



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Salinan.

PUTUSAN

Nomor 88 /PDT/2020/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara bantahan antara:

I Ketut Daper Mandira, SE

Laki-laki, , lahir di Singaraja, 31 Desember 1948, pekerjaan Pensiunan, Agama Hindu, bertempat tinggal di Jl. Pulau Sebatik No.16 Lingkungan Batu Binta Kelurahan Dauh Puri Kelod, Kec Denpasar Barat, Kota Denpasar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Sujoko, SH, Pande Made Sugiarta, SH., I Made Sugiarta, SH. MH dan Anisa Defbi Mariana, SH adalah Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum AR JK LAW OFFICE yang beralamat di Jalan Gunung Agung Pertokoan Griya Husada No. 9 Blok T-5 Denpasar – Bali berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 April 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja dengan register nomor : 327/SK.Tk.I/2020/PN.Sgr pada tanggal 23 April 2020, semula sebagai **Penggugat** selanjutnya disebut sebagai **Pembanding**;

M E L A W A N :

Halaman 1 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **I Gede Sukarman, SE, MBA** Laki-laki, tempat/tanggal lahir, 14 Maret 1945, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Banjar Pekadelan Danginan, Kelurahan Sading, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, yang untuk selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT I;

2. **Nyonya Ni Wayan Wenny Setianingsih** perempuan, tempat/tanggal lahir, Badung, 16 Maret 1951, pekerjaan Ibu Rumah tangga, bertempat tinggal di Br.Pekandelan Danginan, Kelurahan Sading, Kec. Mengwi, Kab. Badung, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT II;

3. **Dewa Putu Cintiadnyana** tempat/tanggal lahir Singaraja, 10 November 1958, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Banjar Dinas Satria, Desa Bungkulan, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III;**

Dalam hal ini TERGUGAT I, II, dan III memberikan kuasa kepada saudara **TRI WIDANA, S.H.**, Advokat, berkedudukan di Kantor Hukum di Jalan Yudistira Selatan No 20, Singaraja berdasarkan Surat Kuasa

Halaman 2 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS



Khusus Tertanggal 18 Mei 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada tanggal 18 Mei 2020 semula sebagai **Para Tergugat** selanjutnya disebut sebagai **Para Terbanding** ;

1. **Lazarus Birehina, S.H.,M.Kn** Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) bertempat tinggal di Jl.Surapati No.15 Singaraja, semula sebagai **Turut Tergugat I**;

2. **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng** Berkedudukan di Jalan Dewi Sartika Nomor 24 Singaraja, dalam hal ini memberikan kuasa kepada saudara Ida Kade Genjing, S.H., I Gede Sujana, S.H., Eka Mahayanti, S.H dan Ketut Sukiada, S.H., berdasarkan surat kuasa khusus nomor 8075/SKu-51.08.MP.02/IX/2019 tertanggal 9 September 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja nomor 508/SK.TK.I/2019/PN Sgr tertanggal 24 September 2019 semula sebagai **Turut Tergugat II**;

Keduanya selanjutnya disebut sebagai **Para Turut Terbanding**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Halaman 3 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan secara tertulis tertanggal 3 September 2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada tanggal 4 September 2019 Reg No. 458/Pdt.G/2019/PN Sgr sebagai berikut :

1. Bahwa Pada Tanggal 20-06-2009 (duapuluh enam juni duaribu sembilan) telah terjadi Perjanjian Hutang Piutang antara Ni Luh Putu Sekarwaty Setianingsih,SH selaku Debitur (yang Meminjam) dan I Ketut Daper Mandira,SE. sebagai Kreditur(yang memberikan Pinjaman) Perjanjian di ikat dengan Akta Perjanjian Hutang Piutang No:5 dengan Jumlah Pinjam Rp.400.000.000,-(empat ratus juta rupiah) dengan jaminan sebidang Tanah Hak Milik nomor 2993,terletak didesa Sempidi diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 11-1-1997, nomor 182/1997,seluas 450 M2, (empar ratus lima puluh meter persegi) terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Bali,Kab daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Mengwi,Kelurahan Sempidi, Tertulis atas nama Ni Luh Putu Sekarwaty Setianingsih,SH, oleh karena Ni Luh Putu Sekarwaty Setianingsih,SH telah mengembalikan Pinjaman sebesar Rp. 400.000.000,-(empat ratus juta rupiah) kepada I Ketut Daper Mandira,SE. maka jaminan sebidang Tanah Hak Milik nomor 2993,terletak didesa Sempidi diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 11-1-1997, nomor 182/1997,seluas 450 M2, (empar ratus lima puluh meter persegi) terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Bali,Kab daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Mengwi,Kelurahan Sempidi, Tertulis atas nama Ni Luh Putu Sekarwaty Setianingsih,SH, Telah di kembalikan;
2. Bahwa Pada Tanggal 20 Juni 2009 (duapuluh juni duaribu sembilan) telah terjadi Perjanjian antara **I Ketut Daper Mandira,SE.** dengan **I Gede**

Halaman 4 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS

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

Sukarman, SE., MBA. Yang telah mendapatkan ijin/persetujuan dari **Ni Wayan Wenny Setianingsih** (istri) dan diikat dengan Akta Perjanjian Nomor 6, perjanjian jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan disetujui oleh istrinya (Tergugat II) dengan harga yang di sepakati Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) atas sebidang tanah seluas 21 Are / 2100 M2 (dua ribu seratus meter persegi) , sertifikat hak milik No. 212, tanggal 03 Juni 2002, NIB. 22.04.08.01.00253, atas nama I GEDE SUKARMAN,SE.,MBA., terletak di Desa Bukti, Kecamatan Kubutambahan, Kab. Buleleng, Propinsi Bali, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Laut

Sebelah Timur : Tanah Milik (Rumah Tinggal)

Sebelah Selatan : Jalan Raya

Sebelah Barat : Tanah Milik

3. Bahwa Perjanjian Jual-beli tanah tersebut dilakukan di **Kantor Notaris Nyoman Maithuna Sari, SH.**, dengan Perjanjian No. 6, tertanggal 20 Juni 2009, dan Penggugat telah melunasi pembayaran atas tanah sengketa tersebut kepada Tergugat I sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan perjanjian jual beli tersebut telah diketahui dan disetujui oleh Tergugat II sebagai istri dari Tergugat I, Dan Penggugat diberikan kuasa penuh termasuk menjual kepada dirinya sendiri sesuai dengan Akta Kuasa Nomor 7 Tanggal 20 Juni 2009;
4. Bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II melanjutkan proses jual-beli tanah tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT. GEDE PUTU ARSANA,SH, dengan Akta Jual-beli No. 117/2014, tertanggal 28 Februari 2014;

Halaman 5 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS

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

5. Bahwa jual-beli tanah tersebut dengan Akta No. 117/2014, tgl. 28 Februari 2014 telah didaftarkan oleh PPAT. Gede Putu Arsana,SH. di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Buleleng pada tanggal 6 Maret 2014 dan telah dicatat pada Buku Tanah Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng;
6. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, di mana Tergugat I memberi keterangan dihadapan Kapolsek Buleleng dengan mengatakan bahwa sertifikat tanah sengketa No. 212 tanggal 03 Juni 2002 hilang, dengan tujuan untuk mendapatkan sertifikat pengganti, padahal sebelumnya sertifikat tersebut telah diserahkan oleh Tergugat I di Kantor Notaris/PPAT Nyoman Maithuna Sari, SH. untuk kepentingan proses perjanjian jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I;
7. Bahwa dengan dasar Laporan Kehilangan tersebut Tergugat I Kemudian mengajukan untuk pembuatan sertifikat Pengganti dan selanjutnya keluarlah sertifikat Pengganti yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng (Turut Tergugat II) dengan No. 212/Desa Bukti, tanggal 17 Pebruari 2014, atas nama I GEDE SUKARMAN, SE., MBA;
8. Bahwa oleh karena terbitnya sertifikat pengganti tanah sengketa pada tanggal 17 Februari 2014, No. 212, atas nama I GEDE SUKARMAN, SE., MBA., atas dasar perbuatan melawan hukum (On Recht Matige Daag) yang dilakukan oleh Tergugat I , maka sertifikat pengganti tanah sengketa yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II (BPN.Kab.Buleleng) pada tanggal 17 Februari 2014, No. 212/Desa Bukti, atas nama, I GEDE SUKARMAN, SE., MBA., adalah Cacat Hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;
9. Bahwa Tergugat I dengan dasar sertifikat pengganti tersebut diatas, menjual lagi tanah tersebut kepada Tergugat III dengan Akta Jual-beli No.

