGUGAT secara nyata sudah terlebih dahulu melakukan AJB kepada pihak ketiga (yaitu TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII) pada tanggal 25 April 2008 tanpa sepengetahuan PENGGUGAT. Jadi oleh karena TERGUGAT tidak menghiraukan PENGGUGAT, padahal PENGGUGAT sudah mengatakan jangan dilanjutkan proses AJB, akan tetapi TERGUGAT tetap melanjutkan proses AJB tanpa sepengetahuan dari PENGGUGAT, **maka PENGGUGAT tentu sudah sangat dirugikan oleh TERGUGAT.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Disitulahlah letak kerugian yang dilakukan oleh TERGUGAT kepada

**TERGUGAT ;**

Jika seandainya TERGUGAT mau mendengar keluhan PENGGUGAT dan TERGUGAT tidak melakukan proses AJB tersebut, **tentu tidak aka ada balik nama SHM** kepada pihak TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII.

Maka karena tidak ada AJB, dan tidak ada balik nama SHM kepada pihak TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII, maka tentu PENGGUGAT tidak akan dirugikan oleh TERGUGAT. Jadi sangat jelaslah karena TERGUGAT tidak menghiraukan PENGGUGAT, padahal PENGGUGAT sudah mengatakan jangan dilanjutkan proses AJB, akan tetapi TERGUGAT tetap melanjutkan proses AJB tanpa sepengetahuan dari PENGGUGAT, **maka PENGGUGAT tentu sudah sangat dirugikan oleh TERGUGAT.**

**Disitulahlah letak kerugian yang dilakukan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT.**

iv. Bahwa Penjelasan TERGUGAT pada point angka 16.4. Perlu PENGGUGAT meluruskan dan menjelaskan. Jadi memang benar bahwa terlebih dahulu dibuat AJB oleh TERGUGAT pada tanggal 25 April 2008, baru 5 (lima) bulan kemudian pada tanggal 22 September 2008 ada pemberian Cek BPD nomor M430749 ternyata cek tersebut kosong.

Bahwa PENGGUGAT tidak menerima langsung Cek BPD nomor M430749 (Cek Kosong) senilai **Rp.100.000.000, - (seratus juta rupiah)** dari I MADE SUWITRA, akan tetapi PENGGUGAT menerima Cek kosong tersebut pada tanggal 22 September 2008 dari Kuasa Hukum/Lawyer dari TERGUGAT XIV yang bernama Ni Luh Sekar, tetapi cek tersebut atas nama **I MADE SUWITRA** dengan nomor Cek BPD nomor M430749 ;

15. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI KETUT ARDANI, SH) pada point angka 17 perlu kami pertegas. Bahwa ada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

SURAT KUASA yang di tanda tangani oleh TERGUGAT dan dengan cap setempel notaris Ni Ketut Ardani, SH, dimana dalam Surat Kuasa tersebut tertera nama-nama: I MADE SUDANA, NI KETUT ARDANI, SH, dan I MADE SUWITRA. Surat Kuasa tersebut bermeterai yang cukup ditanda tangani oleh NI KETUT ARDANI, SH (memakai cap stempel notaris), dan I MADE SUDANA (hanya berdua). Surat Kuasa ini pada intinya mengatakan bahwa NI KETUT ARDANI, SH dapat menerima semua sisa pembayaran atas penjualan tanah kapling yang di kelola yang terletak di jalan Gunung Sopotan, yang proses balik namanya diproses melalui kantor Notaris-PPAT diatas. Jadi jika dianalisa berdasarkan Surat Kuasa, maka berarti TERGUGAT semestinya sudah harus tahu apakah pembayaran sudah lunas atau belum kepada si pemilik tanah (dalam hal ini PENGGUGAT), maka semestinya dan seharusnya TERGUGAT harus melakukan komunikasi dan konfirmasi kepada PENGGUGAT. Jadi bila tidak ada komunikasi atau konfirmasi dari TERGUGAT, semestinya TERGUGAT tidak boleh melakukan proses AJB ;

Jadi SURAT KUASA itu dibuat oleh Notaris sendiri (dibuat oleh TERGUGAT sendiri) dan ditanda tangani oleh TERGUGAT sendiri sebagai Notaris dan di stempel cap notaris sendiri oleh TERGUGAT sebagai Notaris. Tetapi surat kuasa tersebut tidak bertanggung. Jadi pastilah notaris mengetahui Surat Kuasa tersebut, karena notaris sendiri yang membuatnya, menanda tangannya, melakukan cap stempel notaris ;

16. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI KETUT ARDANI, SH) pada point angka 18 harus di TOLAK dan bantah. Karena TERGUGAT sangat keliru bahwa Akta nomor 26 tanggal 31 Mei 2008, tidak menjelaskan dalam isi akta bahwa uang diberikan oleh I MADE SUWITRA (sebagai Pihak Kedua) kepada I MADE SUDANA (Pihak Pertama) adalah sebagai pelunasan. Jadi karena isi dalam akta nomor 26 tanggal 31



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 2008 tidak ada kata-kata pelunasan, maka tidak boleh TERGUGAT melakukan AJB kepada pihak ketiga dalam hal ini TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII. Bahkan dalam Pasal 5 disebut apabila Pihak Pertama (I MADE SUDANA/TERGUGAT XIV) yang pada intinya mengatakan bahwa Pihak Pertama (I MADE SUDANA/TERGUGAT XIV) harus membayar lunas (harus ada pelunasan). Oleh karena dalam Akta nomor 26 tanggal 31 Mei 2008 tidak ada kata-kata pelunasan, maka akta yang buat oleh TERGUGAT dalam hal ini AJB atas nama :

- i. **AJB No: 11** tanggal **25-04-2008** atas nama Dr I Putu Wijana ;
- ii. **AJB No: 12** tanggal **25-04-2008** atas nama Dra Ni Made Sarwati ;
- iii. **AJB No: 13** tanggal **25-04-2008** atas nama Nyoman Giri Wiratni ;
- iv. **AJB No: 59** tanggal **19-11-2008** atas nama Putu Sudarta ;
- v. **AJB No: 77** tanggal **19-11-2008** atas nama Putu Sudarta ;
- vi. **AJB No: 60** tanggal **19-11-2008** atas nama Ir Ermin ;
- vii. **AJB No: 61** tanggal **19-11-2008** atas nama Nengah Mardawa ;
- viii. **AJB No: 62** tanggal **19-11-2008** atas nama Fitri Soegiaharto, ST ;
- ix. **AJB No: 63** tanggal **19-11-2008** atas nama Dadang Wibowo ;
- x. **AJB No: 64** tanggal **19-11-2008** atas nama Ketut Maja, SH ;
- xi. **AJB No: 73** tanggal **18-12-2008** atas nama Luh Nyoman Puspa Dewi ;
- xii. **AJB No: 74** tanggal **18-12-2008** atas nama Nurhayati Aisyah Sam, SPd ;
- xiii. **AJB No: 75** tanggal **18-12-2008** atas nama I Made Suantara ;
- xiv. **AJB No: 76** tanggal **18-12-2008** atas nama I Wayan Budiarta ;

AJB-AJB tersebut diatas **adalah tidak sah dan catat hukum** ;

17. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI KETUT ARDANI, SH) pada point angka 19 harus di TOLAK dan bantah. Bahwa PENGGUGAT bukan mengaburkan, PENGGUGAT mendalilkan suatu peristiwa hukum, fakta-fakta hukum berdasarkan akta dan akta otentik.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Bahwa memang benar TERGUGAT telah terlebih dahulu membuat AJB-AJB kepada pihak ketiga dalam hal ini TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII tanpa ada pelunasan. Bahwa berkali-kali PENGGUGAT membantah tidak pernah PENGGUGAT menanda tangani AJB bersama-sama dengan TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII atau PENGGUGAT tidak pernah secara bersama-sama dengan TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII menghadap TERGUGAT. Tapi mungkin TERUGAT memanggil satu-persatu TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII menanda tangani akta tanpa kehadiran dari PENGGUGAT. Terbukti karena belum ada pelunasan yang dilakukan oleh TERGUGAT XIV, maka untuk menguatkan alibi (menutupi kesalahan) TERGUGAT membuat Akta Pengakuan Hutang nomor 7 tertanggal 14 September 2009. Jadi Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 tanggal 14 September adalah untuk mengelabui PENGGUGAT ;

Bahwa jika mengacu pada Perjanjian tanggal 09 Januari 2007 Pasal 5. Bahwa secara nyata-nyata belum ada pelunasan yang dilakukan oleh Pihak Kedua (TERUGAT XIV) artinya isi Pasal 5 tersebut telah diingkari oleh TERGUGAT XIV, terbukti adanya akta nomor 26 tanggal 31 Mei 2008 yang menarik pihak ketiga (I MADE SUWITRA) untuk mendanai, jadi yang ber-hutang I MADE SUDANA (TERGUGAT XIV) dan kemudian adanya Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 Tanggal 14 September 2009 yang berutang adalah TERGUGAT XIV kepada PENGGUGAT. Jadi dengan adanya dua akta yaitu akta nomor 26 tanggal 31 Mei 2008 dan akta pengakuan hutang nomor 7 tanggal 14 September 2009 menandakan tidak ada pembayaran yang dilakukan kepada PENGGUGAT. Jadi dengan dua bukti akta tersebut diatas maka secara hukum tidak boleh dibuatkan AJB oleh TERGUGAT, karena TERGUGAT harus bertanggung jawan terhadap dibuatkannya AJB yang cacat hukum tersebut ;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI KETUT ARDANI, SH) pada point angka 20 harus di TOLAK dan bantah. Bahwa PENGGUGAT tetap mengatakan bahwa PENGGUGAT tidak pernah ketemu dengan TERGUGAT I sampai TERGUGAT III bahkan tidak pernah bersama-sama antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I samapai TERGUGAT III untuk menghadap TERGUGAT untuk menanda tangani akta-akta ;

Dan kami memohon kepada TERGUGAT agar membaca baik-baik posita PENGGUGAT pada point angka 10 agar jangan memutar balikkan fakta yang tertulis dan memelintir gugatan PENGGUGAT. Bahwa PENGGUGAT tidak pernah menanda tangani akta-akta jual beli, sebab ketika ada cek kosong BPD BALI Nomor Cek M430749 senilai **Rp.100.000.000, - (seratus juta rupiah)** diterima oleh PENGGUGAT, PENGGUGAT sudah men-klaim agar jangan dilakukan proses selanjutnya, bahkan nilai **Rp.100.000.000, - (seratus juta rupiah)** tidak sepadan dengan nilai sisa pembayaran. Maka tidak mungkin PENGGUGAT mau menanda tangannya. Tetapi ternyata TERGUGAT sudah terlanjur salah membuat akta-akta pada tanggal 25 April 2008 padahal belum ada pelunasan dari TERGUGAT XIV. Jadi PENGGUGAT tidak mengetahui adanya Akta-Akta, karena akta-akta tersebut tidak pernah ditanda tangani bersama-sama dengan pihak ketiga atau TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII. Jadi jikapun PENGGUGAT ;

Bahwa adanya pengakuan dari TERGUGAT dalam Jawaban pada halaman 28 alinea terakhir yang mengatakan "*kenapa saat itu juga PENGGUGAT tidak menyampaikan keberatan kepada TERGUGAT*", kemudian disambung ke halaman 29 mengatakan "*karena menandatangani Akta Jual Beli tidak bersamaan dengan Pihak ketiga dan/atau Para Pembli dan/atau TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII padahal saat PENGGUGAT tanda tangan*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

*Pihak Ketiga dan/atau Para Pembeli dan/atau TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII telah terlebih dahulu menandatangani Akta Jual Beli tersebut diatas* . Bahwa TERGUGAT tidak membantah Gugatan PENGGUGAT pada vide angka 10 posita PENGGUGAT. Akan tetapi ada pengakuan, yang mengatakan bahwa semestinya PENGGUGAT harus keberatan, karena tidak ditanda tangani secara bersamaan dengan pihak ketiga. Dengan adanya pengakuan tersebut sudah sangat jelaslah bahwa ada pembuatan AJB yang catat hukum tidak sesuai dengan kode etik kenotaris dan tidak sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notarsi ;

19. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI KETUT ARDANI, SH) pada point angka 21 harus di TOLAK dan bantah. Bahwa pada alinea pertama ada pengakuan dari TERGUGAT yang pada intinya mengatakan "kenapa PENGGUGAT tidak bertemu maupun tidak menerima pembayaran dengan pihak ketiga (TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XIII)". Berarti kalau begitu Jawaban TERGUGAT isi dari AJB itu tidak sesuai dengan faktanya. Dimana dalam isi AJB tertulis, misalnya "***Pada hari ini dst..., tanggal dst... , tahun dst..., hadir dihadapan saya dst..., Selaku Penjual selanjutnya bersama-sama dalam akta ini disebut PIHAK PERTAMA dst..., Selaku Pembeli, selanjutnya dalam akta ini disebut PIHAK KEDUA, dst...***" Akta ini artinya adalah bahwa PIHAK PERTAMA sebagai PENJUAL dan PIHAK KEDUA Sebagai PEMBELI secara bersama-sama datang pada hari yang sama, tanggal yang sama. Akan tetapi rupanya menurut pengakuan TERGUGAT, tidak bersama-sama antara PIHAK PERTAMA (Penjual) dengan PIHAK KEDUA (Pembeli) datang dihadapan notaris. Bahkan pada isi AJB berikutnya mengatakan "***Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama***".

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Padahal isi dalam AJB ini tidak sesuai dengan kenyataan, sesuai dengan pengakuan dari TERGUGAT. Artinya Perjanjian dibawah tangan sangat kontra dengan AJB, jadi apabila ada AJB tidak sesuai dengan faktanya maka AJB tersebut adalah cacat demi hukum dan batal demi hukum. AJB yang dibuat oleh TERGUGAT sangat jelaslah AJB yang penuh rekayasa untuk menguntungkan TERGUGAT dan merugikan PENGGUGAT. Bahwa Perjanjian dibawa tangan pada tanggal 09 Januari 2007 Pada Pasal 5 tidak dipenuhi oleh TERGUGAT XIV atau Pasal 5 tersebut telah diingkari oleh TERGUGAT XIV. Karena TERGUGAT telah membuat akta nomor 26 tanggal 31 Mei 2007 untuk memenuhi isi Perjanjian tanggal 09 Januari 2007 terutama pada pasal 5. Dan pada akta nomor 26 tanggal 31 Mei 2007 tidak terdapat kata-kata pemberian uang **Rp.1.235.000.000, - (satumilyar duaratus tigapuluh lima juta rupiah)** sebagai pembayaran pelunasan. Karena memang pembayaran tersebut bukanlah pelunasan, sebab terbukti dikemudian hari PENGGUGAT menerima cek kosong pada tanggal 22 September 2008 dari Kuasa Hukum Tergugat XIV yang bernama Ni Lu Sekar dengan Cek BDP Bali nomor: M430749 cek tersebut atas nama I MADE SUWITRA. Yang kemudian TERGUGAT membuat Akta Pengakuan Hutang nomor 7 tanggal 14 September 2009 ;

Bahwa Jawaban TERGUGAT pada point angka 21 alinea kedua pada halaman 30 yang pada intinya mengatakan *bahwa TERGUGAT XIV hanya perlu didampingi oleh TERGUGA XIV*. Jawaban dari TERGUGAT ini haruslah kami tolak tidak benar dan itu adalah suatu kebohongan. Sebab faktanya tidak pernah TERGUGAT XIV mendampingi PENGGUGAT atau PENGGUGAT tidak pernah di damping TERGUGAT XIV. Bahkan menurut keterangan TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII bahwa saat penandatanganan PENGGUGAT tidak ada,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

bahkan TERGUGAT XIV juga tidak ada bersamaan menghadap TERGUGAT untuk membacakan atau menanda tangani AJB tersebut ;