Halaman 6 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 105/2014, tgl.28 April 2014 yang dibuat dan dilakukan oleh Tergugat I (I Gede Sukarman, SE., MBA.) dengan Tergugat III (Dewa Putu Cintiadnyana) atas persetujuan Tergugat II (Ni Wayan Wenny Setianingsih) dihadapan Notaris/PPAT. Lazarus Birehina, SH., MKn. (Turut Tergugat I);
10. Bahwa oleh karena jual-beli tanah sengketa tersebut dilakukan atas dasar sertifikat Pengganti yang cacat hukum, maka dengan sendirinya Akta Jual-beli No.105/2014 tanggal 28 April 2014, yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat III atas persetujuan Tergugat II dihadapan Turut Tergugat I adalah juga Cacat Hukum dan tidak sah dan batal demi hukum ;
11. Sebagaimana Penggugat telah uraikan dalam point 3. 4, 5 dan 6 di atas bahwa Penggugat telah membeli tanah sengketa dari Tergugat I secara sah menurut prosedur hukum yang berlaku, maka Tergugat I sudah sepatutnya menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada penggugat ;
12. Bahwa oleh karena Akta Jual – Beli tanah sengketa No. 117/2014, tanggal 28 Februari 2014 yang dibuat oleh Penggugat dihadapan Notaris/PPAT. GEDE PUTU ARSANA, SH., telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng (Turut Tergugat II) pada tanggal 6 Maret 2014, maka sudah sepatutnya Turut Tergugat II menerbitkan sertifikat tanah sengketa atas nama I Ketut Daper Mandira, SE. (Penggugat) ;
13. Bahwa dalam hukum keperdataan dikenal adanya perbuatan melawan hukum yang dalam bahasa Belanda disebut dengan *onrechmatige daad* Sehingga pada prinsipnya, tujuan dibentuknya suatu sistem hukum yang kemudian dikenal dengan perbuatan melawan hukum ini adalah untuk dapat mencapai seperti apa yang dikatakan dalam pribahasa bahasa Latin, yaitu *luris praecepta sunt haec, honeste vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere* (semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain, dan memberikan orang lain haknya). *Onrechtmatigedaad* (perbuatan melawan hukum), pada Pasal 1365 Kitab

Halaman 7 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS

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

Undang-Undang Hukum Perdata atau Pasal 1401 KUHPerdata, yang menetapkan: "Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

14. Bahwa sejak tahun 1919, Hoge Raad mulai menafsirkan Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas dengan mengatakan Perbuatan Melawan Hukum harus diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan :

1. Hak subyektif orang lain.
2. Kewajiban hukum pelaku
3. Kaedah kesusilaan
4. Kepatutan dalam masyarakat

15. Bahwa PENGGUGAT sudah berupaya agar TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III dengan itikad baik merealisasikan atau mewujudkan seluruh hak-hak PENGGUGAT, tetapi usaha PENGGUGAT sia-sia karena tidak ada respon positif dari TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III untuk merealisasikan dan/atau mewujudkan apa yang menjadi hak PENGGUGAT;

16. Bahwa, oleh karena akibat perbuatan TERGUGAT I yang telah Membuat Sertifikat Pengganti dan Telah Menjual Tanah Sengketa/Status Quo kepada Tergugat III, sudah tentu perbuatan TERGUGAT I tersebut merugikan PENGGUGAT secara material, dan immaterial yang mana dapat dirinci sebagai berikut:

- Kerugian Material:

- a. Pembelian Tanah seharga Rp 200.000.000.00,- (dua ratus juta rupiah); di tambah pajak dan biaya Notaris sebesar Rp 50.000.000.00,- (

Halaman 8 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS

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

Lima Puluh Juta Rupiah) Total Rp 250.000.000.00,-(duaratus limapuluh juta rupiah);

b. Bila dihitung bunga bank 2% dari nilai Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta) = Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah), dan di hitung dari tanggal 20 Juni 2009 sampai saat ini terhitung 10 tahun atau 120 (seratus duapuluh) bulan, sehingga bila di hitung total bunga yang harus dibayar yakni sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) x 120 (ratusan duapuluh) bulan = Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah);

Jumlah total kerugian Material yang di alami oleh Penggugat adalah Rp.850.000.000,- delapan ratus lima puluh juta rupiah);

c. Bahwa selain kerugian material tersebut, PENGGUGAT juga mengalami kerugian immaterial berupa perasaan kesal, marah, merasa dibohongi, dan stress yang berlarut-larut karena ulah TERGUGAT .tersebut di atas yang apabila dinilai dengan uang senilai Rp. 1.000.000.000, (satu milyar rupiah);

Jadi, jumlah total kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT sebesar Rp. 1.850.000.000 (satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah);

17. Bahwa harga tanah saat ini dengan adanya rencana Pembangunan Bandara (Air Port) berkisar seharga Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) / Are. di lokasi Tanah Sengketa Status a quo;

a) Luas Tanah 21 Are, X Rp.300.000.000,-(Tiga Ratus Juta) = Rp.6.300.000.000.00,-(Enam Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah), dengan transaksi yang di lakukan Oleh Tergugat I dengan Tergugat III, Maka Tergugat Itelah menerima hasil penjualan sebesar Rp.6.300.000.000.00,-(Enam Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah);

Halaman 9 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka tergugat harus di bebani uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila lalai dalam menjalani keputusan;

19. Bahwa dikarenakan tergugat telah jelas dan nyata melakukan perbuatan melawan hukum maka patut menurut hukum agar tergugat dihukum membayar biaya perkara yang timbul;

20. Bahwa telah jelas adanya itikad tidak baik dari TERGUGAT I untuk menguasai Tanahnya kembali, Yang telah dijual kepada PENGGUGAT , maka agar gugatan ini tidak sia-sia (illusoir), kami mohon agar Pengadilan Negeri Singaraja Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap, Tanah sengketa Status a quo sesuai Pasal 227 HIR.;

21. Bahwa, gugatan didasarkan dengan bukti-bukti otentik dan telah memenuhi pasal 180 HIR, untuk hal tersebut PENGGUGAT mohon agar putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun adanya upaya hukum banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya (uit voorbar bij voorrood);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka PENGGUGAT dalam hal ini, memohon kepada yang mulia majelis hakim yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Menerima dan Mengabulkan perbuatan melawan hukum Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah demi hukum Akta Jual-Beli No.6 atas sebidang tanah seluas 21 Are / 2100 M2 (dua ribu seratus meter persegi) , sertipikat hak

Halaman 10 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik No. 212, tanggal 03 Juni 2002, NIB. 22.04.08.01.00253, atas nama I

GEDE SUKARMAN,SE.,MBA., terletak di Desa Bukti, Kecamatan

Kubutambahan, Kab. Buleleng, Propinsi Bali, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Laut

Sebelah Timur : Tanah Milik (Rumah Tinggal)

Sebelah Selatan : Jalan Raya

Sebelah Barat : Tanah Milik

Adalah milik Penggugat;

3. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, (onrechtmatigdead);
4. Menyatakan bahwa akta jual-beli tanah sengketa/ a quo antara Penggugat dengan Tergugat I yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT. GEDE PUTU ARSANA,SH.,dengan Akta Jual-beli No. 117/2014, tanggal 28 Februari 2014/adalah sah secara hukum ;
5. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar kerugian PENGGUGAT sebesar Rp.1.850.000.000.00,00 (Satu Milyar Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
6. Menyatakan hukum bahwa sertifikat hak milik (SHM) Pengganti tanah sengketa No. 212/Desa Bukti, tanggal 17 Februari 2014, atas nama I GEDE SUKARMAN,SE.,MBA., (Tergugat I) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II adalah cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;
7. Menyatakan hukum bahwa jual-beli tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat III atas persetujuan Tergugat II dihadapan Turut Tergugat I, dengan Akta No. 105/2014, tanggal 28 April 2014 adalah cacat hukum dan tidak sah;

Halaman 11 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS

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

8. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan lasia/kosong kepada Penggugat;
9. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk menerbitkan sertipikat hak milik tanah sengketa atas nama I Ketut Daper Mandira, SE (Penggugat) ;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan perkara ini;
11. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap tanah sengketa adalah sah dan berharga;
12. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ad upaya hukum perlawanan, banding, kasasi, ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (Uitvoerbaar Bij Vorraad);
13. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*) sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut,Kuasa Para Tergugat menyampaikan jawabannya secara tertulis tertanggal 3 Desember 2019 dengan pada pokoknya sebagai berikut;

Jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II:

Dalam Eksepsi;

1. Bahwa, setelah gugatan di bacakan oleh kuasa Penggugat pada persidangan hari selasa tanggal 26 Nopember 2019, di mana Penggugat telah memperbaiki gugatannya dengan cara memberikan /mengajukan ulang kembali gugatan sehingga ada dua (2) gugatan yaitu gugatan yang

Halaman 12 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

asli dan gugatan yang di perbaiki, sehingga secara yuridis kuasa hukum Tergugat I, II dan III dalam perkara ini menanggapi gugatan yang telah di perbaiki;

2. Bahwa, sesuai dengan pasal 8 Rv (*Reglement Op de Burgerlijke Rechts Vordering*) suatu surat gugatan haruslah memuat dan memenuhi syarat-syarat substansial, yang memuat identitas para pihak, posita yang berisi obyek perkara, fakta – fakta hukum, kualifikasi perbuatan, uraian kerugian, hubungan posita dengan petitum dan petitum gugatan;
3. Bahwa, di hubungkan dengan ketentuan pasal 8 RV (*Reglement Op de Burgerlijke Rechts Vordering*) tersebut gugatan Penggugat, menjadi sangat Kabur kekaburan tersebut terlihat, yaitu pada petitum angka 1 (satu) yang telah diperbaiki oleh Penggugat baik dalam gugatan asli maupun yang diperbaiki disebutkan : “Menerima dan mengabulkan perbuatan melawan hukum Penggugat untuk seluruhnya “, sedangkan dalam Posita gugatan Penggugat menguraikan Tentang perbuatan melawan hukum dari Tergugat I, akan tetapi dalam petitumnya angka ke 1 tersebut memohon : “Menerima dan mengabulkan perbuatan melawan hukum Penggugat untuk seluruhnya“, sehingga antara Posita dengan Petitumnya hubungannya tidak saling mendukung, oleh karenanya gugatan Penggugat patut dan adil untuk dinyatakan tidak dapat di terima;
4. Bahwa, demikian pula terhadap Petitum angka ke 2 disebutkan :” Menyatakan sah demi hukum Akta Jual – beli No. 6 atas sebidang tanah seluas 21 Are/2100M2 (dua ribu seratus meter persegi) dan seterusnya, sedangkan dalam posita gugatan Penggugat menguraikan tentang Akta jual beli No. 117/2014 , tertanggal 28 Februari 2014. sehingga antara Posita dengan Petitumnya hubungannya tidak saling mendukung . oleh karenanya gugatan Penggugat patut dan adil untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 13 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS

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

5. Bahwa, demikian pula dalam posita angka ke 19 disebutkan : Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan Tergugat harus dibenani uang Paksa (dwangsom) akan tetapi dalam petitum tidak dimohonkan adanya uang paksa (dwangsom) dimaksud, demikian juga pada posita ke 21 dan 22 Penggugat mendalilkan tentang ketentuan pasal H I R, sedangkan perkara aquo adanya di Propinsi Bali yang berlaku aturan atau ketentuan Rbg (Rechtsreglement Buitengewesten), sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal gugatan oleh karenanya sudah patut dan adil untuk dinyatakan tidak dapat diterima;
6. Bahwa, demikian pula terhadap Materi Gugatan Penggugat secara keseluruhan sangat kabur , terbukti Penggugat menuntut kerugian akibat adanya Perbuatan melawan hukum, (vide petitum angka ke 5) akan tetapi juga menuntut untuk disahkan juga adanya jual beli (vide Petitum angka 4) serta memohon agar “tanah sengketa“ diserahkan kepada Penggugat (vide posita angka ke 8) .Sedangkan dalam gugatan Penggugat, tanah dalam akta jual beli yang didalilkan oleh Penggugat tidak ada dimohon dan/atau disebut sebagai Titel Hukum “sebagai tanah/obyek sengketa“ lalu obyek tanah sengketa yang mana diserahkan ??, justru gugatan Penggugat menyebut / dimohon sebagai milik Penggugat (vide petitum angka 2), dengan demikian gugatan Penggugat bila di hubungkan dengan ketentuan pasal 8 RV (*Reglement Op de Burgerlijke Rechts Vordering*) tersebut gugatan Penggugat, menjadi sangat Kabur, oleh karenanya sudah Patut dan adil Gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara :

Jawaban dari Tergugat I, II :

Halaman 14 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS



1. Penggugat kecuali hal – hal yang telah jelas- jelas diakuinya secara tegas dalam perkara ini;
2. Bahwa, memang benar dalil gugatan Penggugat pada angka ke 1, dimana anak Tergugat I dan II yang bernama : NI LUH PUTU SEKARWATI SETIANINGSIH, SH. telah meminjam uang kepada Penggugat (I Ketut Daper Mandira, SE), sesuai dengan Akta Hutang Piutang nomer 5 tanggal 20 Juni 2009. Akan tetapi tidak benar telah mengembalikan pinjaman sebesar Rp.400.000.000.- (empat ratus juta rupiah), bahwa yang benar di kembalikan seluruhnya adalah Rp. 500.000.000, melalui Cek BRI DR 1537601, tanggal 30 Juli 2012. Hal ini untuk membuktikan sekalipun dalam Akta Hutang Piutang nomer 5 tanggal 20 Juni 2009. Disebutkan pinjaman tidak dikenai bunga, akan tetapi kenyataanya pinjaman tersebut di kenai bunga 5 % (lima persen) per bulan, dan di potong Fee 10 % di awal, sehingga apa yang tersurat di dalam Akta Hutang Piutang nomer 5 tanggal 20 Juni 2009. Tidak lah kenyataanya demikian adanya (artinya tidaklah mungkin Penggugat meminjamkan uang sejumlah Rp. 400.000.000 tanpa bunga);
3. Bahwa, demikian pula KEBERADAAN perjanjian Nomer. 6 tertanggal 20 Juni 2009, yang didalilkan Oleh Penggugat dalam perkara aquo. Tergugat I dan Tergugat II SANGAT MENOLAKNYA , karena yang terjadi adalah seperti jawaban pada angka ke 1 tersebut Penggugat telah meminjamkan uang kepada anak Tergugat I dan Tergugat II yang bernama NI LUH PUTU SEKARWATI SETIANINGSIH, SH. dan dibuatkan perjanjian di Kantor Notaris Nyoman Maithunasari, SH, sesuai dengan Akta Hutang Piutang Nomer 5 tanggal 20 Juni 2009, dengan jaminan sertipikat tanah Hak milik nomor 2993, Desa Sempidi diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 11-1-1997, seluas 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) terletak di Propinsi Daerah