Bahwa Jawaban TERGUGAT pada point angka 21 alinea ketiga pada halaman 30 harus DITOLAK dan bantah. Sebab faktanya Perjanjian dibawa tangan pada tanggal 09 Januari 2007 Pada Pasal 5 tidak dipenuhi oleh TERGUGAT XIV atau Pasal 5 tersebut telah diingkari oleh TERGUGAT XIV. Karena TERGUGAT sudah terlanjur membuat AJB pada tanggal 25 April 2008, padahal belum ada pelunasan, maka kemudian TERGUGAT membuatkan akta nomor 26 tanggal 31 Mei 2007 untuk memenuhi isi Perjanjian tanggal 09 Januari 2007 terutama pada pasal 5. Dan pada akta nomor 26 tanggal 31 Mei 2007 tidak terdapat kata-kata pemberian uang **Rp.1.235.000.000, - (satumilyar duaratus tigapuluh lima juta rupiah)** sebagai pembayaran pelunasan. Karena memang pembayaran tersebut bukanlah pelunasan, sebab terbukti dikemudian hari PENGGUGAT menerima cek kosong pada tanggal 22 September 2008 dari Kuasa Hukum Tergugat XIV yang bernama Ni Lu Sekar dengan Cek BDP Bali nomor: M430749 cek tersebut atas nama I MADE SUWITRA. Oleh karena ada cek kosong dan ternyata belum ada pelunasan kepada PENGGUGAT, untuk membuatkan alibi, untuk menutupi kesalahan TERGUGAT, kemudian TERGUGAT membuatkan Akta Pengakuan Hutang nomor 7 tanggal 14 September 2009 untuk melindungi diri TERGUGAT dari sisi jabatan notaris. Bahwa TERGUGAT sebagai Notari dan PPAT tidak membebankan SKMH T dan APHT kepada TERGUGAT XIV, padahal hutang TERGUGAT XIV kepada PENGGUGAT sejumlah **Rp.1.456.619.699, - (satumilyar empatratus limapuluh enam juta enamratus Sembilanbelas ribu enamratus Sembilanpuluh Sembilan rupiah)**. Padahal berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku semestinya apabila yang mempunyai hutang diatas Rp.50.000.000, - (limapuluh juta rupiah) wajib hukumnya seorang Notaris

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

membuatkan SKMHT dan APHT. Tapi hal itu tidak dilakukan oleh TERGUGAT kepada TERGUGAT XIV, disinilah letak persekongkolan dan niat yang jahat yang dilakukan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT ;

Apalagi Akta Pengakuan Hutang nomor 7 tanggal 14 September 2009 adalah akta yang tidak berimbang sebab :

- Yang mempunyai hutang tidak dibebankan SKMHT dan APHT;
- Yang dijadikan Objek (jaminan) justru milik PENGGUGAT, padahal objek atau jaminan tersebut sudah tidak ada atau mati karena sudah dipecah dan sudah balik nama kepada para pembeli ;

Dengan dua pemaparan PENGGUGAT mengenai akta tidak berimbang justru sangat jelas mengindikasikan, bahwa TERGUGAT jelas-jelas telah bersekongkol dengan niat yang jahat dengan TERGUGAT XIV guna untuk merugikan PENGGUGAT;

20. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI KETUT ARDANI, SH) pada point angka 22 harus di TOLAK dan bantah. Bahwa Jawaban TERGUGAT yang mengatakan bahwa salinan AJB tidak diberikan kepada PENGGUGAT melainkan kepada PENGGUGAT adalah jawaban yang mengada-ngada. Bahwa salinan AJB-AJB tersebut adalah hak PENGGUGAT bukan milik TERGUGAT XIV. Bahwa alasan TERGUGAT yang mengatakan telah memberikan AJB tersebut kepada TERGUGAT XIV atas sepengetahuan dari PENGGUGAT adalah tidak benar, karena tidak ada kesepakatan baik lisan maupun tertulis antara TERGUGAT XIV dengan PENGGUGAT bahwa yang menerima adalah TERGUGAT XIV. Bahwa dengan TERGUGAT memberikan salinan AJB kepada TERGUGAT adalah suatu tindakan kekeliruan yang sangat nyata dan jelas. Dengan adanya pengakuan dari TERGUGAT dalam jawaban ini sebenarnya adalah untuk mempersulit PENGGUGAT memperoleh hak-haknya. Sangat jelaslah bahwa

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

dengan tidak diberikan salinan kepada PENGGUGAT itu menandakan adanya permainan kotor, licik dan niat yang jahat yang dilakukan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT. Karena kalau diberikan salinan kepada PENGGUGAT tentu akan terbongkar kebobrokan atau niat jahat TERGUGAT kepada PENGGUGAT. Sebab memang dalam AJB tersebut tidak pernah TERGUGAT menanda tangannya, jadi besar kemungkinan tanda tangani itu, dipalsukan dan ada juga tanda tangan ditangani oleh PENGGUGAT di rumah PENGGUGAT karena pernah dokumen-dokumen dibahwa oleh staf notaris (TERGUGAT) kerumah PENGGUGAT untuk menanda tangani document tersebut, bahkan juga PENGGUGAT pernah menanda tangani blanko kosong yang pernah disodorkan oleh TERGUGAT ;

Bahwa sudah berkali-kali PENGGUGAT meminta salinan tersebut kepada PENGGUGAT akan tetapi tidak pernah diberikan bahkan copyapun tidak pernah diberikan kepada PENGGUGAT.ktidak ada dalam perjanjian apapun dengan PENGGUGAT ;

Bahwa dari awal PENGGUGAT sudah mempermasalahkan kepada TERGUGAT, agar salinan AJB diberikan kepada PENGGUGAT. Akan tetapi TERGUGAT tidak pernah menghiraukan PENGGUGAT. Jadi TERGUGAT selalu meremehkan dan tidak menghiraukan PENGGUGAT. Adapun alasan PENGGUGAT mengatakan bahwa TERGUGAT selalu meremehkan atau tidak menghiraukan PENGGUGAT adalah :

- i. Pada saat PENGGUGAT mengklaim kepada TERGUGAT mengenai cek kosong yang diterima PENGGUGAT dari Kuasa Hukum TERGUGAT XIV yang bernama NI LUS SEKAR, agar proses jual beli jangan dilanjutkan. Akan tetapi TERGUGAT tidak mengindahkannya atau tidak menghiraukannya;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

ii. Demikian juga pada saat PENGGUGAT meminta salinan AJB atau fotocopy AJB, juga tidak diberikan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT ;

Dengan dua bukti tersebut diatas jelaslah bahwa sungguh-sunggu TERGUGAT sangat berniat buruk atau berniat jahat kepada PENGGUGAT.

Bahwa ketika PENGGUGAT masih bisa ketemu dengan TERGUGAT XIV. TERGUGAT XIV mengatakan bahwa TERGUGAT tidak memberikan AJB kepada TERGUGAT XIV, bahkan TERGUGAT XIV menyarankan kepada PENGGUGAT agar meminta AJB kepada TERGUGAT (notaris dan PPAT NI KETUT ARDANI, SH) dan saat itu juga TERGUGAT XIV, yang kemudian TERGUGAT XIV mengajak PENGGUGAT untuk membuat Akta Pengakuan Hutang Nomor 7 Tanggal 14 September 2009. Jadi sebagai notaris (TERGUGAT) yang netral seharusnya TERGUGAT dapat memberikan fotocopy salinan AJB ;

21. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI KETUT ARDANI, SH) pada point angka 23 perlu PENGGUGAT luruskan. Bahwa karena Kuasa Hukum TERGUGAT dengan Kuasa Hukum PENGGUGAT sudah sama-sama saling kenal, bahkan sama-sama Advokat yang berasal dari Kongres Advokat Indonesia Daerah Bali, semestinya tidak perlu mempersoalkan surat kuasa tersebut. Ketika PENGGUGAT ketemu dengan TERGUGAT dan saat itu tidak mempersoalkan surat kuasa, akan tetapi ketika TERGUGAT memakai Kuasa Hukum baru TERGUGAT sangat mempersulit PENGGUGAT. Semestinya kalau TERGUGAT mempunyai moral dan nurani tidak perlu mempersoalkan surat kuasa, apalagi sudah saling kenal semestinya TERGUGAT tidak perlu mempersulit dan menghambat PENGGUGAT. Apa lagi PENGGUGAT principal sudah berkali-kali ketemu TERGUGAT bersama suami TERGUGAT yang seorang dosen



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fakultas hukum universitas udanaya yang bernama I GEDE YUSA. Bahkan

Kuasa Hukum PENGGUGAT pun secara ketebetulan sudah kenal suami

TERGUGAT yang seorang dosen pada fakultas hukum Univesitas Udanaya

yang bernama I GEDE YUSA, karena I GEDE YUSA adala dosen dari Kuasa

Hukum PENGGUGAT. Dengan histori seperti ini semestinya TERGUGAT

tidak perlu mempersolakan surat kuasa, apabila memang TERGUGAT

mempunyai hati nurani dan moral. Akan tetapi PENGGUGAT menilai karena

TERGUAT mempersulit, maka sangat jelaslah bahwa TERGUGAT benar-

benar mempunyai etika yang buruk dan jahat kepada PENGGUGAT ;

Bahkan sebelum TERGUGAT memakai Kuasa Hukum TERGUGAT,

TERGUGAT sudah menyarankan kepada PENGGUGAT agar membuat surat

secara tertulis kepada MPD Kota Denpasar, dan hal itu sudah disanggupi

PENGGUGAT, dengan bukti PENGGUGAT sudah bersurat ke:

vi. Surat pada tanggal 23 November 20012 sudah pernah berkirin surat

untuk meminta AJB ke kantor Notaris Ni Ketut Ardani, SH;

vii. Surat pada tanggal 28 November 2012 perihal: **Meminta Ditunjukkan**

**Salinan AJB, dll** juga telah bersurat ke MPD Kota Denpasar;

viii. Surat pada tanggal 07 Januari 2013 dengan nomor surat: 34/

RSP/01/2013 perihal: Meminta Salinan AJB, bahwa surat tersebut

ditujukan langsung Majelis Pengawas Daerah (MPD) Kota Denpasar dan

yang mengaku anggota MPD kota Denpasar yang bernama Notaris I MADE

WIDIADA Notaris di Kota Denpasar ;

ix. Surat pada tanggal 05 Februari 2013 dengan nomor surat 34/RSP/

II/2013 perihal **Meminta Data-data Asli dan Salinan Transaksi Jual**

**Beli Tanah.** Bahkan surat tersebut juga ditujukan kepada

PENGGUGAT dan juga langsung ke MPD Kota Denpasar dan yang

mengaku anggota MPD yang juga mengaku sebagai sekretaris Ikatan

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris Indonesia yang bernama Notaris I MADE WIDIADA Notaris di

Kota Denpasar;

x. Surat pada tanggal 13 Juni 2014 Nomor surat: 21/RSP/VI/2014 perihal:

Mohon diberikan data-data yang Kami minta, surat tersebut ditujukan

langsung kepada Notaris Ni Ketut Ardani, SH (selaku TERGUGAT) ;

Bahwa dengan kelima kali surat yang kami sampaikan tersebut, hingga saat ini Notaris Ni Ketut Ardani (selaku TERGUGAT) tidak pernah mengindahkan memberikan permintaan PENGGUGAT. Padahal PENGGUGAT sudah memberikan surat kuasa bahkan sudah berkali-kali meminta secara lisan AJB-AJB tersebut, semestinya TERGUGAT harus memberikan AJB-AJB tersebut, sepanjang ada surat kuasa, semestinya TERGUGAT dapat memberikan AJB-AJB tersebut kepada PENGGUGAT. bila PENGGUGAT sudah berkali-kali meminta AJB baik secara lisan maupun tertulis;

22. Bahwa Jawaban TERGUGAT pada point angka 24 tidak sinkron/tidak tidak cocok dengan maksud vide angka 13, 14 posita PENGGUGAT. Jadi Jawaban TERGUGAT ngalur ngidul, sehingga PENGGUGAT tidak memahami maksud dan jawaban TERGUGAT;

23. Bahwa Jawaban TERGUGAT pada point 25 perlu PENGGUGAT mempertegas. Bahwa benar warkah belum dilengkapai oleh PENGGUGAT, karena tanah milik PENGGUGAT dimiliki oleh 16 (enambelas ahli waris), sehingga belum semua data-data parah ahli waris (misalnya KTP, surat keterangan meninggal) diberikan sebagai persyaratan formal untuk melengkapai persyaratan untuk menerbitkan balik nama SHM ;

Walaupun warkah tidak lengkap, bisa saja TERGUGAT telah merekayasa yang seolah-olah warkah sudah lengkap, sehingga Kantor Pertanahan Kota Denpasar menerima permohonan balik nama sertipikat. Karena melihat AJB-AJB atau akta-akta yang dbuat oleh TERGUGAT adalah suatu bukti penuh dengan akta-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

akta yang direkayasa oleh TERGUGAT. Karena juga bisa saja ada koneksi dari TERGUGAT dengan orang Kantor Pertanahan Kota Denpasar sehingga proses balik nama SHM bisa terjadi. Karena PENGGUGAT juga sangat heran dan ada beberapa keheranan atau keanehan yang dilakukan oleh TERGUGAT mengenai proses yang dilakukan oleh TERGUGAT yaitu :

- Mengapa AJB bisa dibuat oleh notaris padahal belum ada pelunasan yang dilakukan oleh TERGUGAT XIV atau I MADE SUDANA;
- Mengapa SHM bisa dipecah dan balik nama padahal warkah belum dilengkapi oleh PENGGUGAT;
- Mengapa TERGUGAT bisa membuat Akta Pengakuan Hutang, padahal objeknya dijadikan jaminan sudah mati karena sudah dipecah dan sudah balik nama SHM tersebut kepada TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII, dan kepada TERGUGAT XIV tidak diminta jaminan ?

Melihat 3 alasan tersebut diatas bahwa TERGUGAT telah merekayasa AJB, atau akta-akta lainnya demikian juga warkah-warkah yang belum dilengkapi oleh PENGGUGAT;

24. Bahwa Jawaban TERGUGAT pada point angka 26 perlu PENGGUGAT pertegas, bahwa peralihan hak atas tanah milik PENGGUGAT adalah tidak sah atau cacat hukum karena :

pendapat Prof. DR. AP Parlindungan, SH guru besar bidang pertanahan dalam bukunya beberapa masalah dalam UUPA menyebutkan "*berhubung karena telah berlakunya PP No.10/1961 dan peraturan tentang pemindahan hak dan pemberian izin pemindahan hak atas tanah pemindahan hak ialah jual beli, termasuk pelelangan dimuka umum, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dst..*". Dengan kata lain bahwa jual beli



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

adalah termasuk pemindahan hak dalam arti penjual akan melepaskan haknya apabila pembeli member kewajiban kepada penjual dengan harga yang ditetapkan. Berdasarkan pendapat hukum dan norma yang berlaku dalam perkara Aquo, TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, dan TERGUGAT XIII, sama sekali tidak memberikan kewajiban atau pembayaran kepada PENGGUGAT, bahkan TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, dan TERGUGAT XIII tidak pernah bertemu muka dalam proses penanda tanganan AJB yang dibuat dihadapan TERGUGAT. Maka AJB yang dibuat dihadapan Notaris Ni Ketut Ardani, SH (TERGUGAT) tidak sah dan batal demi hukum ;

Sehingga peralihan hak atas tanah tersebut tidak diketahui oleh PENGGUGAT akan beralih kepada TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII, karena PENGGUGAT tidak pernah ketemu atau berhadapan dengan TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII dikantor notaris sebagaimana dimaksud dalam AJB yang ditanda tangani oleh TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII ;

Bahwa jikapun Kantor Pertanahan Kota Denpasar menerima berkas/warkah dari kantor TERGUGAT, menurut PENGGUGAT warkah/warkah tersebut tentu ada yang direkayasa atau ada pemalsuan document yang dilakukan oleh TERGUGAT;

25. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI KETUT ARDANI, SH) pada point angka 27 harus di TOLAK dan bantah. Bahwa materi gugatan PENGGUGAT dalam perkara perdata berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar nomor: 365/Pdt.G/2013/PN. Dps tertanggal 26 Mei 2013 adalah mengenai wanprestasi, dan harus diganti oleh saat itu TERGUGAT dan saat ini TERGUGAT XIV ;

Sementara Gugatan PENGGUGAT saat ini adalah Nomor: 402/Pdt. G/2014/PN.