Halaman 15 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tingkat I Bali, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Mengwi, Kelurahan Sempidi, tertulis atas nama : NI LUH PUTU SEKARWATI SETIANINGSIH, SH. Saat terjadi kesepakatan pinjam meminjam uang dimaksud tersebut, Penggugat mengatakan jaminan tersebut belum mencukupi dan Penggugat minta agar ditambahkan lagi jaminannya, baru Penggugat bersedia memberikan Pinjaman. Oleh karena anak Tergugat I, II, yang bernama NI LUH PUTU SEKARWATI SETIANINGSIH, SH. sangat memerlukan uang dan apa yang dikatakan oleh Penggugat agar ditambahkan jaminan untuk dapat pinjaman uang dari Penggugat, anak Tergugat I, II yang bernama NI LUH PUTU SEKARWATI SETIANINGSIH, SH. menyampaikannya kepada Tergugat I dan Tergugat II, oleh karena Tergugat I, II, ingin membantu anak NI LUH PUTU SEKARWATI SETIANINGSIH, SH, karena sangat memerlukan Uang, maka Tergugat I, II membantu menyerahkan dan/atau memberikan sertifikat Hak Milik No. 212/Desa Bukti, luas : 2100 M2 atas nama Tergugat I, kepada Penggugat;

4. Bahwa, pada tanggal 20 Juni 2009 Tergugat I, II memang datang ke Notaris Nyoman Maithunasari, SH. Adalah bermaksud menandatangani penambahan jaminan atas pinjaman uang anak Tergugat I, II yang bernama : NI LUH PUTU SEKARWATI SETIANINGSIH, SH., yang diberikan oleh Penggugat, sehingga antara anak Tergugat I, II dengan Penggugat dibuatkan Akta Hutang Nomer . 5 tertanggal 20 Juni 2009;
5. Bahwa, ternyata belakangan (TIDAK pada saat tanggal 20 Juni 2009) baru Tergugat I, II ketahui maksud penyerahan sertifikat hak milik No. 212/Desa Bukti, luas : 2100 M2 atas nama Tergugat I tersebut kepada Penggugat bukan dibuatkan perjanjian untuk penambahan jaminan pinjaman Hutang anak Tergugat I, II yang bernama : : NI LUH PUTU SEKARWATI SETIANINGSIH, SH, tetapi telah disalah gunakan

Halaman 16 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS

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

dengan dibuatkan perjanjian yaitu : Perjanjian jual beli Nomer .6 tertanggal 20 Juni 2009, dan Akta Kuasa Nomer. 7, tertanggal 20 Juni 2009, karena pada saat penandatanganan pada tanggal 20 Juni 2009, tidak pernah dibacakan oleh Notaris apa yang Tergugat I, II tandatangani, sehingga seolah – olah telah terjadi perjanjian jual beli antara Tergugat I, II sebagai Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli dan Kuasa Nomer 7, tertanggal 20 Juni 2009. Di mana seolah – olah Tergugat I, II memberikan Kuasa kepada Penggugat. Sehingga sesuai dengan jawaban Tergugat I, II tersebut di atas, apa yang tersurat dalam akta yang dibuat di Notaris Nyoman Maithunasari, SH., tidaklah membuktikan fakta yang sebenarnya, Sehingga dengan demikian secara yuridis Akta Perjanjian Nomer 6 dan Akta Kuasa Nomer 7 tanggal 20 Juni 2009. Adalah dapat diklasifikasikan sebagai “PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN), yang dapat membatalkan Akta Perjanjian Nomer 6 tertanggal 20 Juni 2009. Karena faktanya Tergugat I, II tidak pernah menerima uang Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) sesuai dengan Akta Perjanjian Nomer 6 yang tertulis tersebut. JIKALAU PUN andaikan saja BENAR ADA Akta Perjanjian Nomer 6 tertanggal 20 Juni 2009 ,maka secara yuridis keabsahan dan berlakunya suatu perjanjian masih harus dipenuhi dan sesuai dengan syarat- syarat lain yaitu bahwa suatu perjanjian tersebut termasuk Akta Perjanjian Nomer 6 tertanggal 20 Juni 2009. Haruslah “memenuhi semua azas – azas perjanjian Universal”. Apalagi Akta perjanjian Nomer 6 tertanggal 20 Juni 2009, dan juga Akta Kuasa Nomer 7 secara materiil tidak pernah terjadi Tergugat I, II tidak pernah bermaksud apa yang dimuat dalam Akta Nomer. 6 dan Akta Kuasa Nomer 7 tertanggal 20 Juni 2009, karena penyerahan sertifikat tanah hak milik No.

Halaman 17 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS

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

212/Desa Bukti, luas : 2100 M2 atas nama Tergugat I adalah bermaksud untuk penambahan jaminan atas pinjaman anak Tergugat I,II yang bernama NI LUH PUTU SEKARWATI SETIANINGSIH,SH, sejumlah Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) vide akta hutang – piutang Nomer 5, tertanggal 20 Juni 2009. Tergugat I, II tidak pernah menerima uang Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) seperti apa yang diuraikan dalam perjanjian nomer 6 tersebut, kalau memang benar Tergugat I, II menerima uang Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) dari Penggugat untuk apa anak Tergugat I, II yang bernama LUH PUTU SEKARWATI SETIANINGSIH,SH, meminjam lagi dengan Penggugat sejumlah Rp. 400.000.000 (Empat ratus juta rupiah) , dipotong fee 10 % di awal dan bunga 5 % per bulan ;

6. Bahwa, setelah anak Tergugat I, II melunasi pinjamannya kepada Penggugat beserta bunganya sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 30 Juli 2012 melalui cek BRI No.DR 1537601, sedangkan dalam perjanjian Akta Hutang Piutang No. 5 tanggal 20 Juni 2009 telah jelas dicantumkan tidak dikenakan bunga akan tetapi kenyataannya di kenai bunga 5 % (lima persen) perbulan, hal ini membuktikan apa yang termuat dalam akta akta yang dibuat di Notaris – PPAT Nyoman Maithunasari,SH. Tidak membuktikan Fakta – fakta yang sesungguhnya, tidak mungkin orang yang meminjamkan uang tidak ingin mendapatkan bunga sekalipun dalam perjanjian tersebut dibuat tidak dikenakan bunga. Kenyataannya di kenakan bunga 5 %(lima prosen). Dan setelah dilunasi ternyata hanya sertifikat tanah yang ber sertifikat tanah Hak Milik Nomor 2993, Desa Sempidi diserahkan oleh Penggugat kepada anak Tergugat I, II yang bernama : NI LUH PUTU SEKARWATI SETIANINGSIH, SH., dan Sertipikat Hak Milik No. 212/Desa Bukti, luas : 2100 M2 atas

Halaman 18 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS

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

namaTergugat I, tidak pernah diserahkan oleh Penggugat dengan alasan yang tidak jelas dan tidak pasti oleh karena ketidak jelasan keberadaan sertifikat Hak Milik No. 212/Desa Bukti, luas : 2100 M2 atas nama Tergugat I, dimana Tergugat I menanyakan kepada Notaris Nyoman Maithunasari ,SH. Katanya sertipikat di pegang oleh Penggugat, Tergugat I menelpun dan/atau mencari Penggugat , Penggugat dengan berbagai alasan bermacam-macam, Tidak jelas.dimana sertifikat tersebut Kalau memang benar secara materiil pada tanggal 20 Juni 2009 terjadi perjanjian jual-beli seperti perjanjian nomer 6 dimaksud tentu saat itu Penggugat menjelaskan kepada Tergugat I, maupun Tergugat II atau kepada anak Tergugat I, II yang bernama : NI LUH PUTU SEKARWATI SETIANINGSIH,SH, kenapa menanyakan sertifikat Hak Milik No. 212/Desa Bukti, luas : 2100 M2 atas nama Tergugat I, bukan kah ?? sudah Tergugat I, II menjualnya kepada Penggugat. Ternyata Penggugat tidak pernah memberikan alasan yang jelas dan Pasti;

7. Bahwa, dengan demikian maka Tergugat I telah menganggap sertifikat Hak Milik No. 212/Desa Bukti, luas : 2100 M2 atas nama Tergugat I, yang bermaksud sebagai tambahan jaminan tersebut telah dianggap hilang , sehingga Tergugat I, telah mengajukan permohonan sertifikat pengganti dan telah terbit sertifikat pengganti tanggal : 17 Pebruari 2014. Atas perbuatan tersebut Penggugat telah melaporkan Tergugat I ke kepolisian, akan tetapi tidak bisa di lanjutkan , karena kenyataanya Tergugat I tidak pernah menerima uang dari Penggugat seperti apa yang disebutkan dalam akta Perjanjian jula -beli No. 6 tanggal 20 Juni 2009 tersebut;
8. Bahwa, setelah sertifikat Penggati telah terbit, obyek dari sertipikat pengganti tersebut yaitu sertifikat hak milik No. 212/Desa Bukti, luas :

Halaman 19 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS

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

2100 M2 atas nama Tergugat I, dijual kepada Tergugat III, di hadapan Turut Tergugat I, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 105/2014, tanggal 20 April 2014. Selanjutnya proses jual beli tersebut dibawa ke Turut Tergugat II, oleh karena proses penerbitan sertifikat terlalu lama di Turut Tergugat II, oleh Tergugat III, menanyakan kenapa proses penerbitan sertifikat atas nama Tergugat III lama terbitnya ternyata dapat informasi bahwa Penggugat juga mengajukan proses penerbitan sertifikat berdasarkan akta jual beli no. 117 /2014. tanggal 28 Pebruari 2014. Di mana Akta jual beli No. 117/2014, dibuat berdasarkan akta Kuasa No 7 tertanggal 20 Juni 2009 yang dibuat di Notaris Nyoman Maithunasari ,SH.. Jadi saat itulah Tergugat I, dengan anak Tergugat I yang bernama : NI LUH PUTU SEKARWATI SETIANINGSIH, SH., serta Tergugat III, mendatangi Notaris Nyoman Maithunasari, SH., baru diberikan salinan Akta Perjanjian Nomer 6 dan Akta Kuasa Nomer 7 yang tertanggal 20 Juni 2009. Sehingga jelaslah akta yang baru diberikan salinannya tersebut sangat merugikan Tergugat I, II. Sebab kalau seandainya saja Akta Perjanjian Nomer 6, dan Akta Kuasa no 7, tertanggal 20 Juni 2009 diberikan salinannya setidaknya seminggu dari penandatanganan Akta Perjanjian Nomer 6 dan Akta Kuasa Nomor 7, tentu masalahnya tidak seperti sekarang ini;

9. Bahwa, seperti apa yang Tergugat I, II kemukakan pada dalil jawaban angka ke 5 tersebut diatas tentang perjanjian haruslah “ emenuhi semua azas – azas perjanjian universal” yang seharusnya berlaku bagi suatu perjanjian pada umumnya yaitu :

- Azas kebebasan mengadakan perjanjian (partij otonomi)
- Azas persesuaian kehendak (azas konsensualisme)
- Azas kepercayaan

Halaman 20 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS

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)



- Azas kekuatan mengikat
- Azas persamaan hukum
- Azas moral
- Azas kepatutan
- Azas kebiasaan

(Mariam Darus, seperti dikutip oleh P. Pangabean, SH., MS. dalam bukunya : Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) sebagai alasan (baru) untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda Penerbit Liberty, Yogyakarta Tahun 1991, halaman 27);

10. Bahwa, Akta Perjanjian Nomer 6 tanggal 20 Juni 2009, telah tidak memenuhi azas kepatutan, azas moral, dan hal tersebut adalah merupakan salah satu ciri adanya "Misbruik van Omstandigheden" (penyalahgunaan keadaan), sehingga perjanjian Aquo layak untuk dinyatakan batal vide Putusan Mahkamah Agung R. I No 2788 K/Pdt/2010, tanggal 28 Juli 2011, sehingga Akta Perjanjian No. 6 tanggal 20 Juni 2009 yang dibuat di notaris-PPAT Nyoman Maithunasari, SH, secara yuridis dapat dinyatakan batal dan tidak mengikat para pihak yang membuatnya;

11. Bahwa dengan demikian Akta Jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I, yang dilakukan di hadapan Notaris /PPAT GEDE PUTU ARSANA, SH, dengan Akta Jual – beli No.117/2014, tanggal 28 Februari 2014, adalah tidak sah, karena akta jual beli No.117/2014, tanggal 28 Februari 2014, dibuat berdasarkan akta perjanjian Nomer 6, dan Akta Kuasa nomer 7, selain akta perjanjian nomer 6 tersebut telah Penggugat dalilkan seperti uraian tersebut diatas telah adanya penyalahgunaan kehendak juga ternyata telah terjadi ketidakbenaran, dalam Akta Jual – beli No.117/2014, tanggal 28

Halaman 21 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2014 disebutkan "Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 220.000.000.- (dua ratus dua puluh juta rupiah), dari mana dapat angka 220.000.000? sedangkan dalam Akta Perjanjian Nomer 6 tanggal 20 Juni 2009 yang dipakai dasar dalam membuat akta jual beli No.117/2014, tanggal 28 Februari 2014, tersebut sudah jelas – jelas dalam pasal 2 perjanjian tersebut disebutkan "Harga dari tanah beserta turutannya diperjual belikan itu telah disetujui oleh para pihak dan merupakan jumlah yang pasti dan tetap sehingga kelak tidak dirubah lagi, yaitu sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), sehingga secara yuridis dengan adanya perbedaan dan/atau ketidak sesuaian yang dipakai dasar antara Akta Perjanjian No. 6 tanggal 20 Juni 2009 dengan Akta Jual Beli No. 117/2014, tanggal 28 Februari 2014, telah membuktikan adanya Akta Jual Beli No. 117/2014, tanggal 28 Februari 2014, telah cacat yuridis. Maka sudah patut dan adil gugatan Penggugat untuk ditolak seluruhnya;

12.Bahwa, kalau memang benar – benar terjadi Akta Perjanjian No. 6 tanggal 20 Juni 2009, lalu kenapa Penggugat baru melanjutkan akta Perjanjian No.6 tanggal 20 Juni 2019 ke Akta Jual beli tahun 2014 ??? sekitar terpaut waktu 5 tahunan, sedangkan kalau diteliti akta jual beli No.117/2014, tanggal 28 Februari 2014 yang dibuat oleh PPAT Gede Putu Arsana,SH. Prosesnya hanya menyerahkan Akta Perjanjian Jual beli No.6 tanggal 20 Juni 2009 dan Akta Kuasa No.7 tanggal 20 Juni 2009. Karena dalam Akta Jual Beli No.117/2014. Sebagai pihak Penjual dan Pembeli yang menandatangani adalah Penggugat sendiri/ I Ketut Daper Mandira, SE. dalam arti kata kenapa berselang 5 tahun baru dilanjutkan akta perjanjian tersebut ???;

Halaman 22 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS

Disclaimer

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



13. Bahwa, demikian pula pada posita ke 21 disebutkan “ bahwa telah jelas adanya itikad tidak baik dari Tergugat I untuk menguasai tanahnya kembali yang telah dijual kepada Penggugat, Tergugat I, II menegaskan tidak pernah ada jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, II, tanah yang dimaksudkan oleh Penggugat dalam jual beli tersebut tidak pernah dikuasai oleh Penggugat, sehingga tidak terbukti adanya untuk menguasai tanahnya kembali seperti dalil posita ke 21 tersebut;

Berdasarkan atas segala yang teruraikan tersebut Tergugat I, II Mohon kepada Yth. Yang Mulia Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini, untuk berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima;

Dalam Pokok Perkara:

- a. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya –tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
- b. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Jawaban dari Tergugat III:

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa, pada Prinsipnya Tergugat III menolak dalil – dalil gugatan Penggugat kecuali hal – hal yang telah jelas- jelas diakuinya secara tegas dalam perkara ini;
2. Bahwa, Tergugat III memang benar telah membeli obyek tanah sengketa, dari Tergugat I yang telah dilakukan jual beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) LAZARUS BIREHINA, SH. M. Kn.