Dps mengenai Perbuatan Melawan Hukum, bahwa PENGGUGAT dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

petitumnya memintah pembatalan AJB dan meminta SHM agar di cabut oleh kantor Pertanahan Kota Denpasar. Dan materinya sangat berbeda. Oleh karena petitum yang berbeda dari perkara 365/Pdt.G/2013/PN. Dps tertanggal 26 Mei 2013 dan 402/Pdt. G/2014/PN. Dps. Tentulah itu menjadi tanggung jawab dari TERGUGAT dan TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII. Sebagaimana tuntutan PENGGUGAT kepada TERGUGAT;

26. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI KETUT ARDANI, SH) pada point angka 28 harus di TOLAK dan bantah. Bahwa dengan adanya putusan Pengadilan Negeri Denpasar nomor: 365/Pdt.G.2013/PN.Dps tertanggal 26 Mei 2013, hanya ditujukan kepada TERGUGAT XIV (dahulu TERGUGAT), dan karena Petitum gugatan PENGGUGAT sangat berbeda antara perkara :

Petitum PENGGUGAT dalam perkara nomor: 402/Pdt.G/2013/PN.Dps

Perkara Nomor: 365/Pdt.G/2013/PN.Dps Yang Berkekuatan Hukum Tetap (BHT)	Perkara Nomor
Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk sebagian dengan verstek; 1. Menyatakan TERGUGAT belum melunasi sisa pembayaran pembelian tanah milik PENGGUGAT sebesar <b>Rp.1.456.619.699,-</b> ( <i>satumilyar empatratus limapuluh enam juta enamratus Sembilanbelas ribu enamratus sembilanpuluh Sembilan</i> );	Menyatakan 1. 2. 3.
2. Menyatakan TERGUGAT harus melunasi sisa hutang sebesar <b>Rp.1.456.619.699,-</b> ( <i>satumilyar empatratus limapuluh enam juta enamratus Sembilanbelas ribu enamratus sembilanpuluh Sembilan</i> ) dan harus dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT dalam waktu paling lambat 6 (enam) bulan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;	4.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan kepada TERGUGAT karena TERGUGAT wanprestasi  
maka yang timbul dari akibat hukum wanprestasi tersebut menjadi  
tanggung jawab dari TERGUGAT.

Batal der  
dan tida  
undangan

5.  
xv. SHM  
meter  
denga  
atas r  
M2 (c  
Wiratr  
persec  
100 n  
Nomo  
nama  
ratus  
6537,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	<p>nama</p> <p>(serat</p> <p>SHM</p> <p>limap</p> <p>6472,</p> <p>Nyom</p> <p>(empa</p> <p>xiii. S</p> <p>atas r</p> <p>M2 (ti</p> <p>Dinyataka</p> <p>hukum d</p> <p>undangr</p> <p>AJB-AJB</p> <p>batal den</p> <p>PEMILIK</p> <p>1.</p> <p>Menjadi l</p> <p>atas nam</p>
--	---



	2.
	3.
	4.
	5.
	6.



	7.
	8.
	9.

Bahwa menurut hukum, bahwa Sita Jaminan sah dan berharga. Oleh karena itu PENGGUGAT memohon agar Majelis Hakim yang menyidangkan perkara nomor: 402/Pdt.G/2014/PN.Dps agar sudilah kiranya melakukan sita jaminan atas SHM yang dikuasai oleh TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII ;

27. Bahwa dalil Jawaban Dalam Eksepsi TERGUGAT (NOTARIS & PPAT NI KETUT ARDANI, SH) pada point angka 29 harus di TOLAK dan bantah.

Bahwa berdasarkan Replik PENGGUGAT diatas sangat jelaslah bahwa AJB-AJB yang dikuasai oleh TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII adalah cacat hukum karena alasan sebagai berikut :

- i. Bahwa berdasarkan Pengakuan dalam Jawaban pada point angka 21, bahwa PENGGUGAT tidak pernah berhadapan langsung dengan para pembeli tanah (TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII) dihadapan notaris (TERGUGAT) sehingga isi dari AJB tersebut sangat bertentangan dengan kenyataannya. Karena dalam AJB tertulis kalimat "*Pada hari ini dst..., tanggal*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*dst... , tahun dst..., hadir dihadapan saya dst..., Selaku Penjual*

*selanjutnya bersama-sama dalam akta ini disebut PIHAK*

*PERTAMA dst..., Selaku Pembeli, selanjutnya dalam akta ini*

*disebut PIHAK KEDUA, dst...”;* Jadi berdasarkan Pasal 16 ayat

(1) huruf i UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris ;

ii. Bahwa dalam AJB berbunyi “**Pihak Pertama menerangkan**

**dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua**

**menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama”.**

Padahal Pihak Kedua (TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII)

tidak pernah terjadi transaksi jual beli. Karena TERGUGAT I

sampai TERGUGAT XIII tidak membayar kepada PENGGUGAT

atau PENGGUGAT tidak pernah menerima uang dari Pihak

Kedua (TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII);

iii. Bahwa dengan adanya Akta Pengakuan Hutang Nomor 7

Tanggal 14 September 2009, itu menandakan bahwa belum ada

pelunasan yang dilakukan oleh TERGUGAT XIV kepada

PENGGUGAT ;

iv. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri

Denpasar Nomor: 365/Pdt.G/2013/PN.Dps menyatakan

TERGUGAT harus melunasi sisa hutang sebesar

**Rp.1.456.619.699,- (satumilyar empatratus limapuluh enam juta**

**enamratus Sembilanbelas ribu enamratus sembilanpuluh**

**Sembilan)** dan harus dibayarkan oleh TERGUGAT kepada

PENGGUGAT dalam waktu paling lambat 6 (enam) bulan sejak

putusan ini berkekuatan hukum tetap ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga dengan 4 (empat) alasan tersebut diatas, maka sudah sangat jelaslah

bahwa AJB tersebut sudah pasti cacat hukum dan harus nyatakan batal demi hukum;

Dengan pemaparan dalam Replik PENGGUGAT diatas sangat jelaslah bahwa bahwa TERGUGAT, dan TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIV, serta TURUT TERGUGAT secara nyata dan jelas telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

Untuk selain dan selebihnya dalil jawaban TERGUGAT patut di tolak atau dikesampingkan saja ;

Berdasarkan atas uraian-uraian dengan alasan yuridis dalam REPLIK PENGGUGAT tersebut diatas. Maka PENGGUGAT Memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara nomor: 402/Pdt.G/2014/PN.Dps berkenan untuk memeriksa dan mengadili Gugatan PENGGUGAT ini serta selanjutnya berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menyatakan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan Sita Jaminan sah dan berharga;
3. Memutuskan bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Memutuskan bahwa TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan AJB yang dibuat oleh TERGUGAT dan yang telah ditanda tangani oleh TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII dengan nomor AJB sebagai berikut:

xv. **AJB No: 11 tanggal 25-04-2008**

xvi. **AJB No: 12 tanggal 25-04-2008**

xvii. **AJB No: 13 tanggal 25-04-2008**

xviii. **AJB No: 59 tanggal 19-11-2008**

xix. **AJB No: 77 tanggal 19-11-2008**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

xx. **AJB No: 60** tanggal **19-11-2008**

xxi. **AJB No: 61** tanggal **19-11-2008**

xxii. **AJB No: 62** tanggal **19-11-2008**

xxiii. **AJB No: 63** tanggal **19-11-2008**

xxiv. **AJB No: 64** tanggal **19-11-2008**

xxv. **AJB No: 73** tanggal **18-12-2008**

xxvi. **AJB No: 74** tanggal **18-12-2008**

xxvii. **AJB No: 75** tanggal **18-12-2008**

xxviii. **AJB No: 76** tanggal **18-12-2008**

Batal demi hukum karena proses pembuatan AJB tersebut catat hukum dan tidak sah sebab bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang belaku;

6. Menyatakan Sertipikat Hak Milik (SHM):

i. SHM Nomor: **6469**, dengan luas 225 M2 (dua ratus duapuluh lima meter persegi) atas nama Dra Ni Made Sarwati;

xvi. SHM Nomor: **6470**, dengan luas 285 M2 (dua ratus delapan puluh lima meter persegi) atas nama Dr I Putu Wijana;

xvii. SHM Nomor: **6471**, dengan luas 250 M2 (dua ratus limapuluh meter persegi) atas nama Nyoman Giri Wiratni;

xviii. SHM Nomor: **6476**, dengan luas 200 M2 (dua ratus meter persegi) atas nama Putu Sudarta;

xix. SHM Nomor: **6534**, dengan luas 100 m2 (seratus meter persegi) atas nama Putu Sudarta

xx. SHM Nomor: **6535**, luas 500 M2 dengan luas (lima ratus meter persegi) atas nama Ir Ermin;

xxi. SHM Nomor: **6536**, dengan luas 400M2 (empat ratus meter persegi) atas nama Nengah Mardawa;

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

xxii. SHM Nomor: **6537**, dengan luas 125 M2 (seratus duapuluh lima meter

persegi) atas nama Fitri Soegiaharto, ST;

xxiii. SHM Nomor: **6538**, luas 125 M2 (seratus dupuluh lima meter persegi)

atas nama Dadang Wibowo;

xxiv. SHM Nomor: **6539**, dengan luas 250M2 dengan luas (duartus

limapuluh meter persegi) atas nama Ketut Maja, SH;

xxv. SHM Nomor: **6472**, dengan luas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) atas

nama Luh Nyoman Puspa Dewi;

xxvi. SHM Nomor: **6473**, dengan luas 400 M2 (empat ratus meter persegi)

atas nama Nurhayati Aisyah Sam, SPd;

xxvii. SHM Nomor: **6474**, dengan luas 300 (tiga ratus meter persegi) atas

nama I Made Suantara;

xxviii. SHM Nomor: **6475**, dengan luas 300 M2 (tiga ratus meter perseegi)

atas nama I Wayan Budiarta.

Dinyatakan batal demi hukum karena proses pembuatan AJB tersebut catat hukum dan tidak sah sebab bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang belaku, sehingga SHM-SHM yang terbit akibat dari adanya AJB-AJB yang catat hukum tersebut maka, SHM-SHM inipun otomatis harus batal demi hukum dan harus dikembalikan kepada PENGGUGAT sebagai PEMILIK TANAH;

17. Memerintahkan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Denpasar sebagai TURUT TERGUGAT untuk Mencabut Sertipikat Hak Milik nomor:

i. SHM Nomor: **6469**;

ii. SHM Nomor: **6470**;

iii. SHM Nomor: **6471**;

iv. SHM Nomor: **6472**;

v. SHM Nomor: **6473**;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

vi. SHM Nomor: 6474;

vii. SHM Nomor: 6475;

viii. SHM Nomor: 6476

ix. SHM Nomor: 6534;

x. SHM Nomor: 6535;

xi. SHM Nomor: 6536;

xii. SHM Nomor: 6537;

xiii. SHM Nomor: 6538;

xiv. SHM Nomor: 6539;

Sehingga SHM tersebut Menjadi hak milik atas nama PENGGUGAT serta menerbitkan Sertipikat atas nama PENGGUGAT;

18. Menghukum TERGUGAT, TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII TERGUGAT XIV, membayar kerugian materil kepada PENGGUGAT sejumlah **Rp.1.456.619.699, - (satu milyar empat ratus lima puluh enam juta enam ratus Sembilan belas ribu enam ratus Sembilan puluh Sembilan rupiah)** secara tanggung renteng dan proporsional;

19. Menghukum TERGUGAT, TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, dan TERGUGAT XIII membayar kerugian materil kepada PENGGUGAT sejumlah 2% (dua persen) dari **Rp.1.456.619.699, - (satu milyar empat ratus limapuluh enam juta enam ratus Sembilanbelas ribu enam ratus Sembilanpuluh Sembilan rupiah)** setiap bulan sejak bulan Desember 2008 secara proporsional;

20. Menghukum PARA TERGUGAT, kecuali TURUT TERGUGAT untuk membayar kepada PENGGUGAT denda sebesar **Rp.2.000.000, - (dua juta rupiah)** untuk setiap hari keterlambatan atas tidak dilaksanakannya/dipenuhi putusan pada petitum poin 9 (Sembilan) dan poin 10 (sepuluh) diatas;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Menghukum PARA TERGUGAT untuk mengganti kerugian immaterial dari PENGGUGAT sebesar Rp.1.000.000.000, - (satu milyar rupiah). Dan harus dilaksanakan PARA TERGUGAT sejak amar putusan ini diucapkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar;
22. Menyatakan demi hukum TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII tidak berhak memiliki, menguasai, menempati tanah milik PENGGUGAT;
23. Menyatakan demi hukum TERGUGAT I sampai TERGUGAT XIII tidak berhak mengalihkan atau mengontrakkan tanah milik PENGGUGAT kepada ORANG LAIN atau PIHAK LAIN atau PIHAK MANAPUN;
24. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum verzet ataupun kasasi;
25. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Denpasar/Pejabat yang di tunjuk untuk mengirimkan satu lembar salinan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap kepada PARA TERGUGAT;
26. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila pengadilan berpendapat lain, maka PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnyan (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Tergugat, Tergugat I, II, Tergugat III, VI, IX, XI, XII, XIII dan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 28 Oktober 2014 ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat, Tergugat III, VI, IX, XI, XII, XIII tersebut, karena menurut pendapat Majelis Hakim, Eksepsi tersebut merupakan Eksepsi yang terkait dengan Kompetensi Absolut maka Pengadilan menjatuhkan Putusan Sela yang amarnya :

M E N G A D I L I :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

1. Menolak Eksepsi Tergugat, Tergugat III, VI, IX, XI, XII, XIII ;

2. Memerintahkan Penggugat dan Para Tergugat untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini ;

3. Menanggihkan ongkos perkara pada putusan akhir ;

Menimbang, bahwa setelah pemeriksaan perkara dilanjutkan pemeriksaan bukti, maka untuk menguatkan dalil Gugatannya pihak Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto Copy dari Foto Copy Salinan Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tanggal 09 Januari 2007, yang ditanda tangani oleh I Ketut Suartika dengan I Made Sudana, diberi tanda P – 1 ;

2. Foto Copy Pengakuan Hutang antara I Ketut Suartika dengan I Made Sudana, yang dibuat di Notaris Ni Ketut Ardani, S.H, tanggal 14 September 2009, diberi tanda P – 2 ;

3. Foto Copy Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 365/Pdt.G/2013/PN Dps tanggal 30 Juli 2013, antara I Ketut Suartika, S.H sebagai Penggugat, melawan I Made Sudana sebagai Tergugat, diberi tanda P – 3 ;

4. Foto Copy Cek Kosong dengan Cek No. N 430749 Bank Pembangunan Daerah Bali ( BPD Bali ) atas nama nasabah I Made Suwitra senilai Rp. 100.000.000,- ( seratus juta rupiah ), diberi tanda P – 4 ;

5. Foto Copy tanpa menunjukkan aslinya, Surat Kuasa tanpa tanggal antara I Made Sudana sebagai Pemberi Kuasa, dengan Ni Ketut Ardani, S.H. sebagai Penerima Kuasa, diberi tanda P – 5 ;

6. Foto Copy Surat perihal meminta ditunjukkan salinan AJB, dll, dari Raymond Simamora, S.H kepada Ni Ketut Ardani, SH, tertanggal 23 Nopember 2012, diberi tanda P – 6 ;

7. Foto Copy dari Foto Copy Akta Jual Beli No. 62 / 2008, tanggal 19 Nopember 2008, diberi tanda P – 7 ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

8. Foto Copy dari Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 6537/Desa Pemecutan Kelod, luas 125 M2, atas nama Fitri Soegiharto, ST, diberi tanda P – 8.a ;

9. Foto Copy dari Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 6539/Desa Pemecutan Kelod, luas 250 M2, atas nama I Ketut Madja, diberi tanda P – 8.b ;

10. Foto Copy Surat Perihal Permohonan/Permintaan & Undangan menjadi Saksi dari R. Simamora, SH kepada Notaris Ni Ketut Ardani, SH, No. 33/RSP/VI/2013, tanggal 26 Juni 2013, diberi tanda P – 9.a ;

11. Foto Copy Risalah Panggilan dari Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar No. 365/Pdt.G/2013/PN Dps kepada Notaris Ni Ketut Ardani, S.H, tanggal 10 Juli 2013, diberi tanda P – 9.b ;

12. Foto Copy Risalah Panggilan dari Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar No. 365/Pdt.G/2013/PN Dps kepada Notaris Ni Ketut Ardani, S.H, tanggal 19 Juli 2013, diberi tanda P – 9.c ;

13. Foto Copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 545/Pdt.G/2013/PN Dps, tanggal 12 Mei 2014, antara Tri Kartono Andries sebagai Penggugat, melawan I Made Sudana sebagai Tergugat, diberi tanda P – 10 ;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda P – 1 sampai dengan P – 10 tersebut diatas telah bermeterai cukup dan telah dilegalisir oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, selanjutnya surat bukti tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa atas surat bukti yang diajukan oleh pihak Para Penggugat tersebut, pihak Tergugat, Tergugat I, II, Tergugat III, VI, IX, XI, XII, XIII dan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan surat bukti tersebut diatas, pihak Penggugat juga telah mengajukan 2 ( dua ) orang saksi masing-masing bernama : 1.

**I KETUT WANA, 2. I MADE WERSA ARSANA** dan 1 ( satu ) orang Ahli bernama :

**I NYOMAN SUMARDIKA, S.H., M.Kn**, ketiganya telah bersumpah/berjanji menurut



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

tata cara agama yang dianutnya untuk menerangkan yang benar tidak lain dari pada

yang sebenarnya, kemudian kesemuanya menerangkan sebagai berikut :

**Saksi ke-1 : I KETUT WANA**, menerangkan pada pokoknya:

- Bahwa, saksi kenal dengan I Ketut Suartika, SH. ( Penggugat ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi kenal dengan Ni Ketut Ardani, SH. ( Tergugat ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Dr. I Putu Wijana ( Tergugat I ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Dra Ni Made Sarwati ( Tergugat II ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Nyoman Giri Wiratni ( Tergugat III ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Putu Sudarta ( Tergugat IV ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Ir. Ermin ( Tergugat V ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Nengah Mardawa ( Tergugat VI ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Fitri Soegiharto, Sarjana Teknik ( Tergugat VII ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Dadang Wibowo ( Tergugat VIII ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Ketut Maja ( Tergugat IX ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Luh Nyoman Puspa Dewi ( Tergugat X ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Nurhayati Aisya Sam, Spd ( Tergugat XI ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan I Made Suantra ( Tergugat XII ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan I Wayan Budiarta ( Tergugat XIII ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi kenal dengan I Made Sudana ( Tergugat XIV ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi mengetahui Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar ( Turut Tergugat ), tetapi tidak ada hubungan hubungan kerja ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat ( I Ketut Suartika, SH ) karena ia yang mempunyai tanah di Jalan Seputan yang menjadi sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa, luas tanah milik Penggugat ( I Ketut Suartika, SH ) adalah 37 are, dengan 3 ( tiga ) sertifikat ;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui berapa nomor ketiga sertifikat tersebut ;
- Bahwa, tanah milik Penggugat ( I Ketut Suartika, SH ), dijual kepada I Made Sudana ( Tergugat XIV ) ;
- Bahwa, harga tanah yang dijual oleh Penggugat ( I Ketut Suartika, SH ) sebesar Rp. 90.000.000,- ( Sembilan puluh juta rupiah ) per are ;
- Bahwa, saksi mengetahui kalau tanah milik Penggugat ( I Ketut Suartika, SH ) dijual sebesar Rp. 90.000.000,- ( Sembilan puluh juta rupiah ) per are, karena saksi sebagai penghubungnya dalam jual beli antara I Ketut Suartika, SH. dengan pembelinya yaitu I Made Sudana ;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui kenapa tanah milik Penggugat ( I Ketut Suartika, SH ) dijual ;
- Bahwa, jual beli tanah antara I Ketut Suartika, SH dengan I Made Sudana jadi dilaksanakan ;
- Bahwa, yang saksi ketahui pembayaran jual beli tanah tersebut di DP/tanda jadi di rumahnya I Ketut Suartika, SH pada tahun 2007, sebesar Rp. 50.000.000,- ( lima puluh juta rupiah ) dengan kwitansi ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa, setelah diberikan DP/tanda jadi oleh pembeli, kemudian terjadi pembayaran di depan Notaris sebesar Rp. 500.000.000,- ( lima ratus juta rupiah ) ;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui secara langsung pembayaran di depan Notaris, karena antara pembeli dan penjual berhubungan langsung ;
- Bahwa, setelah terjadi jual beli antara I Ketut Suartika, SH dengan I Made Sudana, saksi tidak mengetahui apakah langsung sudah dibuatkan akte jual beli atau tidak ;
- Bahwa, yang saksi ketahui tanah milik I Ketut Suartika, SH tersebut belum dilunasi oleh pembelinya yaitu I Made Sudana, saksi mengetahui hal tersebut karena saksi diberitahu oleh pemiliknya bahwa pembayarannya mandeg ;
- Bahwa, harga total tanah milik I Ketut Suartika, SH sebesar Rp. 3.300.000.000,- ( tiga milyar tiga ratus juta rupiah ) ;
- Bahwa, saksi mengetahui harga total tanah tersebut dari I Ketut Suartika, SH;
- Bahwa, setelah pembayaran lima ratus juta rupiah di depan Notaris, saksi tidak pernah berkomunikasi dengan pembeli yaitu I Made Sudana;
- Bahwa, jumlah yang belum dibayar oleh pembeli tanah milik I Ketut Suartika, SH tersebut sebesar Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah);
- Bahwa, saksi mengetahui jumlah yang belum dibayar oleh pembeli tanah milik I Ketut Suartika, SH tersebut sejak tahun 2007 ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa, sampai sekarang belum ada pelunasan dari pembeli atas tanah milik I Ketut Suartika, SH tersebut, hal itu saksi ketahui dari pemilik tanah yaitu I Ketut Suartika, SH ;
- Bahwa, di atas tanah milik I Ketut Suartika, SH tersebut, ada bangunannya ;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui siapa pemilik bangunan di atas tanah tersebut;
- Bahwa, ada yang keberatan terhadap bangunan yang ada di atas tanah tersebut, yaitu pemiliknya I Ketut Suartika, SH ;
- Bahwa, pada waktu pembayaran harga tanah sebesar lima ratus juta di depan Notaris, sertifikat sudah diserahkan kepada Notaris ;
- Bahwa, saksi tidak ikut kedalam kantor Notaris pada waktu terjadi pembayaran sebesar lima ratus juta rupiah, saksi berada di luar;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui akta jual beli tanah milik I Ketut Suartika, SH dengan I Made Sudana ;
- Bahwa, saksi tidak pernah mengetahui kalau tanah tersebut dijual lagi oleh I Made Sudana kepada pihak lain ;
- Bahwa, sebelum terjadi jual beli antara I Ketut Suartika, SH dengan I Made Sudana, tidak ada perjanjian lain antara I Ketut Suartika dengan I Made Sudana ;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui apakah I Ketut Suartika, SH pernah menjual tanah kepada orang lain ;
- Bahwa, pada waktu dilakukan pembayaran sebesar lima ratus juta di depan Notaris, dibuat perjanjian tentang pembayaran sisa dari harga tanah keseluruhan, yaitu diperjanjikan dibayar sebanyak 5 ( lima ) kali ;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, sebelum pembayaran di depan Notaris, mereka ke rumah I Ketut Suartika, SH ( Penggugat ) untuk melakukan pembayaran uang tanda jadi ( DP ) sebesar Rp. 50.000.000,- ( lima puluh juta rupiah ) ;
- Bahwa, tanah yang dijual oleh I Ketut Suartika, SH tersebut tanah miliknya keluarga I Ketut Suartika, SH ;
- Bahwa, saksi mengetahui kalau I Ketut Suartika, SH kekurangan uang pembayaran tanah sebesar satu milyar empat ratus juta rupiah, saksi tidak ingat tahun berapa ;
- Bahwa, setelah pembayaran di Notaris tersebut saksi tidak pernah diajak oleh I Ketut Suartika, SH untuk menemui I Made Sudana ;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui apakah harga tanah tersebut sudah dilunasi ataukah belum, yang saksi ketahui hanya kekurangan pembayaran saja;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui untuk apa I Made Sudana membeli tanah pada I Ketut Suartika, SH ;
- Bahwa, saksi tidak tahu apakah ke-tiga sertifikat tanah yang dibeli oleh I Made Sudana pada I Ketut Suartika, SH sudah dibalik nama kepada pihak lain ;

Atas keterangan saksi ke-satu dari pihak Penggugat tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;

### **2. Saksi ke-2 : I MADE WERSA ARSANA**, menerangkan pada pokoknya:

- Bahwa, saksi kenal dengan I Ketut Suartika, SH. ( Penggugat ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa, saksi kenal dengan Ni Ketut Ardani, SH. ( Tergugat ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Dr. I Putu Wijana ( Tergugat I ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Dra Ni Made Sarwati ( Tergugat II ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Nyoman Giri Wiratni ( Tergugat III ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Putu Sudarta ( Tergugat IV ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Ir. Ermin ( Tergugat V ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Nengah Mardawa ( Tergugat VI ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Fitri Soegiharto, Sarjana Teknik ( Tergugat VII ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Dadang Wibowo ( Tergugat VIII ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Ketut Maja ( Tergugat IX ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Luh Nyoman Puspa Dewi ( Tergugat X ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Nurhayati Aisya Sam, Spd ( Tergugat XI ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan I Made Suantara ( Tergugat XII ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan I Wayan Budiarta ( Tergugat XIII ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi kenal dengan I Made Sudana ( Tergugat XIV ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi mengetahui Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar ( Turut Tergugat ), tetapi tidak ada hubungan hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi pernah mengetahui I Ketut Suartika, SH menjual tanah pada I Made Sudana ;
- Bahwa, saksi lupa tahun berapa I Ketut Suartika, SH menjual tanah kepada I Made Sudana ;
- Bahwa, tanah yang dijual oleh I Ketut Suartika, SH pada I Made Sudana lokasinya di Jalan Gunung Seputan ;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, tanah yang dijual tersebut sudah bersertifikat ;
- Bahwa, tanah yang dijual oleh I Ketut Suartika, SH pada I Made Sudana sebanyak 3 ( tiga ) sertifikat, dengan luas kurang lebih 37 are ;
- Bahwa, I Ketut Suartika, SH menjual tanah tersebut pada I Made Sudana dengan harga Rp. 90.000.000,- ( Sembilan puluh juta rupiah ) per arenya ;
- Bahwa, saksi mengetahui kalau tanah tersebut dijual dengan harga sembilan puluh juta rupiah per arenya, karena saksi sering diajak nagih hutang oleh I Ketut Suartika, SH kepada I Made Sudana, dan dari pengakuan I Made Sudana dirumahnya ;
- Bahwa, saksi terakhir kali kerumahnya I Made Sudana pada tahun 2009 ;
- Bahwa, menurut pengakuan I Made Sudana dirumahnya kalau ia punya hutang sebesar Rp. 1.400.000.000,- ( satu milyar empat ratus ribu rupiah ) ;
- Bahwa, pada waktu saksi ikut menagih hutang bersama dengan I Ketut Suartika, SH dirumahnya I Made Sudana di Renon, ia bilang siap untuk melunasi hutangnya apabila tanahnya yang ada di Tabanan sudah laku ;
- Bahwa, sampai sekarang sekarang I Made Sudana belum melunasi hutangnya kepada I Ketut Suartika, SH ;
- Bahwa, pada waktu saksi ikut dengan I Katut Suartika, SH, saksi pernah bertemu dengan I Made Sudana di luar rumahnya yaitu di Sanur, sekitar 2 ( dua ) bulan setelah datang kerumahnya, dan waktu itu I Made Sudana bilang kepada I ketut Suartika, SH, bahwa ia akan segera melunasi hutangnya ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa, setiap nagih hutang kepada I Made Sudana saksi ikut dengan I Ketut Suartika, SH ;
- Bahwa, sampai sekarang I Made Sudana belum melunasi hutangnya kepada I Ketut Suartika, SH, bahkan sekitar 6 ( enam ) bulan yang lalu saksi pernah mengejar I Made Sudana sampai ke Negara setelah saksi mendapat informasi dari istri pertama I Made Sudana, kalau I Made Sudana tinggal di Negara bersama istrinya yang kedua ;
- Bahwa, harga tanah I Ketut Suartika, SH yang dijual kepada I Made Sudana sebesar Rp. 3.300.000.000,- ( tiga milyar tiga ratus juta rupiah ) ;
- Bahwa, jumlah uang yang sudah diterima oleh I Ketut Suartika sekitar Rp. 1.700.000.000,- ( satu milyar tujuh ratus ribu juta rupiah ) ;
- Bahwa, jumlah hutang yang masih dimiliki oleh I Made Sudana sekitar Rp. 1.400.000.000,- ( satu milyar empat ratus juta rupiah ) ;
- Bahwa, pada waktu saksi ke lokasi tanah saksi lihat sudah ada bangunannya, siapa orang yang membangun saksi tidak tahu ;
- Bahwa, I Ketut Suartika, SH keberatan dengan adanya bangunan di tanah miliknya ( obyek sengketa ) ;
- Bahwa, sepengetahuan saksi I Ketut Suartika, SH tidak pernah mendatangi penghuni rumah tersebut ;
- Bahwa, saksi pernah mengantar I Ketut Suartika, SH ke Notaris Ni Ketut Ardani, SH ;
- Bahwa, saksi ke Notaris Ni Ketut Ardani, SH hanya mengantarkan I Ketut Suartika, SH saja ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, sampai di Notaris saksi bersama I Ketut Suartika, SH dikasi Cek kosong ;
- Bahwa, saksi mengetahui kalau Ceknya kosong, karena saksi yang menukarkan cek tersebut di Bank bersama dengan I Ketut Suartika, SH ;
- Bahwa, saksi hanya diajak nukar Cek saja oleh I Ketut Suartika, SH ;
- Bahwa, saksi selalu diajak oleh I Ketut Suartika, SH untuk menagih ;
- Bahwa, selama saksi menagih hutang bersama I Ketut Suartika, SH, tidak pernah menerima pembayaran dari I Made Sudana ;
- Bahwa, saksi pernah mendengar kalau hutangnya I Made Sudana ada bunganya untuk I Ketut Suartika, SH ;
- Bahwa, cek kosong dari Notaris tersebut untuk membayar hutang ;
- Bahwa, saksi tidak tahu cek kosong tersebut dari siapa, yang jelas di dapat dari Notaris ;
- Bahwa, saksi bersama I Ketut Suartika, SH menukarkan cek di Bank Pemerintah, tapi saksi lupa nama Banknya ;
- Bahwa, jumlah uang yang akan dicairkan pada cek tersebut sebesar Rp. 100.000.000,- ( seratus juta rupiah ), ternyata ceknya kosong ;
- Bahwa, setelah mengetahui ceknya kosong, kemudian oleh I Ketut Suartika, SH ceknya dibawa pulang ;

Atas keterangan saksi ke-dua dari pihak Penggugat tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### 3. Ahli I NYOMAN SUMARDIKA, S.H., M.Kn.

- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan I Ketut Suartika, SH. ( Penggugat ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan Ni Ketut Ardani, SH. ( Tergugat ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan Dr. I Putu Wijana ( Tergugat I ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan Dra Ni Made Sarwati ( Tergugat II ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan Nyoman Giri Wiratni ( Tergugat III ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan Putu Sudarta ( Tergugat IV ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan Ir. Ermin ( Tergugat V ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan Nengah Mardawa ( Tergugat VI ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan Fitri Soegiharto, Sarjana Teknik ( Tergugat VII ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan Dadang Wibowo ( Tergugat VIII ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan Ketut Maja ( Tergugat IX ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan Luh Nyoman Puspa Dewi ( Tergugat X ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan Nurhayati Aisya Sam, Spd ( Tergugat XI ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan I Made Suantara ( Tergugat XII ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan I Wayan Budiarta ( Tergugat XIII ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, Ahli kenal dengan I Made Sudana ( Tergugat XIV ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, ahli mengetahui Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar ( Turut Tergugat ), tetapi tidak ada hubungan hubungan kerja ;
- Bahwa, Ahli mempunyai keahlian di bidang Kenotariatan ;
- Bahwa, Ahli sebagai Notaris / PPAT ;
- Bahwa, Ahli sebagai staf pengajar di Universitas Warmadewa ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Ahli sebagai Dosen Program S2 di Universitas Udayana, mengajar materi tentang terknik pembuatan akta ;
- Bahwa, yang dimaksud dengan Akta Jual Beli ( AJB ) adalah salah satu instrument perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak tentang peralihan hak ;
- Bahwa, azas-azas dari Akta Jual Beli ( AJB ) adalah karena Akta Jual Beli ( AJB ) merupakan implementasi dari Undang-undang Pokok Agraria yaitu Undang-undang Nomor 5 tahun 1960, yang mengandung prinsip Hukum Adat yaitu terang, tunai dan kongkrit ;
- Bahwa, hal-hal yang perlu diketahui oleh PPAT untuk membuat Akta Jual Beli ( AJB ) adalah : hal-hal yang normative seperti Sertifikat Hak Milik atas tanah, dan proses pengecekan terhadap daftar tanah, tidak termasuk fisik, kalau sudah clear, kemudian dilanjutkan proses perpajakannya, setelah semua terpenuhi, kemudian proses penanda tangan jual beli, apakah akta yang akan ditanda tangani ada proses yang mendahului misal seperti : proses perjanjian secara bertahap yang dilakukan ditempat Notaris atau diluar di wilayah hukum Notaris tersebut ;
- Bahwa, sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah ( PP ) No. 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah ( PP ) No. 37 Tahun 1998, pada awalnya blanko yang dipakai adalah blanko yang dibuat oleh Badan Pertanahan , kemudian pasca keluarnya Peraturan Badan Pertanahan Nomor : 8 Tahun 2012, format Akta Jual Beli ( AJB ) diserahkan sepenuhnya kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ), kecuali yang didalamnya ada petunjuk-petunjuk lain yang ditentukan dalam Peraturan Pemerintah itu ;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa, antara ikatan jual beli dan Kuasa, apakah dalam satu rangkaian, kalau dalam satu rangkaian kehadiran pihak tidak diharuskan ;
- Bahwa, prinsip jual beli salah satunya adalah tunai, dalam artian tunai tersebut tidak sama dengan lunas, yang penting penjual menerima dengan sepenuhnya ;
- Bahwa, prinsip tunai dapat dilakukan dengan pembayaran, dan dapat juga dengan pembayaran pengakuan hutang ( menurut Buku Prof Mara, dalam bukunya berjudul Kebijakan Pertanahan ) ;
- Bahwa, kalau pengakuan hutang dalam proses jual beli, proses jual beli diikuti oleh pengakuan hutang ;
- Bahwa, terhadap obyek yang sudah dalam bentuk Akta Jual Beli ( AJB ), kemudian dibuat pengakuan hutang, dalam pengakuan hutang tersebut siapa debiturnya, kalau debiturnya B, maka harus menjadi milik B ;
- Bahwa, dalam Akta Jual Beli ( AJB ) tidak disebutkan masalah pembayaran ;
- Bahwa, Ahli tidak punya kapasitas untuk memberikan pendapat kalau ceknya kosong apakah dapat dikatakan tunai atau tidak ;
- Bahwa, kalau dalam ikatan jual beli ada Kuasa, tidak perlu pihak penjual hadir, kalau jual beli langsung, para pihak harus hadir ;
- Bahwa, apabila jual beli didahului oleh ikatan jual beli dan kuasa menjual, penjual tidak perlu hadir ;
- Bahwa, dalam pensertifikatan ke Badan pertanahan Nasional, berkas-berkas yang harus dilengkapi antara lain : ada kuasa

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengurusan dari pihak pembeli pada PPAT, PPAT membuat berkas dalam rangkap 4, ada dokumen-dokumen para pihak ;

- Bahwa, sebelum dilakukan jual beli harus ada proses jual belinya ;
- Bahwa, Notaris/PPAT wajib menolak untuk membuat akta yang ada hubungan keluarga, obyek jual beli ada dalam sengketa, dan obyek jual beli ada di luar wilayah hukum Notaris/PPAT yang bersangkutan ;
- Bahwa, kalau jual beli sudah lunas berarti pertukaran hak sudah selesai secara sempurna, dalam praktek hal tersebut diikuti dengan akta pernyataan lunas ;
- Bahwa, apabila proses jual beli ditanda tangani setelah lunas, tanda tangan akta, penomoran akta, berarti sudah terjadi peralihan hak, sedangkan pengurusan ke Badan Pertanahan Nasional adalah proses balik nama saja ;
- Bahwa, pada saat tanda tangan jual beli, pada saat itu diikuti dengan peralihan hak ;

Atas pendapat Ahli dari pihak Penggugat tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat di persidangan telah mengajukan surat bukti berupa :

1. Foto Copy dari Foto Copy Perjanjian dibawah tangan, tertanggal 9 Januari 2007, diberi tanda T – 1 ;
2. Foto Copy dari Foto Copy Surat Pernyataan dari I Made Purnata, tertanggal 9 Mei 2007, diberi tanda T – 2 ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

3. Foto Copy sesuai salinan Akta Perjanjian Nomor : 26, tanggal 31 Mei 2007, antara I Made Sudana dan I Made Switra yang dibuat di Notaris Ni Ketut Ardani, SH, diberi tanda T – 3 ;
4. Foto Copy sesuai salinan Akta Kuasa Nomor : 27, tertanggal 31 Mei 2007 antara I Made Sudana dan I Ketut Suartika sebagai Pemberi Kuasa dan I Made Switra sebagai Penerima Kuasa, yang dibuat di Notaris Ni Ketut Ardani, SH, diberi tanda T – 4 ;
5. Foto Copy sesuai salinan Akta Pengakuan Hutang Nomor : 07, tertanggal 14 September 2009, antara I Made Sudana dan I Ketut Suartika, yang dibuat di Notaris Ni Ketut Ardani, SH, diberi tanda T – 5 ;
6. Foto Copy dari Print Out Situs Resmi Pengadilan Negeri Denpasar, Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 365/Pdt.G/2013/PN Dps, antara I Ketut Suartika, SH sebagai Penggugat melawan I Made Sudana, Dkk, diberi tanda T – 6 ;
7. Foto Copy Surat Pernyataan dari I Ketut Suartika, SH kepada Ni Nyoman Giri Wartini, tanggal 05 Oktober 2007, diberi tanda T – 7 ;
8. Foto Copy Surat Keterangan Meninggal dari Lingkungan Peminge, Kelurahan Benoa, Nomor : 04/PM/I/07, tertanggal 15 Januari 2007, atas nama I Made Suka, diberi tanda T – 8.1 ;
9. Foto Copy Surat Keterangan Meninggal dari Lingkungan Peminge, Kelurahan Benoa, Nomor : 05/PM/I/07, tertanggal 15 Januari 2007, atas nama Ni Ketut Nini, diberi tanda T – 8.2 ;
10. Foto Copy Surat Keterangan Meninggal dari Lingkungan Peminge, Kelurahan Benoa, Nomor : /PM/VI/2007, tertanggal 6 Juni 2007, atas nama I Nyoman Pamit, diberi tanda T – 8.3.a ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

11. Foto Copy Surat Keterangan Meninggal dari Lingkungan Peminge, Kelurahan Benoa, Nomor : /PM/VI/2007, tertanggal 6 Juni 2007, atas nama I Nyoman Pamit, diberi tanda T – 8.3.a ;
12. Foto Copy Surat Keterangan Meninggal dari Lingkungan Peminge, Kelurahan Benoa, Nomor : /PM/VI/2007, tertanggal 6 Juni 2007, atas nama I Nyoman Parid, diberi tanda T – 8.3.b ;
13. Foto Copy Surat Keterangan Meninggal dari Lingkungan Peminge, Kelurahan Benoa, Nomor : /PM/VI/2007, tertanggal 6 Juni 2007, atas nama Men Cibluk, diberi tanda T – 8.4 ;
14. Foto Copy Surat Keterangan Meninggal dari Lingkungan Peminge, Kelurahan Benoa, Nomor : /PM/VI/2007, tertanggal 6 Juni 2007, atas nama Men Ramit, diberi tanda T – 8.5 ;
15. Foto Copy Surat Keterangan Meninggal dari Lingkungan Peminge, Kelurahan Benoa, Nomor : /PM/VI/2007, tertanggal 6 Juni 2007, atas nama I Made Atur, diberi tanda T – 8.6 ;
16. Foto Copy Surat Keterangan Meninggal dari Lingkungan Peminge, Kelurahan Benoa, Nomor : /PM/VI/2007, tertanggal 6 Juni 2007, atas nama I Wayan Lenteng, diberi tanda T – 8.7 ;
17. Foto Copy Surat Keterangan Meninggal dari Lingkungan Peminge, Kelurahan Benoa, Nomor : /PM/VI/2007, tertanggal 6 Juni 2007, atas nama Men Lenteng, diberi tanda T – 8.8 ;
18. Foto Copy Surat Keterangan Meninggal dari Lingkungan Peminge, Kelurahan Benoa, Nomor : /PM/VI/2007, tertanggal 6 Juni 2007, atas nama I Made Ledah, diberi tanda T – 8.10 ;
19. Foto Copy Surat Keterangan Meninggal dari Lingkungan Peminge, Kelurahan Benoa, Nomor : /PM/VI/2007, tertanggal 6 Juni 2007, atas nama I Nyoman Ngapung, diberi tanda T – 8.11 ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Foto Copy Surat Keterangan Meninggal dari Lingkungan Peminge, Kelurahan

Benoa, Nomor : /PM/VI/2007, tertanggal 6 Juni 2007, atas nama Ni Jaman, diberi tanda T – 8.12 ;

21. Foto Copy Surat Keterangan Meninggal dari Lingkungan Peminge, Kelurahan

Benoa, Nomor : /PM/VI/2007, tertanggal 6 Juni 2007, atas nama I Made Linggih, diberi tanda T – 8.13 ;

22. Foto Copy Surat Keterangan Meninggal dari Lingkungan Peminge, Kelurahan

Benoa, Nomor : /PM/VI/2007, tertanggal 6 Juni 2007, atas nama Ni Liger, diberi tanda T – 8.14 ;

23. Foto Copy Surat Keterangan Meninggal dari Lingkungan Peminge, Kelurahan

Benoa, Nomor : /PM/VI/2007, tertanggal 6 Juni 2007, atas nama I Ketut Medek, diberi tanda T – 8.15 ;

24. Foto Copy Surat Keterangan Meninggal dari Lingkungan Peminge, Kelurahan

Benoa, Nomor : /PM/VI/2007, tertanggal 6 Juni 2007, atas nama I Made Bantur, diberi tanda T – 8.16 ;

25. Foto Copy Surat Keterangan Meninggal dari Lingkungan Peminge, Kelurahan

Benoa, Nomor : /PM/VI/2007, tertanggal 6 Juni 2007, atas nama I Nyoman Bantir, diberi tanda T – 8.17 ;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda T – 1 sampai dengan T – 8.17 tersebut diatas telah bermeterai cukup dan telah dilegalisir oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar serta dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, selanjutnya surat-surat bukti tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas surat-surat bukti yang diajukan oleh pihak Terlawan tersebut diatas, pihak Pelawan menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan surat bukti tersebut diatas, pihak Tergugat juga telah mengajukan 2 ( dua ) orang saksi masing-masing bernama : **1. I**

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**GUSTI AGUNG RAMADANA, 2. NI KADEK SRI MERTA ASIH, dan 1 ( satu )**

**orang Ahli bernama : Dr. I WAYAN WIRYAWAN, S.H.,M.H**, ketiganya telah bersumpah/berjani menurut tata cara agama yang duanutnya untuk menerangkan yang benar dan tidak lain dari pada yang sebenarnya, kemudian kesemuanya menerangkan sebagai berikut :