(Turut Tergugat I) dengan Akta Jual Beli No. 105/2014, tanggal 28 April 2014. Dan telah terbit Sertipikat Hak Milik atas nama : TERGUGAT.III. (DEWA PUTU CINTIADNYANA) dan obyek tanah sengketa telah Tergugat III kuasai sampai sekarang dengan menempatkan seorang penyakap sampai sekarang;

3. Bahwa, sebelum Tergugat III membeli Obyek Tanah Sengketa, Tergugat III telah meneliti dan mempelajari Sertipikat Obyek tanah Sengketa Hak milik Nomor 212/ Desa Bukti tersebut, yaitu:

3.1 Pertama dimana Sertipikat Obyek Sengketa atas nama : Tergugat I, Oleh karena sertipikat Obyek Sengketa telah tercatat atas nama : Tergugat I sedangkan secara yuridis sertipikat tanah merupakan bukti autentik sesuai dengan pasal 285 Rbg, pasal 1868 BW serta pasal 19 (2) Sub C U U No. 5 tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria) merupakan bukti yang sempurna, demikian pula pendapat Adrian Sutedi SH,MH dalam bukunya “ Sertifikat Hak Atas Tanah “ sinar Grafika Jakarta 2011, hlm.57, bahwa sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat, apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat itu. Ia pun dapat membuktikan mengenai keadaan - keadaan dari tanahnya tersebut. Semua keterangan yang tercantum dalam sertifikat itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh Hakim) sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya”;

3.2 Tergugat III sebelum terjadinya transaksi jual – beli atas bantuan dari Turut Tergugat I telah melakukan pengecekan terhadap keabsahan Sertipikat Obyek Sengketa Sertipikat Hak Milik No.212/Desa Bukti pada buku tanah di Kantor Pertanahan



Kabupaten Buleleng (Turut Tergugat II) dan hasil pengecekan tersebut tidak ada masalah;

3.3 Tergugat III sebelum membeli tanah sengketa Tergugat III, mengecek kelokasi tanah sengketa, disana Tergugat III, memperoleh informasi tanah tersebut milik Tergugat I, yang di beritahu oleh Penyakapnya;

4. Bahwa, sehingga dengan fakta – fakta yang demikian Tergugat III, tidak ada keraguan untuk melanjutkan proses jual beli terhadap Obyek Sengketa. Oleh karena proses jual beli Obyek Sengketa yang berupa tanah dan bangunan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga berdasarkan pasal 19 UUPA (Undang – undang Pokok Agraria) Jo. PP 10 Tahun 1961 Jo. PP No. 24 tahun 1997, Tergugat III adalah sebagai Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum vide Putusan MARI No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982;

5. Bahwa, apabila sekarang ternyata ada permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I, II. Terhadap obyek tanah sengketa Yang pada saat sekarang telah terbit dan/atau Milik Tergugat III. , hal tersebut adalah diluar sepengetahuan Tergugat III, sebab secara yuridis dengan terbitnya sertipikat pengganti yaitu sertipikat Hak Milik No 212/Desa Bukti , pada tanggal 17 februari 2019 maka sertipikat sebelumnya secara yuridis pula sudah tidak berlaku, sehingga apabila sertipikat yang sudah tidak berlaku dipakai dasar obyek jual beli yaitu yang dilakukan di hadapan Notaris /PPAT GEDE PUTU ARSANA, SH, dengan Akta Jual – beli No.117/2014, tanggal 28 Februari 2014, adalah tidak sah;

6. Bahwa, apabila benar- benar terjadi akta perjanjian nomer 6 tanggal 20 Juni 2009, yang dibuat di Notaris- PPAT Nyoman Maithunasari,SH, kalau benar terjadi (quad Non) semestinya tanah obyek sengketa telah

Halaman 25 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS



dikuasai oleh Penggugat, ternyata Penggugat tidak pernah menguasai obyek sengketa tersebut;

7. Bahwa dan apabila benar benar terjadi akta perjanjian No.6 tanggal 20 Juni 2009, antara Penggugat dengan Tergugat I,II, maka secara yuridis gugatan Penggugat semestinya adalah gugatan ganti rugi, bukan gugatan yang memerintahkan Turut Tergugat II untuk menerbitkan sertifikat hak milik tanah sengketa atas nama I Ketut Daper Mandira,SE (Penggugat) vide petitum angka ke 9. Karena tanah yang dimaksudkan oleh Penggugat tersebut sudah atas nama : Tergugat III. Yang telah dibeli dan pula dikuasai berdasarkan itikad baik, sehingga Tergugat III, sebagai pembeli yang ber itikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum;

Berdasarkan atas segala yang teruraikan tersebut Tergugat III, Mohon kepada Yth. Yang Mulia Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini, untuk berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima;

Dalam Pokok Perkara :

- a. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya –tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
- b. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat Imengirimkan jawabannya secara tertulis tertanggal 4 September 2019 pada pokoknyasebagai berikut;



1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas-tegas diakuinya;
2. Bahwa pembuatan akta pemindahan hak atau Akta Jual Beli No. 105/2014, pada tanggal 28 April 2014 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I, antara Pihak Penjual Sdr. I Gede Sukarman, SE., MBA (Tergugat I) dengan persetujuan istrinya yang ikut hadir bernama Ni Wayan Wenny Setianingsing (Tergugat II), dan pihak pembeli Sdr. Dewa Putu Cintiadnyana (Tergugat III), telah melalui prosedur yang benar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Bahwa prosedur yang telah dilalui sebagai berikut : para pihak menyerahkan data-data formil antara lain : identitas diri/KTP, KK, SPPT PBB, asli sertifikat (tanda bukti hak) atas tanah dan bukti pendukung lain, kemudian PPAT mengajukan permohonan pengecekan atau pemeriksaan asli sertifikat tersebut dengan buku tanah (data) pada Kantor Pertanahan setempat, (Psl 34 PP 24/1997) setelah diperiksa dan sesuai dengan data yang ada, maka pihak Kantor Pertanahan mengembalikan asli sertifikat tersebut dengan membubuhkan stempel (keterangan) bahwa telah diperiksa dan sesuai dengan data yang ada, setelah semua persyaratan terpenuhi termasuk kewajiban pajak bagi pihak penjual dan pembeli (yaitu pph dan bphtb) telah dibayar dan divalidasi/diteliti oleh instansi terkait, baru bisa dibuatkan akta jual belinya;
4. Bahwa tujuan dilakukan pengecekan sertifikat sebelum dibuatkan akta antara lain : *“untuk memastikan bahwa sertifikat atas tanah tersebut benar asli, tidak palsu, tidak ganda, tidak ada pembebanan atau pemblokiran, tidak dalam sengketa, bersih dan aman untuk ditransaksikan.”*

Halaman 27 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS



5. Bahwa tindakan yang dilakukan selanjutnya sesuai bunyi Pasal 40 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah *"selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar."* Jadi merupakan kewajiban PPAT untuk mendaftarkan Akta Jual Beli tersebut untuk proses peralihan haknya;
6. Bahwa oleh karena demikian, maka seharusnya PPAT LAZARUS BIREHINA, S.H., M.Kn tidak didudukkan sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini;

Berdasarkan atas alasan-alasan sebagaimana diuraikan diatas, turut tergugat mohon agar Pengadilan berkenan memutuskan :

1. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Singaraja, Nomor 458/Pdt.G/2019/PN.Sgr, tanggal 9 April 2020 yang amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.900.000,00 (satu juta sembilan ratus ribu rupiah) ;



Membaca Relaas Pemberitahuan Putusan Nomor 458/Pdt.G/2019/PN

Sgr yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Singaraja telah memberitahukan putusan masing-masing kepada Turut Tergugat I, II pada tanggal 15 April 2020;

Membaca Akte Permohonan Banding Nomor 6/Akte.Pdt/Banding/2020/PN Sgr. Jo. 458/Pdt.G/2019/PN Sgr. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Singaraja yang menyatakan bahwa pada tanggal 21 April 2020 Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 458/Pdt.G/2019/PN Sgr, tertanggal 9 April 2020 untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 458/Pdt.G/2019/PN Sgr yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar masing-masing pada tanggal 11 Mei 2020 telah memberitahukan pernyataan banding Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II;

Membaca Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Singaraja, yang menyatakan bahwa pada tanggal 29 April 2020 permohonan banding tersebut, telah diberitahukan / disampaikan secara syah dan seksama kepada pihak Terbanding III semula Tergugat III;

Membaca Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 458/Pdt.G/2019/PN Sgr yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Singaraja yang menyatakan bahwa masing-masing pada tanggal 29 April 2020 permohonan banding tersebut, telah diberitahukan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

Halaman 29 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS



Terhadap permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 6 Mei 2020, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah masing-masing pada tanggal 15 Mei 2020 kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II;

Membaca relaas pemberitahuan dan penyerahan memori banding Nomor 458/Pdt.G/2019/PN Sgr yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Singaraja masing-masing pada tanggal 13 Mei 2020 telah diberitahukan / disampaikan secara syah dan seksama kepada pihak Terbanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

Terhadap memori banding tersebut Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 20 Mei 2020 dan kontra memori banding tersebut telah pula diberitahukan / disampaikan secara syah dan seksama kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 27 Mei 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar;

Membaca relaas pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding Nomor 458/Pdt.G/2019/PN Sgr yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Singaraja masing-masing pada tanggal 22 Mei 2020 kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II

Membaca Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (inzage), Nomor 458/Pdt.G/2019/PN Sgr, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Singaraja, masing-masing pada tanggal 29 April 2020 telah memberi kesempatan kepada Terbanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula



Turut Tergugat II dan membaca relaas pemberitahuan membaca berkas yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar masing-masing pada tanggal 11 Mei 2020 telah memberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat, Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, untuk mempelajari berkas perkaranya, sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Denpasar;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Pembanding dahulu Penggugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya berisi hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding tidak sepakat dengan pertimbangan majelis hakim (Vide hal. 40 Putusan), yang berbunyi: "Objek tanah sengketa yang merupakan jaminan tambahan dari Akta Hutang-Pihutang No. 5 tanggal 20 Juni 2019 dapat dialihkan menjadi objek Perjanjian Jual Beli No. 6 tahun 2009".

Bahwa menurut Pembanding, antara Pembanding dengan Terbanding I dan II tidak pernah terjadi hutang-pihutang, yang ada adalah jual beli dan kuasa menjual sebagaimana terdapat dalam Akta Perjanjian No. 6 tanggal 20-06-2009 dan Akta Kuasa No. 7 tanggal 20-06-2009 yang dibuat di hadapan Nyoman Maithunasari, SH. Notaris/PPAT di Denpasar;

Akta No. 5 Tentang Hutang-Pihutang tanggal 20 Juni 2009 antara pembanding dengan Nyonya Ni Luh Putu Sekarwati Setianingsih, SH. tidak ada kaitannya dengan Akta Perjanjian No. 6 Tentang Akta Jual beli dan Akta No. 7 Tentang Kuasa. Demikian pula tidak ada kaitannya juga antara

Halaman 31 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS



Akta No. 5 tentang Hutang-Piutang dengan akta jual beli, subyek (para pihak) dengan objeknyapun berbeda;

Bahwa pada halaman 47 Putusan Pengadilan Negeri, pada pokoknya dikatakan bahwa pada kenyataannya Penggugat telah menyalahgunakan keadaan dari Ni Putu Sekarwati Setianingsih, SH., Tergugat I dan Tergugat II dengan membuat Perjanjian Jual Beli No. 6 Tahun 2009 sekaligus Kuasa Menjual No. 7 tahun 2009 terhadap objek sengketa, sehingga majelis hakim berpendapat proses jual beli yang dianggap sebagai pelunasan hutang adalah tidak memenuhi syarat subyektif dan seterusnya, maka perjanjian yang dibuat sebagai kehendak satu pihak saja merupakan penyalahgunaan keadaan (misbruik Van Omstandigheden);

Pertimbangan majelis hakim tersebut sangat bertolak belakang dengan syarat-syarat perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, karena para pihak, semua syarat-syarat (kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu dan sebab yang halal) yang tercantum dalam pasal tersebut sudah dapat dipenuhi. Dengan demikian tidak ada alasan hukum yang mengatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II merasa tidak bebas ketika di hadapan pejabat yang berwenang, apalagi didampingi anaknya yang Sarjana Hukum.

Bahwa uang sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada tahun 2012 adalah pembayaran atas hutang Ni Luh Putu Sekarwati Setianingsih, SH. kepada pbanding atas hutang yang tertuang dalam Akta No. 5 tanggal 20 Juni 2009 atas sebidang tanah dengan Nomor SHM 2993 Desa Sempidi dengan luas 450 m², pembayaran tersebut telah jatuh tempo hanya selama 3 bulan yakni mulai tanggal 19 Juni 2009 sampai dengan tanggal 09 September 2009, namun faktanya baru dibayarkan pada tahun 2012, namun yang pasti pembayaran tersebut tidak terkait



dengan jual beli antara Pembanding dengan Terbanding I dan Terbanding II;

2. Pertimbangan majelis berkaitan dengan penerbitan sertifikat pengganti terhadap objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa Terbanding I/Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dengan sadar telah mengetahui jika Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II telah mengadakan jual beli dan kuasa jual dengan Pembanding. Hal ini tercantum dalam Akta Perjanjian No. 6 tanggal 20-06-2009 dan Akta Kuasa No. 7 tanggal 20-06-2009 yang dibuat di hadapan Nyoman Maithunasari, SH. Notaris/PPAT di Denpasar yang hingga kini belum juga dibatalkan. Namun tanpa seijin Pembanding, objek yang sama yaitu SHM No. 212 Desa Bukti dengan luas 2.100 m² terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Buleleng, Kecamatan Kubu Tambahan, Bukti, telah dijual dengan Tergugat III sebagaimana tertuang dalam Akta No. 5/2004 di hadapan Lazarus Birehina, SH., MK.n./PPAT berkedudukan di Kabupaten Buleleng, atas nama I Gede Sukarman, SE., MBA., dengan didasari cerita bahwa sertifikatnya telah hilang, padahal dengan sadar telah mengetahui betul bahwa sertifikatnya berada di tangan Pembanding (Vide putusan hal. 49).

Bahwa dengan demikian penggantian sertifikat oleh Terbanding I/Tergugat I kepada Turut Tebanding II (Kantor Pertanahan Kab. Buleleng) adalah cacat hukum karena didasari adanya kebohongan dan dengan cara melawan hukum;

3. Bahwa berdasarkan alasan-alasan banding tersebut pada pokoknya Pembanding/Penggugat memohon agar Pengadilan Tinggi Denpasar membatalkan putusan Pengadilan Negeri Singaraja No. 458/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 09 April 2020 dan selanjutnya mengadili sendiri dan mengabulkan gugatan Penggugat sebagaimana dalam petitum gugatan Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding/Penggugat tersebut, selanjutnya para Terbanding/Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melalui kuasanya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 20 Mei 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada tanggal 20 Mei 2020, pada pokoknya berisi hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Singaraja No. 458/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 09 April 2020 sudah tepat dan benar, menurut para Terbanding/para Tergugat, Akta No. 5 tentang Hutang-Pihutang, Akta No. 6 tentang Jual Beli dan Akta No. 7 tentang Kuasa, yang sama-sama dibuat pada tanggal 20 Juni 2009 adalah saling berhubungan;
2. Bahwa Akta No. 6 tanggal 20 Juni 2009 adalah perjanjian yang bersifat “semu”, sebagai bukti adalah adanya Akta No. 5 tanggal 20 Juni 2020 yang di dalamnya disebutkan bahwa Pihak Kesatu yang mengaku mempunyai hutang kepada Pihak Kedua sebesar Rp 400.000.000,- tanpa dikenakan bunga, tetapi pada saat dilunasi tanggal 30 Juli 2012 melalui cek BRI DR 1537601, di luar yang tertulis, anak Terbanding I dan II/Tergugat I dan Tergugat II, tetap dikenakan bunga 5%, sehingga harus dibayar Rp 500.000.000,- fakta ini tidak pernah dibantah oleh Pembanding/Penggugat di persidangan;
3. Bahwa apabila jual beli tanah objek sengketa benar-benar terjadi (Th 2009), semestinya segera dilakukan perubahan balik nama, namun hal tersebut tidak dilakukan dan baru setelah berlangsung 7 tahun (Tahun 2016) dibuatkan akta jual belinya;
4. Bahwa ada pertimbangan majelis hakim pada halaman 47 : antara lain dikatakan, bahwa dari fakta-fakta persidangan berdasarkan bukti surat dan saksi (Ni Ketut Hendrawati) telah membuktikan Akta No. 6 tanggal 20 Juni 2009 yang dibuat di Notaris/PPAT Nyoman Maithunasari, SH., adalah merupakan perjanjian semu;