**Saksi ke-1 : I GUSTI AGUNG RAMADANA**, menerangkan pada pokoknya :

- Bahwa, saksi kenal dengan I Ketut Suartika, SH. ( Penggugat ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi kenal dengan Ni Ketut Ardani, SH. ( Tergugat ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi kenal dengan Dr. I Putu Wijana ( Tergugat I ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi kenal dengan Dra Ni Made Sarwati ( Tergugat II ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi kenal dengan Nyoman Giri Wiratni ( Tergugat III ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi kenal dengan Putu Sudarta ( Tergugat IV ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi kenal dengan Ir. Ermin ( Tergugat V ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi kenal dengan Nengah Mardawa ( Tergugat VI ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa, saksi kenal dengan Fitri Soegiharto, Sarjana Teknik ( Tergugat VII ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi kenal dengan Dadang Wibowo ( Tergugat VIII ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi kenal dengan Ketut Maja ( Tergugat IX ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Luh Nyoman Puspa Dewi ( Tergugat X ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi kenal dengan Nurhayati Aisyah Sam, Spd ( Tergugat XI ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi kenal dengan I Made Suantara ( Tergugat XII ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi kenal dengan I Wayan Budiarta ( Tergugat XIII ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi kenal dengan I Made Sudana ( Tergugat XIV ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi mengetahui Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar ( Turut Tergugat ), tetapi tidak ada hubungan hubungan kerja ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Penggugat I Ketut Suartika, SH pernah datang ke Kantor Notaris Ni Ketut Ardani, SH pada tahun 2008 selaku Kuasa dari Penjual untuk mengurus proses balik nama sertifikat tanah ;
- Bahwa, lokasi tanah tersebut adalah di Jalan Seputan ;
- Bahwa, saksi lupa berapa nomor sertifikat tersebut, yang saksi ingat kalau sertifikat tanah tersebut ada 3 ( tiga ) atas nama I NYOMAN PAMIT ;
- Bahwa, sebagai penjual tanah tersebut adalah semua ahli waris dari I NYOMAN PAMIT ;
- Bahwa, saksi mengetahui kalau sebagai penjual tanah tersebut adalah ahli waris dari I Nyoman Pamit, dari data yang dibawa oleh I Ketut Suartika ke Kantor Notaris, antara lain : surat keterangan meninggal atas nama I Nyoman Pamit, data keahliwarisan yang dibuat oleh para pihak yang diketahui Kelian Desa dan Camat ;
- Bahwa, benar ada Warkah-warkahnya berupa : kelengkapan waris, antara lain : surat kematian, silsilah, pernyataan waris, identitas ahli waris berupa : KTP dan surat domisili dari ahli waris ;
- Bahwa, setelah Warkahnya lengkap, kemudian diproses oleh Notaris untuk memproses Turun Waris di Kantor Notaris, artinya dari Pewaris ke semua Ahli Waris;
- Bahwa, sertifikatnya dipecah semua ke masing-masing ahli waris, ada yang ke samping/pengganti artinya kalau ayahnya meninggal diganti oleh anaknya;
- Bahwa, proses pemecahan sertifikat semua dilakukan di Kantor Pertanahan, kemudian setelah selesai diserahkan kepada masing-masing ahli waris;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi tidak pernah menyerahkan sertifikat kerumahnya Penggugat I Ketut Suartika, SH ;
- Bahwa, dalam tenggang waktu penyelesaian sertifikat tersebut, saksi tidak pernah kerumahnya Penggugat I Ketut Suartika, SH ;
- Bahwa, saksi tidak pernah mewakilkan kepada orang lain untuk kerumahnya Penggugat I Ketut Suartika, SH ;
- Bahwa, setelah melakukan Turun Waris, kemudian dilanjutkan proses jual beli, setelah proses Turun Waris selesai, surat saya ambil dari Kantor Pertanahan untuk proses balik nama sertifikat dari semua ahli waris kepada masing-masing pembeli kapling, antara lain atas nama : Dr. I Putu Wijana, Dra Ni Made Sarwati, Nyoman Giri Wiratni, Ni Putu Sudarta, Ir. Ermin, Nengah Mardawa, Fitri Soegiharto, ST, Dadang Wibowo, Ketut Maja, SH, Luh Nyoman Puspa Dewi, Nurhayati Aisya Sam, Spd, I Made Suantara, dan I Wayan Budiarta ;
- Bahwa, status dari Tergugat XIV ( I Made Sudana ) dalam perkara ini adalah sebagai pembeli tanah dari I Ketut Suartika, SH ( Penggugat ) dan sebagai penjual tanah kavling ;
- Bahwa, status Dr. I Putu Wijana, Dra Ni Made Sarwati, Nyoman Giri Wiratni, Ni Putu Sudarta, Ir. Ermin, Nengah Mardawa, Fitri Soegiharto, ST, Dadang Wibowo, Ketut Maja, SH, Luh Nyoman Puspa Dewi, Nurhayati Aisya Sam, Spd, I Made Suantara, dan I Wayan Budiarta dalam perkara ini adalah sebagai pembeli tanah dari ahli waris ;
- Bahwa, proses akta jual beli dilakukan dari I Ketut Suartika, SH kepada pembeli ;
- Bahwa, akta jual belinya sudah ditandatangani oleh pembeli ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, pembeli tanda tangan akta jual beli di Kantor Notaris ;
- Bahwa, penjual dan pembeli sudah tanda tangan akta jual beli ;
- Bahwa, penjualnya atas nama I Ketut Suartika, SH ;
- Bahwa, yang datang lebih dahulu ke Kantor Notaris adalah pembeli, kemudian pembeli tanda tangan lebih dahulu, setelah itu baru I Ketut Suartika yang tanda tangan ;
- Bahwa, sebelum para pihak tanda tangan, akta jual beli tersebut sudah dibacakan oleh Notaris ;
- Bahwa, tidak ada paksaan kepada para pihak untuk tanda tangan akta jual beli ;
- Bahwa, akta jual beli tersebut berupa format resmi dari Badan pertanahan ;
- Bahwa, pembeli dan penjual tidak bersamaan datangnya ;
- Bahwa, yang mengisi dan menetik format akta jual beli tersebut adalah pegawai Notaris di Kantor Notaris ;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui apakah penjual sudah menerima uang penuh dari pembeli ;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui apakah I Made Sudana sudah membayar lunas kepada I Ketut Suartika, SH ;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui berapa tahap pembayaran antara penjual dengan pembeli ;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui apakah ada pengikatan sebelum dibuat akta jual beli ;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui apakah I Made Sudana berprofesi sebagai makelar ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi tidak mengetahui dalam jual beli tersebut ada kuasa menjual ataukah tidak ;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui apakah ada pengakuan hutang antara I Made Sudana dengan I Ketut Suartika, SH ;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui apakah penjual kenal dengan pembeli ;

Atas keterangan saksi ke-satu dari pihak Tergugat tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;

## 2. NI KADEK SRI MERTA ASIH, menerangkan pada pokoknya :

- Bahwa, saksi kenal dengan I Ketut Suartika, SH. ( Penggugat ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi kenal dengan Ni Ketut Ardani, SH. ( Tergugat ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi kenal dengan Dr. I Putu Wijana ( Tergugat I ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi kenal dengan Dra Ni Made Sarwati ( Tergugat II ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi kenal dengan Nyoman Giri Wiratni ( Tergugat III ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi kenal dengan Putu Sudarta ( Tergugat IV ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi kenal dengan Ir. Ermin ( Tergugat V ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi kenal dengan Nengah Mardawa ( Tergugat VI ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi kenal dengan Fitri Soegiharto, Sarjana Teknik ( Tergugat VII ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi kenal dengan Dadang Wibowo ( Tergugat VIII ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi kenal dengan Ketut Maja ( Tergugat IX ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Luh Nyoman Puspa Dewi ( Tergugat X ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi kenal dengan Nurhayati Aisyah Sam, Spd ( Tergugat XI ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi kenal dengan I Made Suantara ( Tergugat XII ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi kenal dengan I Wayan Budiarta ( Tergugat XIII ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, saksi kenal dengan I Made Sudana ( Tergugat XIV ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi mengetahui Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar ( Turut Tergugat ), tetapi tidak ada hubungan hubungan kerja ;
- Bahwa, saksi mengetahui hubungan antara I Ketut Suartika, SH dengan Notaris Ni Ketut Ardani, SH adalah I Ketut Suartika, SH sebagai Klien Notaris Ni Ketut Ardani, SH ;
- Bahwa, I Ketut Suartika, SH sebagai klien dari Notaris Ni Ketut Ardani, SH sekitar Tahun 2007, dimana pada waktu itu I Ketut Suartika, SH menjual tanah kepada I Made Sudana ( Tergugat XIV ) ;
- Bahwa, I Ketut Suartika, SH menjual tanah kaplingan ;
- Bahwa, tanah yang dijual oleh I Ketut Suartika, SH adalah tanah waris atas nama Almarhum PAK PAMIT ;
- Bahwa, I Ketut Suartika, SH pada waktu itu bertindak sebagai Kuasa dari ahli waris Almarhum Pak Pamit ;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan ahli waris Pak Pamit, saksi hanya mengetahui dari dokumen yang ada di Kantor Notaris ;
- Bahwa, seingat saksi I Ketut Suartika, SH menjual tanah kepada I Made Sudana untuk dijual kapling lagi kepada pembeli kapling sebanyak 14 ( empat belas ) orang, kemudian diproses surat Turun Warisnya di Kantor Notaris Ni Ketut Ardani, SH, setelah selesai baru dibuatkan sertifikat ;
- Bahwa, sertifikat yang dibuat dengan jumlah 14 ( empat belas ) nomor ;
- Bahwa, saksi mengetahui orang yang bernama I Made Suwitra ;
- Bahwa, seingat saksi I Made Suwitra adalah klien di tempat saksi bekerja yaitu di Kantor Notaris Ni Ketut Ardani, SH ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, seingat saksi pada Tahun 2007 I Made Suwitra, I Made Sudana dan I Ketut Suartika, SH ke kantor tempat saksi bekerja di Kantor Notaris Ni Ketut Ardani, SH untuk membuat Akta Perjanjian dan Kuasa, pada waktu itu I Made Sudana membuat perjanjian pinjam uang pada I Made Suwitra untuk pelunasan hutang kepada I Ketut Suartika, SH, Surat Kuasa yang dibuat adalah Surat Kuasa dimana I Made Sudana dan I Ketut Suartika, SH memberi Kuasa kepada I Made Suwitra untuk menerima uang pembayaran dari pembeli kapling ;
- Bahwa, pada pembuatan Akta perjanjian I Made Sudana hadir ;
- Bahwa, I Made Sudana tanda tangan dalam Akta tersebut ;
- Bahwa, sebelum Akta ditanda tangani, oleh Notaris Akta terlebih dahulu dibacakan kepada para pihak ;
- Bahwa, Surat Kuasa yang diajukan oleh Kuasa Penggugat sebagai bukti dengan tanda P – 5 ( bukti diperlihatkan ) , ada hubungannya dengan I Ketut Suartika, SH, dimana I Made Sudana memberi Kuasa kepada Ni Ketut Ardani, SH untuk menerima pembayaran dari pembeli kapling untuk diserahkan kepada I Made Suwitra ;
- Bahwa, Tergugat I Ketut Ardani, SH pernah menerima uang dari pembeli kapling, ada beberapa pembeli kapling yang melakukan pembayaran melalui kantor tempat saksi bekerja yaitu Kantor Notaris Ni Ketut Ardani, SH, pembayaran tersebut langsung dibuatkan berupa titipan, kemudian langsung diserahkan kepada I Made Suwitra ;
- Bahwa, Notaris Ni Ketut Ardani, SH tidak ada menerima uang atas Kuasa yang diberikan oleh I Made Sudana ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, uang titipan dari pembeli kapling tidak ada yang digunakan oleh Notaris Ni Ketut Ardani, SH untuk kepentingan kantor atau pribadi ;
- Bahwa, pembayaran pembeli kapling dibayarkan kepada I Made Suwitra karena sudah dibuatkan Surat Kuasa ;
- Bahwa, pernah ada akta pengakuan hutang antara I Made Sudana dengan I Ketut Suartika, SH ;
- Bahwa, saksi tidak tahu berapa jumlah pengakuan hutang antara I Made Sudana dengan I Ketut Suartika, SH ;
- Bahwa, Akta Pengakuan Hutang tersebut ditanda tangani di Notaris ;
- Bahwa, sebelum para pihak tanda tangan Akta Pengakuan Hutang, Notaris membacakannya kepada para pihak ;
- Bahwa, benar Akta Pengakuan Hutang antara I Made Sudana dengan I Ketut Suartika, SH, sesuai dengan bukti surat dari Tergugat yang bertanda T – 5 ( bukti surat diperlihatkan ) ;
- Bahwa, para pihak tidak ada yang keberatan tentang Akta Pengakuan Hutang tersebut ;
- Bahwa, I Ketut Suartika, SH mengetahui kalau tanah yang di kapling tersebut dalam proses pensertifikatan ;
- Bahwa, saksi sebagai staf biasa di Kantor Notaris Ni Ketut Ardani, SH ;
- Bahwa, saksi ikut menyaksikan penandatanganan Akta Jual Beli antara I Ketut Suartika, SH dengan pembeli kapling ;
- Bahwa, seingat saksi yang datang terlebih dahulu adalah pembeli kapling, kemudian langsung tanda tangan Akta Jual Beli ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, seingat saksi ada beberapa pembeli kapling yang datang bersamaan dan ada juga yang tidak bersamaan datangnya, yang jelas pembeli kapling yang tanda tangan terlebih dahulu ;
- Bahwa, ketika ada pemecahan sertifikat atas nama Ahli waris kemudian oleh I Ketut Suartika, SH dijual kepada 14 ( empat belas ) pembeli kapling;
- Bahwa, ketika ada jual beli antara I Ketut Suartika, SH dengan I Made Sudana, kemudian ada pihak ketiga lagi yaitu I Made Suwitra, saksi mengetahui semua rentetan kejadian tersebut ;

Atas keterangan saksi ke-dua dari pihak Tergugat tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;

### 3. Ahli Dr. I WAYAN WIRYAWAN, S.H.,M.H, memberi pendapat pada pokoknya :

- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan I Ketut Suartika, SH. ( Penggugat ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan Ni Ketut Ardani, SH. ( Tergugat ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan Dr. I Putu Wijana ( Tergugat I ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan Dra Ni Made Sarwati ( Tergugat II ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan Nyoman Giri Wiratni ( Tergugat III ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan Putu Sudarta ( Tergugat IV ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan Ir. Ermin ( Tergugat V ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan Nengah Mardawa ( Tergugat VI ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja ;
- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan Fitri Soegiharto, Sarjana Teknik ( Tergugat VII ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan Dadang Wibowo ( Tergugat VIII ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan Ketut Maja ( Tergugat IX ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan Luh Nyoman Puspa Dewi ( Tergugat X ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan Nurhayati Aisya Sam, Spd ( Tergugat XI ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan I Made Suantara ( Tergugat XII ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa, Ahli tidak kenal dengan I Wayan Budiarta ( Tergugat XIII ), dan juga tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, Ahli kenal dengan I Made Sudana ( Tergugat XIV ), tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun hubungan kerja;
- Bahwa, Ahli mengetahui Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar ( Turut Tergugat ), tetapi tidak ada hubungan hubungan kerja ;
- Bahwa, Ahli mempunyai keahlian di bidang Lingkup Keperdataan, khusus di bidang perjanjian ;
- Bahwa, Ahli sudah sekitar 15 kali memberikan keterangan sebagai ahli di depan persidangan ;
- Bahwa, salah satu bentuk dari perjanjian adalah secara tertulis dan tidak tertulis, perjanjian tertulis salah satunya adalah Akta Notarial, jadi Akta Notaris dapat dikatakan bentuk dari perjanjian, apapun bentuk dari Akta dapat dikatakan bentuk dari perjanjian ;
- Bahwa, kalau jual beli belum lunas kemudian Akta Jual Belinya sudah jadi, tapi para pihak tidak ada yang keberatan, berarti proses tersebut sudah sesuai dengan aturan ;
- Bahwa, salah satu hal yang prinsip suatu perjanjian adalah harus ada kata sepakat, kesepakatan tersebut bisa dicapai apabila ada pertemuan kehendak, sepakat diberikan dimana, sepanjang tidak menimbulkan kerugian berarti sepakat itu sah ;
- Bahwa, dalam PP No. 24/1997 Pasal 38 ayat ( 1 ) pada pokoknya menyatakan pembuatan akta harus dihadapan para pihak, namun dalam konteks PP No. 24/1997 Pasal 38 ayat ( 1 ), tidak

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

dijelaskan secara rinci ketidakhadiran para pihak, dengan Kuasa

atau tidak ;

- Bahwa, dalam ilmu hukum aspek filosofi hukumnya tentu saling terkait, konsep tersebut harus dijelaskan, tanpa ada konsep dan teori hukum, sepanjang telah disepakati oleh salah satu pihak, bisa diwakilkan dan tidak ada yang keberatan ;
- Bahwa, para pihak yang telah melaksanakan jual beli tanah, kemudian dibuatkan akta notarial, kemudian salah satu pihak tidak datang dan tidak mewakilkan kepada orang lain/kuasa, hal tersebut dimungkinkan, dan akta notarial tersebut berubah menjadi alat bukti dibawah tangan ;
- Bahwa, akta Jual Beli yang berstatus dibawah tangan bisa jadi alat bukti sempurna apabila tidak ada yang keberatan, dan bisa dipakai untuk peralihan hak ;
- Bahwa, dalam kontek Akta Jual Beli tentu ada obyek berupa tanah, apabila obyek sudah dipindahkan haknya, kemudian dijadikan obyek pengakuan hutang, kalau obyek tidak terikat dengan hukum hal tersebut dapat dilakukan, kalau obyek dilakukan 2 ( dua ) perbuatan hukum, perbuatan tersebut jadi tidak sah ;
- Bahwa, terkait dengan Akta Jual Beli boleh tunai sebagian, kalau sebagian tidak dibayar , kalau ada pengakuan dari pihak, bisa diakui tidak dilakukan pembayaran dengan syarat ;
- Bahwa, dalam pembuatan Akta Jual Beli ternyata tunai belum terpenuhi, kemudian dibuat perjanjian hutang, harus membuat lagi Akta Jual Beli ;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, dalam hal terjadi wanprestasi dilakukan perjanjian lagi, hal itu sepanjang hubungan kontrak tersebut salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajiban, bisa gugat wanprestasi, jika ketentuan tersebut dilarang, dapat dijadikan untuk mengajukan gugatan wanprestasi ;

Atas pendapat Ahli dari pihak Tergugat tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I, II, di persidangan telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Foto Copy Surat Keterangan Nomor : B.9089-KC-XI/ADK/12/2014 dari PT. Bank Rakyat Indonesia ( PERSERO ) Tbk, hal : Surat Keterangan SHM No. 6470 atas nama Doktoranda Ni Made Sarwati, diberi tanda T.II – 1 ;
2. Foto Copy dari Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 6470, yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Denpasar, atas nama Doktoranda Ni Made Sarwati, diberi tanda T.II – 2 ;
3. Foto Copy Akta Jual Beli No. 16 / 2010 tanggal 13 – 04 – 2010 yang dibuat oleh Ni Made Sukasari, S.H.,M.Kn Pejabat Akta Tanah ( PPAT ) Kota Denpasar, diberi tanda T.II – 3 ;
4. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 6469 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Denpasar, atas nama Doktoranda Ni Made Sarwati, diberi tanda T.II – 4 ;
5. Foto Copy Akta Jual Beli No. 12 tanggal 25 April 2008, yang dibuat oleh Ni Ketut Ardani, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Denpasar, diberi tanda T.II – 5 ;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda T.II – 1 sampai dengan T.II – 5 tersebut diatas telah bermeterai cukup dan telah dilegalisir oleh Panitera Pengadilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Negeri Denpasar serta dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, selanjutnya surat-surat bukti tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas surat-surat bukti yang diajukan oleh pihak Tergugat I, II tersebut diatas, pihak Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan akhir ;

Menimbang, bahwa Tergugat I, II tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini, karena keterangan saksi dari Tergugat juga dianggap sebagai keterangan saksi dari Tergugat I, II ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat III, VI, IX, XI, XII, XIII di persidangan telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

## **Bukti Surat Tergugat III :**

1. Foto Copy Surat Pemberitahuan pada Januari 2009, bahwa I Made Sudana selaku pengapling menyatakan bahwa semua proses balik nama masing-masing pembeli kapling sudah selesai diurus dan diharapkan semua pembeli segera melunasi pembayarannya kepada I Made Suwitra, diberi tanda T.III – 1 ;
2. Foto Copy Surat Pernyataan dari I Ketut Suartika, SH, tertanggal 05 Oktober 2007, yang menyatakan bahwa memang benar Ni Nyoman Giri Wartini, adalah pembeli tanah sebagian dari sebidang tanah hak milik No. 3610/Desa Pemecutan Kelod, diberi tanda T.III – 2 ;
3. Foto Copy Surat Kuasa tanggal 5 Oktober 2007 dari I Ketut Suartika, SH. kepada Ni Nyoman Giri Wiratni, untuk mendirikan bangunan serta mengatasmakan IMB sebagian dari sebidang tanah hak milik No. 3610/Desa Pemecutan Kelod, diberi tanda T.III – 3 ;
4. Foto Copy sesuai salinan Akta Jual Beli No. 13, tanggal 25 April 2008, diberi tanda T.III – 4 ;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto Copy dari Foto Copy Surat Pengantar Nomor : 19/PPAT/IV/2008, tanggal 28 April 2008, dari Notaris Ni Ketut Ardani, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar, diberi tanda T.III – 5 ;
6. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 6471/Desa Pemecutan kelod, luas 250 M2, atas nama Nyoman Giri Wiratni, diberi tanda T.III – 6 ;
7. Foto Copy Bukti Setoran Pajak Daerah ( SSPD ), Tahun 2014, atas nama Nyoman Giri Wiratni, diberi tanda T.III – 7 ;

### **Bukti Surat Tergugat VI :**

1. Foto Copy Salinan Akta Jual Beli No. 61 / 2008, tanggal 19 Nopember 2008, diberi tanda T.VI – 1 ;
2. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 6536 / Desa Pemecutan kelod, luas 400 M2, atas nama I Nengah Mardawa, diberi tanda T.VI – 2 ;

### **Bukti Surat Tergugat IX :**

1. Foto Copy Salinan Akta Jual Beli No. 64, tanggal 19 Nopember 2008, diberi tanda T.IX – 1 ;
2. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 6539 / Desa Pemecutan Kelud, luas 250 M2, atas nama I Ketut Madja, diberi tanda T.IX – 2 ;
3. Foto Copy Surat Setoran Pajak Daerah ( SSPD ), tahun 2014, atas nama I Ketut Madja, SH., diberi tanda T.IX – 3 ;

### **Bukti Surat Tergugat XI :**

1. Foto Copy Surat Pernyataan tanggal 12 April 2007, atas nama Nyoman Widya, diberi tanda T.XI – 1 ;
2. Foto Copy Salinan Akta Jual Beli No. 74, tanggal 18 Desember 2008, diberi tanda T.XI – 2 ;
3. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 6473 / Desa Pemecutan Kelod, luas 400 M2, atas nama Nurhayati Aisyah Sam, Spd, diberi tanda T.XI – 3 ;

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto Copy dari Foto Copy Surat Pengantar, tanggal 24 Agustus 2007, dari Notaris Ni Ketut Ardani, S.H., kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar, diberi tanda T.XI – 4 ;
5. Foto Copy Surat Setoran Pajak Daerah ( SSPD ), tahun 2014, atas nama Nurhayati Aisyah Sam, Spd, diberi tanda T.XI – 5 ;

## Bukti Surat Tergugat XII :

1. Foto Copy Salinan Akta Jual Beli No. 75 / 2008, tanggal 18 Desember 2008, diberi tanda T.XII – 1 ;
2. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 6474 / Desa Pemecutan Kelod, luas 300 M2, atas nama I Made Suantara, diberi tanda T.XII – 2 ;

## Bukti Surat Tergugat XIII :

1. Foto Copy sesuai salinan Akta Jual Beli No. 76, tanggal 18 Desember 2008, diberi tanda T.XIII – 1 ;
2. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 6475 / Desa Pemecutan Kelod, luas 300 M2, atas nama I Wayan Budiarta, diberi tanda T.XIII – 2 ;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda T.III – 1 sampai dengan T.III – 7, T.VI – 1 sampai dengan T.VI – 2, T.IX – 1 sampai dengan T.IX – 3, T.XI – 1 sampai dengan T.XI – 5, T.XII – 1 sampai dengan T.XII – 5, T.XIII – 1 sampai dengan T.XIII – 2 tersebut diatas telah bermeterai cukup dan telah dilegalisir oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar serta dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, selanjutnya surat-surat bukti tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas surat-surat bukti yang diajukan oleh pihak Tergugat III, VI, IX, XI, XII, XIII tersebut diatas, pihak Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menimbang, bahwa Tergugat III, VI, IX, XI, XII, XIII tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini, karena keterangan saksi dari Tergugat juga dianggap sebagai keterangan saksi dari Tergugat III, VI, IX, XI, XII, XIII ;

Menimbang, bahwa pihak Turut Tergugat di persidangan telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Foto Copy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor : 3610/Desa Pemecutan Kelod, Surat Ukur tanggal 24-02-1998, Nomor : 174/1998, Luas : 760 M2, atas nama I Wayan Bedag, Cs, diberi tanda T.T – 1 ;
2. Foto Copy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor : 6469/Desa Pemecutan Kelod, Surat Ukur tanggal 02-02-2009, Nomor : 02271/Pemecutan Kelod/2009, Luas : 225 M2, atas nama Doktoranda Ni Made Sarwati, diberi tanda T.T – 2 ;
3. Foto Copy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor : 6470/Desa Pemecutan Klod, Surat Ukur tanggal 02-02-2009, Nomor : 02272/Pemecutan Klod/2009, Luas : 285 M2, atas nama Doktoranda Ni Made Sarwati, diberi tanda T.T – 3 ;
4. Foto Copy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor : 6471/Desa Pemecutan Klod, Surat Ukur tanggal 02-02-2009, Nomor : 02273/Pemecutan Klod/2009, Luas : 250 M2, atas nama Nyoman Giri Wiratni, diberi tanda T.II – 4;
5. Foto Copy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor : 3611/Desa Pemecutan Klod, Surat Ukur tanggal 24-02-1998, Nomor : 175/1998, Luas : 1500 M2, atas nama I Wayan Bedag, Cs, diberi tanda T.T – 5 ;
6. Foto Copy sesuai asli Buku Tanah hak Milik Nomor : 6472/Desa Pemecutan Klod, Surat Ukur tanggal 22-01-2009, Nomor : 02258/Pemecutan Klod/2009, Luas : 300 M2, atas nama Luh Nyoman Puspa Dewi, diberi tanda T.T – 6 ;
7. Foto Copy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor : 6473/Desa Pemecutan Klod, Surat Ukur tanggal 22-01-2009, Nomor : 02259/Pemecutan Klod/2009,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Luas : 400 M2, atas nama Nurhayati Aisyah Sam Sarjana Pendidikan, diberi tanda T.T – 7 ;

8. Foto Copy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor : 6474/Desa Pemecutan Klod, Surat Ukur tanggal 22-01-2009, Nomor : 02260/Pemecutan Klod/2009,

Luas : 300 M2, atas nama I Made Suantara, diberi tanda T.T - 8 ;

9. Foto Copy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor : 6475/Desa Pemecutan Klod, Surat Ukur tanggal 22-01-2009, Nomor : 02261/Pemecutan Klod/2009,

Luas : 300 M2, atas nama I Wayan Budiarta, diberi tanda T.T – 9 ;

10. Foto Copy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor : 3612/Desa Pemecutan Klod, Surat Ukur tanggal 24-02-1998, Nomor : 176/1998, Luas : 1500 M2,

atas nama I Wayan Bedag, Cs, diberi tanda T.T – 10 ;

11. Foto Copy sesuai asli Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 28/Desa Pemecutan Klod, Surat Ukur tanggal 01-04-2009, Nomor : 02340/Pemecutan Klod/2009, Luas : 500 M2, atas nama Yayasan Gereja Methodist Indonesia

Jemaat Imanuel ( Penurunan dari Hak Milik Nomor : 6535/Desa Pemecutan Klod, Surat Ukur tanggal 01-04-2009, Nomor : 02340/Pemecutan Klod/2009,

Luas : 500 M2, atas nama Insinyur Ermin ), diberi tanda T.T – 11;

12. Foto Copy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor : 6536/Desa Pemecutan Klod, Surat Ukur tanggal 01-04-2009, Nomor : 02341/Pemecutan Klod/2009,

Luas : 400 M2, atas nama I Nengah Mardawa, diberi tanda T.T - 12 ;

13. Foto Copy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor : 6537/Desa Pemecutan Klod, Surat Ukur tanggal 01-04-2009, Nomor : 02342/Pemecutan Klod/2009,

Luas : 125 M2, atas nama Fitri Soegiharto Sarjana Teknik, diberi tanda T.T – 13 ;

14. Foto Copy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor : 6538/Desa Pemecutan Klod, Surat Ukur tanggal 01-04-2009, Nomor : 02343/Pemecutan Klod/2009,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Luas : 125 M2, atas nama 1. Herlina Kartolo, 2. Dewi Indrawaty Kartolo, diberi tanda T.T – 14 ;

15. Foto Copy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor : 6539/Desa Pemecutan Klod, Surat Ukur tanggal 01-04-2009, Nomor : 02344/Pemecutan Klod/2009, Luas : 250 M2, atas nama I Ketut Madja, Sarjana Hukum, diberi tanda T.T – 15 ;

16. Foto Copy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor : 7136/Desa Pemecutan Klod, Surat Ukur tanggal 13-12-2011, Nomor : 02967/Pemecutan Klod/2011, Luas : 298 M2, atas nama Zenda Christian Adhiatma ( Penggabungan dari hak Milik Nomor : 6476/Desa Pemecutan Klod dan Hak Milik Nomor : 6534/Desa Pemecutan Klod ), diberi tanda T.T – 16 ;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda T.T – 1 sampai dengan T.T – 16, tersebut diatas telah bermeterai cukup dan telah dilegalisir oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar serta dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, selanjutnya surat-surat bukti tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas surat-surat bukti yang diajukan oleh pihak Turut Tergugat tersebut diatas, pihak Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan akhir ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini, karena keterangan saksi dari Tergugat juga dianggap sebagai keterangan saksi dari Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa para pihak Penggugat, Tergugat, Tergugat I, II dan Tergugat III, VI, IX, XI, XII, XIII telah mengajukan Kesimpulan akhir yang dibacakan dan diserahkan dipersidangan masing-masing tertanggal 25 Februari 2015, sedangkan pihak Turut Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak masing-masing menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan menyatakan tetap tidak dapat berdamai oleh karenanya masing-masing mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka tentang kejadian-kejadian dalam proses pemeriksaan perkara ini selengkapnya dapat dilihat lebih lanjut dalam berita acara persidangan yang untuk seperlunya dianggap termasuk pula dalam putusan ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan pengajuan Gugatan penggugat, telah termuat secara lengkap di bagian awal Putusan ini ;

### I. DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkaranya, Majelis Hakim mempertimbangkan terlebih dahulu keberatan-keberatan Tergugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat VI, Tergugat IX, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII dan Turut Tergugat ;

Menimbang, sebagaimana telah disebutkan di atas bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Tergugat, ada yang berupa keberatan yang dinilai sebagai keberatan atas kewenangan Pengadilan Negeri yang secara Absolut dinyatakan oleh Tergugat III, VI, IX, XI, XII dan XIII, Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang ;

Menimbang, bahwa atas keberatan tersebut, pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 25 Nopember 2014 telah menjatuhkan Putusan Sela, dengan amar yang menyatakan : Pengadilan Negeri Denpasar menolak keberatan Tergugat, tergugat III, VI, IX, XI, XII dan XIII, dan sekaligus menyatakan pemeriksaan perkara dilanjutkan ;

Menimbang, bahwa selain keberatan yang mempersoalkan kewenangan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut, Tergugat dan Tergugat I, II, III, VI, IX, XI, XII,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

XIII serta Turut Tergugat dalam Surat Jawabannya telah menolak atau membantah dalil Gugatan Penggugat, selain bantahan terhadap pokok perkara juga Tergugat mengajukan Eksepsi masing-masing sebagai berikut :

## EKSEPSI TERGUGAT.

- I. Dalam Eksepsi dari Tergugat : Ni Ketut Ardani, SH. selaku Notaris, mengajukan Eksepsi, September 2014 dari Point 1 sampai dengan point 8, dan termuat juga dalam putusan ini, sehingga untuk lebih ringkasnya Eksepsi tersebut secara garis besarnya oleh Majelis Hakim di urutkan sebagai berikut :
  6. Gugatan Penggugat mengandung Error In Persona ;
  7. Gugatan Penggugat kurang pihak ;
  8. Gugatan Penggugat tidak terang isinya atau kabur ( Exception Obscur Libels ) ;
  9. Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena Nebis In Idem ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati muatan Eksepsi Tergugat dan memperhatikan Tanggapan Penggugat atas Eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