Halaman 34 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS

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)



5. Bahwa kalau benar-benar sesuai Akta No. 6 tanggal 20 Juni 2009 tanah tersebut sudah dijual kepada Pembanding/Penggugat, kenapa tanah tidak pernah dikuasai oleh Pembanding/Penggugat;
6. Bahwa proses penggantian sertifikat telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku yaitu telah dilalui Pengumuman melalui Harian Umum Nusa Dua Bali, Sabtu Desember 2013 dengan Nomor 330 tahun ke 19 dan Berita Acara Pengumuman dan Penerbitan Sertifikat Pengganti Nomor 1153/BA-51.08/II/2014 tanggal 06/02/2014. Penggantian sertifikat dilakukan karena ketika pembanding/Penggugat ditanya mengenai keberadaan sertifikat, ia tidak pernah memberikan alasan yang jelas dan pasti;
7. Bahwa Terbanding III/Tergugat III sebelum membeli tanah objek sengketa telah melakukan pengecekan terhadap keabsahan sertifikat tersebut (SHM No. 212/Desa Bukti), juga telah mengecek ke lokasi tanah sengketa;
8. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka para Terbanding/Tergugat I, II dan Tergugat III memohon agar putusan

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa berkas perkara a quo, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 458/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 09 April 2020, berikut dengan memori banding dan kontra memori banding sebagaimana tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa pengadilan tingkat pertama telah tepat dalam memutus perkara pada bagian Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II (para Tergugat), di mana eksepsi sebagaimana dimaksud telah ditolak oleh pengadilan tingkat pertama, karena itu putusan dalam eksepsi tersebut dapat dikuatkan;

Dalam Pokok Perkara :



Menimbang, bahwa pengadilan tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan dan putusan yang diambil oleh pengadilan tingkat pertama pada bagian Pokok Perkara, yang dalam putusannya “Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya” dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata dalam Pasal 189 ayat (1) Rbg, maka dalam rapat permusyawaratan karena jabatannya hakim harus menambah alasan-alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh para pihak;
- Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1043 K/Sip/1971 tanggal 3 Desember 1974 juga telah menggariskan bahwa hakim boleh menambahkan alasan-alasan hukum yang tidak diajukan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa apabila dicermati maka yang menjadi pokok sengketa antara Penggugat dengan para Tergugat dan para Turut Tergugat adalah berkaitan dengan :

1. Bahwa bermula dengan adanya jual beli atas obyek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat sebagaimana dimaksud Akta Jual Beli Nomor No. 117/2014 tanggal 28 Februari 2014 yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Gede Putu Arsana, SH., MK.n. (Notaris/PPAT Singaraja);
2. Bahwa setelah ditelusuri ternyata Akta Jual Beli tersebut didahului oleh adanya Akta No. 5 tanggal 20 Juni 2009 Tentang Hutang-Pihutang dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 20 Juni 2009 dan Akta Kuasa No. 7 tanggal 20 Juni 2009, yaitu kuasa kepada Penggugat untuk menjual atas obyek sengketa kepada orang lain atau juga kepada dirinya sendiri;

Menimbang, bahwa di dalam putusan pengadilan tingkat pertama pada halaman 45 sampai dengan halaman 47, pada intinya dikatakan, bahwa proses jual beli atas obyek sengketa dikatakan tidak sah karena jual beli tersebut adalah merupakan perjanjian semu, obyek jual beli sebenarnya adalah



merupakan jaminan tambahan atas hutang yang dibuat oleh Ni Luh Putu Sekarwati Setianingsih (anak Tergugat I dan Tergugat II), karena itu dalam proses jual beli tersebut telah terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van pmstandigheden*);

Menimbang, bahwa di dalam petitumnya Penggugat memohon agar kedua akta dinyatakan sah, yaitu :

- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 20 Juni 2009 yang dilakukan di kantor Notaris/PPAT Nyoman Maithunasari, SH. di Denpasar (tetapi di dalam gugatan ditulis Akta Jual Beli No. 6 tanggal 20 Juni 2009);
- Akta Jual Beli Nomor No. 117/2014 tanggal 28 Februari 2014 atas SHM No. 212/Desa Bukti, atas nama Tergugat I, seluas 2.100 m2 dari Tergugat I dan Tergugat II kepada I Ketut Daper (Penggugat) dengan harga Rp 200 Juta, di mana jual beli tersebut dilakukan di hadapan PPAT Gede Putu Arsana, SH., MK.n. (Notaris/PPAT Singaraja);

Menimbang, bahwa kedua Notaris/PPAT yang membuat kedua akta tersebut tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini, maka pengadilan tinggi berpendapat, bahwa gugatan Penggugat tidak sempurna;

Menimbang, bahwa dilibatkannya kedua Notaris/PPAT di dalam perkara ini menjadi sangat penting artinya, oleh karena kedua akta tersebut telah dibantah oleh para Tergugat dan Turut Tergugat, tidaklah tepat jika kedua akta yang bersifat otentik tersebut dan sesuai ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara akta otentik mempunyai kekuatan bukti yang sempurna, sebelum bisa dibuktikan sebaliknya; dinyatakan tidak sah, akan tetapi mereka tanpa didudukkan sebagai pihak dalam persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena hal-hal di atas tidak pernah dipertimbangkan oleh pengadilan tingkat pertama, maka putusan sebagaimana dimaksud dinilai sebagai putusan yang kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*);



Menimbang, bahwa oleh karena kedua Notaris/PPAT sebagaimana tersebut di atas tidak dilibatkan sebagai pihak dalam perkara ini, yang walaupun para pihak tidak menyoal perihal kedua Notaris/PPAT tersebut di dalam perkara ini, maka dengan dilandasi oleh pertimbangan tersebut di atas, menurut Pengadilan Tinggi gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena ada formalitas yang belum bisa dipenuhi oleh Penggugat di dalam gugatannya, menyangkut subyek Tergugat, maka mengenai pokok perkaranya tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 458/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 09 April 2020 yang menolak gugatan Penggugat (Pembanding) tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), maka Penggugat harus dibebani untuk membayar biaya perkara, baik dalam pengadilan tingkat pertama, maupun dalam tingkat banding;

Memperhatikan, R.Bg. Stb. Nomor 1947/227, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 458/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 09 April 2020 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Eksepsi :

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 458/Pdt.G/2019/PN.Sgr tanggal 09 April 2020 yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 38 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS



Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari Rabu, tanggal 1 Juli 2020 oleh kami **I WAYAN YASA ABADHI, SH., MH.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar selaku Ketua Majelis, dengan **H. SUMPENO, SH., MH.** dan **I NYOMAN SUKRESNA, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar, Nomor 88/PDT/2020/PT DPS tanggal 26 Mei 2020, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 14 Juli 2020 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh **:NI WAYAN SADIASIH, SH.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

SUMPENO, SH.MH.

I WAYAN YASA ABADHI, SH. MH.

ttd.

I NYOMAN SUKRESNA, SH.

Panitera Pengganti,

ttd.

NI WAYAN SADIASIH, SH.

Halaman 39 dari 40 hal Putusan Nomor 88/Pdt/2020/PTDPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya perkara :

1. Redaksi Putusan.....	Rp. 10.000,00
2. Meterai Putusan	Rp. 6.000,00
3. Pemberkasan.....	<u>Rp 134.000,00</u>
Jumlah :	Rp. 150.000,00

(Seratus lima puluh ribu rupiah).

Untuk Salinan Resmi,
Denpasar, Juli 2020,
Panitera,

I KETUT SUMARTA, SH.MH.

NIP. 19581231 198503 1 047