### **Ad. 1. Gugatan penggugat mengandung Error In Persona.**

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat yang menyatakan Gugatan Penggugat mengandung Error In Persona, karena Tergugat menganggap Penggugat keliru menarik Tergugat selaku Notaris / PPAT sebagai pihak perkara, karena pihak-pihak yang bertanggung jawab dan membuat kesepakatan adalah Tergugat XIV : I Made Sudana dengan Penggugat, karena pihak-pihak yang berperan penting dan membuat kesepakatan, Notaris / PPAT tidak bertanggung jawab atas isi akta, legalisasi oleh Notaris hanya menjamin bahwa surat-surat itu betul da ditanda tangani oleh kedua belah pihak ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa jika keberatan Tergugat seperti yang disebutkan di atas dimana Tergugat menyatakan Gugatan Penggugat mengandung Error In Persona, karena yang berperan penting membuat akta adalah para pihak, maka Majelis Hakim berpendapat, bahwa karena pihak-pihak yang membuat dan menandatangani kesepakatan adalah Penggugat dan Tergugat XIV, dan Notaris sebagai pembuat akta untuk memastikan betul-betul para pihak yang membuat kesepakatan dan menandatangani Akta ;

Menimbang, bahwa peran Notaris yang adalah Tergugat dapat dilihat katika Akta-akta : seperti Akta Nomor : 26 Tanggal 31 Mei 2007, Akta Nomor : 27 Tanggal 31 Mei 2007 tentang Kuasa kepada Suwitra, Akta Pengakuan Hutang Nomor : 7 tanggal 14 September 2009 ;

Menimbang, bahwa Akta-akta yang dibuat oleh Tergugat tersebut telah menjadi Akta yang menimbulkan perselisihan hukum bagi pihak-pihak, serta menjadi dasar hubungan hukum yang menimbulkan perselisihan hukum pada perkara Aquo ;

Menimbang, bahwa dari dasar pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat, Gugatan Penggugat tidak mengandung Error In Persona, tidak ada kesalahan Penggugat dalam mengajukan Gugatan kepada Tergugat selaku Notaris, karena itu Eksepsi di atas tidak beralasan dan ditolak ;

## **Ad. 2. Gugatan Penggugat kurang pihak.**

Menimbang, bahwa dalam Jawaban Tergugat dalam Eksepsinya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tertanggal 19 Juni 2014 Nomor : 402/Pdt.G/2014/PN Dps, kurang pihak, karena dalam peristiwa ( point 4 Jawaban ), masih ada I made Suwitra yang tidak dimasukkan Penggugat dalam Gugatan ini, padahal Penggugat ada mempertanyakan dengan siapa pihak ketiga / Para Pembeli yaitu Tergugat I sampai dengan Tergugat XIII memberikan pembayaran. Bahwa Penggugat sudah pasti mengetahui tentang I made Suwitra dan Tergugat XIV. I Made Sudana bersama Penggugat yang sepakat membuat Akta Perjanjian Nomor : 26 tanggal 31

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Mei 2007 dan Akta Kuasa Nomor : 27 Tanggal 31 Mei 2007, artinya Penggugat dengan jelas mengetahui dengan siapa pihak ketiga atau / dan Para Pembeli memberikan pembayaran ;

Menimbang, bahwa dalam hal ada persengketaan hukum atas hak di depan Pengadilan, selalu timbul karena adanya dasar hubungan hukum dahulu diantara kedua pihak ;

Menimbang, bahwa dengan demikian juga halnya dalam perkara antara Penggugat dengan Tergugat dan Para Tergugat lain dalam perkara Aquo, Nampak jelas dari uraian Gugatan Penggugat dalam perkara Aquo, ada hubungan hukum sehubungan dengan obyek tanah : 1. Sertifikat Hak Milik ( SHM ) Nomor : 3610, 2. Sertifikat Hak Milik ( SHM ) Nomor : 3611 dan 3. Sertifikat Hak Milik ( SHM ) Nomor : 3612 yang telah diakui dijual oleh Penggugat kepada Tergugat XIV : I Made Sudana;

Menimbang, bahwa obyek ketiga Sertifikat Hak Milik ( SHM ) tersebut, kemudian di buatkan Akta Nomor : 26 dan Nomor : 27 tertanggal 31 Mei 2007 di hadapan dan dibuat oleh Tergugat selaku Notaris dan kemudian dibuatkan Akta Pengakuan Hutang Nomor : 7 Tanggal 14 September 2009 dengan Akta Jual Beli ( AJB ) sebanyak 14 ( empat belas ) Akta Jual Beli ( AJB ) ;

Berdasarkan ke 14 AJB dengan 14 orang pembeki, dikeluarkan 14 Sertifikat Hak Milik ( SHM ) pada tanggal 30 April 2009 ;

Menimbang, bahwa obyek tanah yang menjadi obyek Gugatan Penggugat atas ke-tiga Sertifikat Hak Milik berasal dari Sertifikat Hak Milik Induk Nomor : 3610, 3611 dan 3612, sebagaimana Sertifikat hak Milik, sudah ada sebelum dipecah menjadi 14 Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I sampai dengan Tergugat XIII. Bahwa terbitnya ke 14 Sertifikat Hak Milik tersebut didasarkan pada perbuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat XIV : I Made Sudana ( Vide Akta No. 26 dan No. 27 Tanggal 31 Mei 2007 pada bukti T-3 dan T-4 ), dimana pada kedua Akta tersebut nama I Made Suwitra disebut sebagai pihak kedua sesuai Akta Nomor : 26

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Tanggal 31 Mei 2007 ( Vide T-3 ) berperan dan diberi kuasa untuk meneruskan pengurusan kapling-kapling sesuai yang tercantum dalam Akta tersebut ( Vide Pasal 5 Akta No. 26 Tanggal 31 Mei 2007 ;

Demikian juga dalam Akta Nomor : 27 Tanggal 31 Mei 2007, I Made Suwitra juga disebut sebagai pihak yang menerima kuasa, yang diberi kuasa menerima pembayaran atas harga pembelian tanah yang diproses secara ber kapling kemudian karena I Made Sudana Tergugat XIV tidak memenuhi kewajibannya, maka disebut I Made Suwitra diberi kuasa meneruskan pengurusan kapling ;

Menimbang, bahwa pengurusan kapling dimaksud, adalah kapling-kapling yang menjadi obyek perkara yang telah dibeli oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat XIII dan telah beralih hak dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 3610, Sertifikat Hak Milik Nomor : 3611 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3612 ke Sertifikat Hak Milik-Sertifikat Hak Milik Tergugat I sampai dengan Tergugat XIII ;

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut I Made Suwitra yang mempunyai peran Akta Nomor : 26 dan Akta Nomor : 27 diatas selaku pihak yang terlibat langsung dalam proses meneruskan kalpling-kapling ke Para Pembeli. Bahwa obyek tanah mana adalah Sertifikat Hak Milik asal dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 3610, 3611, 3622 yang disebut oleh Penggugat sebagai Sertifikat Hak Milik Induk ( Vide point 7 Gugatan ) yang telah dibuatkan Akta Jual Beli tanggal 20 April 2007 dan kemudian dibuatkan Akta Pengakuan Hutang Nomor : 7 Tanggal 14 September 2009. Bahwa atas Akta Nomor : 7 Tanggal 7 September 2009, dibuat Akta Jual Beli, yaitu :

1. **AJB** atas nama: **Dr. I PUTU WIJANA** dalam Akta Jual Beli nomor: **11**, tanggal **25 April 2008** yang beralamat Jl. Gn Batur Taman Asri I No. B4 Denpasar, selaku pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor: **6470** dengan luas 285 M2 (dua ratus delapan puluh lima meter persegi);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **AJB** atas nama: **Dra NI MADE SARWATI**, dalam Akta Jual Beli Nomor: **12**, tanggal **25 April 2008** beralamat Jl. P.FLORES II NO. 8 Denpasar, selaku pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor: **6469** dengan luas 225 M2 (dua ratus duapuluh lima meter persegi);
3. **AJB** Atas nama: **NYOMAN GIRI WIRATNI**, dalam Akta Jual Beli nomor: **13**, tanggal **25 April 2008** yang beralamat Jl. Imam Bonjol Gg Kertapura III NO.21 Denpasar, selaku pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) No: **6471** dengan luas 250 M2 (dua ratus limapuluh meter persegi) ;
4. **AJB** atas nama **PUTU SUDARTA**, dalam Akta Jual Beli nomor **59**, tanggal **19 November 2008** dan Akta Jual Beli nomor: **77**, tanggal **19 November 2008** beralamat Jl. P. Moyo, Ds Menesa Pedungan Denpasar, (memiliki dua AJB dan dua sertipikat), selaku pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor: **6476** dengan luas 200 M2 (dua ratus meter persegi) dan pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor: **6534** dengan luas 100 M2 (seratus meter persegi) ;
5. **AJB** atas nama **Ir ERMIN**, dalam Akta Jual Beli Nomor: **60** tanggal, **19 November 2008** beralamat Jl. P. Sebaru VII Blok L/6/26 Rt 11 Rw 9 Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, selaku pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: **6535** dengan luas 500 M2 dengan luas (lima ratus meter persegi);
6. **AJB** atas nama **NENGAH MARDAWA**, dalam Akta Jual Beli nomor **61**, tanggal **19 November 2008** beralamat Br. Basangkasa, Desa Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Selaku pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor: **6536** dengan luas 400M2 (empat ratus meter persegi);

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. **AJB** atas nama **FITRI SOEGIHARTO, SARJANA TEKNIK** dalam Akta Jual Beli nomor **62**, tanggal **19 November 2008** yang beralamat Jl. Malioboro V. No.4 Denpasar, selaku pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor: **6537** dengan luas 125 M2 (seratus duapuluh lima meter persegi);
8. **AJB** atas nama **DADANG WIBOWO**, dalam Akta Jual Beli Nomor: **63** tanggal **19 November 2008** beralamat Jl. IMAM BONJOL GG Puluncutan Br. Abian Timbul Denpasar, selaku pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor: **6538** dengan luas 125 M2 (seratus dupuluh lima meter persegi);
9. **AJB** atas nama **KETUT MAJA, SH**, dalam Akta Jual Beli Nomor: **64** tanggal **19 November 2008** beralamat Jl. P.ROTI No.10 Denpasar, selaku pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor: **6539** dengan luas 250 M2 (dua ratus limapuluh meter persegi);
10. **AJB** atas nama **LUH NYOMAN PUSPA DEWI**, dalam Akta Jual Beli nomor: **73** tanggal **18 Desember 2008** beralamat Komplek Migas 61/14 Rt 8 Rw 1 Kecamatan Palmerah Jakarta Barat, selaku pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor: **6472** dengan luas 300 M2 dengan luas (tiga ratus meter persegi);
11. **AJB** atas nama **NURHAYATI AISYA SAM SPD**, dalam Akta Jual Beli nomor: **74**, tanggal **18 Desember 2008** beralamat Jl. Tukad Baru Timur No. 48 Kebaon Denpasar, selaku pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor: **6473** dengan luas 400 M2 dengan luas (empat ratus meter persegi);
12. **AJB** atas nama **I MADE SUANTARA**, dalam Akta Jual Beli nomor: **75**, tanggal **18 Desember 2008** beralamat Jl. Gunung Salak Lingkungan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tegal Lantang Kelod Denpasar, selaku pemegang Sertipikat Hak Milik

(SHM) nomor: **6475** dengan luas 300 M2 (tiga ratus meter persegi);

13. **AJB** atas nama **I WAYAN BUDIARTA**, dalam Akta Jual Beli nomor:

**76**, tanggal **18 Desember 2008** beralamat Jl. Br. Bengkel Kawan,

Desa Bengkel Kediri-Tabanan, Selaku Pemegang Sertipikat Hak Milik

(SHM) nomor: **6475** dengan luas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) ;

Menimbang, bahwa fakta-fakta dari Akta tersebut, menurut pendapat Majelis

Hakim peran dari I Made Suwitra sebagaimana telah dijelaskan diatas, telah nyata

berperan dan terlibat langsung mengurus kapling-kapling yang dibeli Para Tergugat

tersebut yang menjadi Akta Jual Beli, dan sampai proses balik nama ke Sertifikat

Hak Milik milik Tergugat I sampai dengan Tergugat XIII, maka menurut Majelis

Hakim sangat beralasan, apabila I Made Suwitra ditarik sebagai pihak dalam perkara

Aquo ;

Menimbang, bahwa berdasar pada alasan tersebut, oleh karena I Made

Suwitra tidak ditarik sebagai pihak, sedangkan perannya telah jelas terlibat secara

aktif, terlebih dalam proses mengurus kapling dan menerima uang serta mengurus

Akta Jual Beli, maka alasan Eksepsi Tergugat yang menyatakan Gugatan

Penggugat kurang pihak ( Plurium Litis Consorlium ) beralasan, karena itu, dapat

diterima ;

Menimbang, bahwa karena Eksepsi Tergugat pada point ke 2 ( Gugatan

kurang pihak ) dan telah dinyatakan dapat diterima, maka secara keseluruhan

Gugatan Penggugat menjadi tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan yang menyatakan Gugatan penggugat tidak dapat

diterima adalah konsekwensi dari Surat Gugatan yang tidak lengkap pihaknya, maka

dengan sendirinya pemeriksaan atas perkara pokok, tidak perlu dipertimbangkan

lagi ;

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu dari point Eksepsi Tergugat tidak diterima, maka juga point Eksepsi Tergugat lainnya serta Eksepsi-Eksepsi dari Tergugat-Tergugat dan Turut Tergugat tidak perlu dipertimbangkan lagi, karena itu keseluruhan isi Gugatan Penggugat terhadap Tergugat, Tergugat I sampai dengan Tergugat XIII dan Turut Tergugat, menjadi tidak dapat diterima pula ;

## I. DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa sebagaimana telah disebut di atas, karena Eksepsi Tergugat telah diterima serta dikabulkan, maka pemeriksaan atas pokok perkara tidak diteruskan lagi, karena sesuai maksud dan tujuan utama pengajuan Eksepsi adalah untuk menghentikan pemeriksaan pokok perkara dengan alasan-alasan seperti tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini tentu timbul biaya-biaya akibat dari pengajuan perkara oleh Penggugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 192 RBg, pihak Penggugat dinilai sebagai pihak yang kalah, maka Penggugatlah yang dihukum membayar biaya perkara ;

Memperhatikan Pasal-Pasal dari ketentuan yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

### I. **Dalam Eksepsi :**

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat ;

### II. **Dalam Pokok Perkara :**

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.451.000,- ( dua juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah ) ;

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan

Negeri Denpasar pada hari **Selasa, tanggal 17 Maret 2015**, oleh kami **HASOLOAN**

**SIANTURI, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **I DEWA GEDE SUARDITHA,**

**S.H.** dan **FIRMAN PANGGABEAN, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim

Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada

hari **Rabu, tanggal 24 Maret 2015**, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi

oleh Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **I MADE SUKARMA, S.H.**, Panitera

Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat,

Kuasa Tergugat, Kuasa Tergugat I, II, Kuasa Tergugat III, VI, IX, XI, XII, XIII, tanpa

dihadiri oleh Tergugat IV, V, VII, VIII, X, XIV dan Kuasa Turut Tergugat ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

**I DEWA GEDE SUARDITHA, S.H.**

**HASOLOAN SIANTURI, S.H.,M.H.**

**FIRMAN PANGGABEAN, S.H.,M.H.**

Panitera Pengganti,

**I MADE SUKARMA, S.H.**

Perincian biaya-biaya :

- Biaya Pendaftaran Gugatan..... Rp. 30.000,- ;
- Biaya Proses..... Rp. 50.000,- ;
- Biaya Panggilan..... Rp. 2.452.000,- ;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya PNBP Relas Panggilan..... Rp. 70.000,- ;
- Materai..... Rp. 6.000,- ;
- Redaksi Putusan..... Rp. 5.000,- ;
- Jumlah..... Rp. 2.451.000,-

( Dua juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah ).