



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

Nomor 621/Pdt.G/2019/PN Sgr

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Singaraja yang mengadili perkara-perkara perdata dalam pengadilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**I KOMANG ARYA MANGKU** Laki-laki, Tempat Tanggal Lahir: Banjar Asem, Juni 1973, Agama Hindu, Kewarganegaraan Indonesia, Setatus Kawin, Pendidikan SLTA., Pekerjaan Petani, NIK : 5108022206730001, Bertempat tinggal di Dinas Delod Rurung, Desa/Kelurahan Banjar Asem, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali yang untuk selanjutnya disebut sebagai

PENGUGAT I;

**KADEK SUASTAWA** Laki-laki, Tempat Tanggal Lahir: Banjar Asem, 11 Agustus 1970, Agama Hindu, Kewarganegaraan Indonesia, Setatus Kawin, Pendidikan SLTA., Pekerjaan Petani, NIK : 5108021008700006, Bertempat tinggal di Dinas Delod Rurung, Desa/Kelurahan Banjar Asem, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, yang untuk selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT II;

**NI NYOMAN SUMARNI** Perempuan, Tempat Tanggal Lahir: Banjar Asem, 31 Desember 1932, Agama Hindu, Kewarganegaraan Indonesia, Setatus Kawin, Pendidikan SLTA., Pekerjaan Petani, NIK: 5108027112320095, Bertempat tinggal di Dinas

Halaman 1 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Delod Rurung, Desa/Kelurahan Banjar Asem,  
Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Provinsi  
Bali yang untuk selanjutnya disebut sebagai  
PENGGUGAT III;

kemudian yang untuk selanjutnya disebut  
sebagai PARA PENGGUGAT, dalam hal ini  
PENGGUGAT diwakili oleh I Putut Alit Suarya,  
S.H., M.H., dan Dominikus I Ketut Suyanto, S.H.,  
M.H., Advokat dan Mediator yang berkantor di I  
KETUT SUYANTO S.H., M.H., beralamat di Jalan  
Raya Kerobokan, Kelod, Nomor 5, Kuta Utara,  
Badung, Bali, yang bertindak baik secara  
bersama-sama ataupun sendiri-sendiri  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor  
04/MD/PDW/06/2019, yang dibuat pada tanggal  
12 Oktober 2019, serta telah didaftarkan di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada  
tanggal 28 Oktober 2019 di bawah Nomor  
Register 701/SK.Tk.I/2019/PN Sgr;  
LAWAN

**I KETUT SUGIARTA S.H.**, Laki-laki, Lahir di Denpasar Tanggal 21  
**M.Kn.** Desember 1972, Umur 47 tahun, Agama Hindu,  
Kewarganegaraan Indonesia, Status Kawin,  
Pekerjaan Swasta, NIK : 5171012112720002.  
Bertempat tinggal di Jalan Pulau Buru 111/22,  
Banjar Pekambangan, Desa Dauh Puri, Kec.  
Denpasar Barat, Kab/Kota Denpasar, Provinsi  
Bali, yang untuk selanjutnya disebut sebagai  
TERGUGAT;

*Halaman 2 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr*

#### 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

dalam hal ini TERGUGAT diwakili oleh I Nyoman Jaya, S.H., dan Ketut Widiada, S.H. Advokat berdasarkan surat kuasa khusus yang berkantor di Jalan Werkudara I / 1 Kota Denpasar, Bali, bertindak baik secara bersama-sama ataupun sendiri-sendiri serta saling mewakili, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 November 2019 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja dibawah Register Nomor : 787/SK.Tk.I/2019/PN Sgr. tanggal 25 November 2019;

**GDE PANDU KERTA** Notaris yang beralamat di Jalan Diponogoro  
**WIGUNA, S.H., M.Kn** Nomor 41, Seririt, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali. Telepon : 081238360060 & 081916542046 yang untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT;

dalam hal ini TERGUGAT diwakili oleh I Nyoman Jaya, S.H., dan Ketut Widiada, S.H. Advokat berdasarkan surat kuasa khusus yang berkantor di Jalan Werkudara I / 1 Kota Denpasar, Bali, bertindak baik secara bersama-sama ataupun sendiri-sendiri serta saling mewakili, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 November 2019 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja dibawah Register Nomor : 787/SK.Tk.I/2019/PN Sgr. tanggal 25 November 2019;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Setelah membaca berkas perkara;

*Halaman 3 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr*

#### 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

Setelah membaca Surat Gugatan dan Surat Jawaban dari para pihak;

Setelah memperhatikan alat bukti yang diajukan oleh para pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 25 Oktober 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja tanggal 25 Oktober 2019, di bawah Register Perkara Nomor : 621/ Pdt.G/ 2019/ PN.Sgr. telah menggugat kepada Tergugat dengan alasan – alasan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT memiliki sebidang Tanah pertanian yang terletak di:
  - Desa/Kelurahan : Banjar Asem
  - Kecamatan : Seririt
  - Kabupaten : Buleleng
  - Luas : 5.660 m<sup>2</sup>
  - Gambar situasi No : 6151/1994
  - Sertifikan hak milik No : 2674
  - Atas nama : 1. NI NYOMAN SUMARNI,  
2. KADEK SUASTAWA,  
3. KOMANG ARYA MANGKU
2. Bahwa Penggugat membutuhkan uang untuk upacara adat, dan Penggugat minta tolong kepada I PUTU SEMAKA bersama KADEK NGETIS dan PAK NGEMBON, sebagai perantara, untuk mengenalkan kepada NI KADEK YAYUK ERAWATI yang akan memberikan pinjaman.
3. Bahwa Penggugat pada tanggal 29 Januari 2019 diberikan pinjaman uang dari NI KADEK YAYUK ERAWATI sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) dengan jaminan dari Penggugat berupa Sertipikat Hak Milik No. 2574 terletak di Banjar Asem atas nama NI NYOMAN SUMARNI, KADEK SUASTAWA, KOMANG ARYA MANGKU, dengan jangka waktu pinjaman selama 6 (enam) bulan dan bisa di perpanjang selama 3 ( tiga ) bulan jatuh tepo pelunasan sampai tanggal 29 Oktober 2019. Dengan,biaya administrasi 15 % ( lima bela persen ) dan bunga 5 % ( lima persen ) setiap bulan.
4. Bahwa Penggugat menerima uang dari NI KADEK YAYUK ERAWATI Sejumlah Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) dikurangi biaya administrasi 15% sejumlah Rp. 30.000.000,- ( Tiga Puluh Juta Rupiah ) dan potongan bunga didepan selama satu bulan sebesar 5% (lima persen)

Halaman 4 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

sejumlah Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) total uang yang diterima

Penggugat sebesar Rp. 160.000.000,- (Seratus Enam Puluh Juta Rupiah).

5. Bahwa Penggugat menerima uang pinjaman tersebut, diserahkan di Kantor

Turut Tergugat, Notaris GDE PANDU KERTA WIGUNA, SH., M.Kn.

Notaris/PPAT, dan Penggugat disuruh oleh NI KADEK YAYUK ERAWATI

untuk menandatangani Perjanjian utang piutang, pada saat

penandatanganan dihadiri, Penggugat sebagai peminjam, NI KADEK YAYUK

ERAWATI sebagai pemberi pinjaman dan Turut Tergugat GDE PANDU

KERTA WIGUNA, SH., M.Kn. sebagai pembuat perjanjian dan hadir Saksi

I PUTU SEMAKA bersama KADEK NGETIS, sebagai perantara. Setelah

selesai penandatanganan Penggugat tidak diberikan fotocopy salinan

perjanjian utang piutang oleh Turut Tergugat. Hanya di berikan Kwitansi

sebagai bukti pinjaman uang oleh NI KADEK YAYUK ERAWATI.

6. Bahwa Penggugat pada tanggal 29 Mei 2019 Pukul 11.00 WITA, bersama

PUTU SUMAKA mendatangi NI KADEK YAYUK ERAWATI untuk

menyampaikan maksud membayar dan melunasi pinjaman uang tersebut,

namun NI KADEK YAYUK ERAWATI mengatakan bahwa Sertifikat hak milik

No 2574 yang terletak di Banjar Asem tersebut sedang ada di Badan

Pertanahan Nasional BPN Buleleng sedang dalam proses balik nama atau

peralihan Hak.

7. Bahwa selanjutnya Penggugat mendatangi Turut Tergugat dikantornya untuk

meminta penjelasan dan meminta fotocopy salinan perjanjian yang telah

ditandatangani dan mau melunasi pinjaman uang yang di terima dari NI

KADEK YAYUK ERAWATI, Jawaban Turut Tergugat menyatakan Sertipikat

Hak Milik No 2574. Sedang dalam proses Balik Nama dan tidak bisa diambil.

Dan saat itu Penggugat tidak diberikan fotocopy salinan perjanjian yang telah

ditandatangani.

8. Bahwa Penggugat terus berupaya untuk meminta sertipikat Hak Milik No

2574 kepada NI KADEK YAYUK ERAWATI dan NI KADEK YAYUK ERAWATI

mengatakan sertipikat Hak Milik No 2574 dibawa oleh Tergugat I

Halaman 5 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr

#### 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

KETUT SUGIARTA,SH, Kkn. dan NI KADEK YAYUK ERAWATI berjanji akan meminta sertifikat Hak Milik No 2574 tersebut untuk dikembalikan kepada Penggugat.

9. Bahwa Penggugat telah mendatangi Turut Tergugat Notaris GDE PANDU KARTA WIGUNA, SH., M.Kn Notaris/PPAT. Untuk meminta salinan perjanjian utang piutang, tetapi tetap tidak diberikan oleh Turut Tergugat.

10. Bahwa Penggugat pada tanggal 24 Agustus 2019 bersurat kepada Turut Tergugat untuk meminta salinan perjanjian utang piutang, dan baru diberikan pada tanggal 12 September oleh Turut Tergugat, berupa fotocopy AKTA Perjanjian Pengikatan Jual- Beli Nomer 69, Tanggal 29 Januari 2019 dan fotocopy AKTA Kuasa Nomer 70 Tanggal 29 Januari 2019. Dan Turut Tergugat menjelaskan bahwa apa yang telah ditandatangani oleh Penggugat bukan perjanjian utang piutang melainkan menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Akta Kuasa antara Penggugat dengan Tergugat.

11. Bahwa Penggugat tidak ada maksud dan tujuan untuk menjual tanah sertifikat Hak Milik No 2574 sesuai yang tertera pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 69 tersebut, tetapi hanya sebagai jaminan utang piutang dan Penggugat tidak pernah bertemu dengan Tergugat sebagai Pihak pembeli yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No 59.

12. Bahwa Penggugat tidak diberikan penjelasan oleh Turut Tergugat tentang isi perjanjian yang ditandatangani tersebut. Ternyata setelah Penggugat mendapat foto copy surat yang telah ditandatangani tersebut adalah Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 69 dan Akta Kuasa No 70, dimana pada Pasal 3 isi perjanjian tersebut diterangkan sebagai berikut :

- *Jual-beli tanah tersebut akan dilakukan dengan harga sebesar Rp. 200.000.000,- ( dua ratus juta rupiah ).*
- *Uang tersebut telah dibayar lunas oleh Pihak Pertama (sebagai Tergugat).*

Dapat di jelaskan bahwa pembayaran tanah Sertifikat Hak milik No 2574 yang terletak di Banjar Asem, dengan luas: 5.660m<sup>2</sup> (lima ribu enam ratus enam puluh meter persegi) di bayar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sehingga per Are tanah tersebut menjadi Rp 3.533.569,- (tiga juta lima ratus

Halaman 6 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

tiga puluh tiga ribu lima ratus enam puluh sembilan rupiah). Sangat murah dengan dibawah nilai NJOP dan Pasaran Tanah di sekitar tempat itu dan tidak masuk akal karena tanah berada dekat pantai.

13. Bahwa perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, dengan dilakukannya proses Jual Beli peralihan Hak atas sebidang tanah Sertifikat Hak milik No 2574 yang terletak di Banjar Asem, merupakan Cacat Hukum yang mengakibatkan kerugian Penggugat secara Materiil sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga Miliar Rupiah). Sehingga Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 69 dan Akta Kuasa No 70, harus dibatalkan.

14. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat kepada Penggugat merupakan perbuatan melanggar ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi: *Tiap perbuatan melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*

15. Bahwa pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 69 pada hal satu menerangkan : - *Hadir dihadapan saya, GDE PANDU KARTA WIGUNA, Serjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Buleleng, dengan di hadir saksi-saksi yang saya Notaris kenal dan akan disebutkan pada bagian akhir Akta ini.* Bahwa apa yang tertera diatas tidak sesuai dengan kenyataanya bahwa pada saat penandatanganan tersebut tidak dihairi oleh Tergugat, I KETUT SUGIARTA,SH, Kkn. Oleh karena itu Perjanjian tersebut cacat hukum, harus dibatalkan.

16. Bahwa pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 69 pada Pasal 2 kalimat terakhir menerangkan : *bila mana ketentuan-ketentuan tidak dipenuhi oleh pihak pertama, maka pengikatan jual beli ini menjadi batal dengan sendirinya dalam hal mana para pihak sepanjang perlu melepaskan ketentuan-ketentuan dalam pasal 1266 kitab undang-undang hukum perdata dan Pihak Pertama wajib membayar kembali kepada Pihak Kedua uang yang telah di terimanya berdasarkan perjanjian ini serta mengganti ongkos dan*

Halaman 7 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*biaya-biaya yang telah dilakukan oleh Pihak Kedua sebagai akibat dari pembatalan tersebut. Dengan penjelasan tersebut diatas, karena memenuhi*

Perbuatan Melawan Hukum Tergugat dan Turut Tergugat harus membatalkan

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 69 dan Akta Kuasa No 70.

17. Bahwa apa yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat sudah melakukan

Perbuatan Melawan Hukum, dan melanggar Hukum Kontrak dimana

diterangkan pada :

- Asas Konsensualitas di simpulkan pada pasal 1320 KUH Perdata yaitu

*tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, yang menyatakan*

*bahwa, Suatu perjanjian atau perikata telah lahir seketika pada saat*

*tercapainya kata sepakat antara para pihak, atau dengan kata lain suatu*

*perjanjian atau perikatan telah lahir pada Deik tercapainya kata sepakat*

*dan perjanjian sudah sah, tanpa memerlukan suatu formalitas.*

Sedangkan pada Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 69 tidak ada

kesepakatan Jual Beli melainkan hanya kesepakatan Pinjaman uang

sementara.

- Asas Itikad Baik pada pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata menyatakan

*bahwa, semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*

*(tegoeder trouw) Asas Etikad baik merupakan salah satu bagian penting*

*dalam Hukum Perjanjian. Artinya dalam perbuatan dan pelaksanaan*

*perjanjian harus mengindahkan norma norma Keputusan dan Kesusilaan*

*selain itu , setiap pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian juga*

*harus selalu melandasinya dengan niat baik.*

- Sedangkan dapat disimpulkan perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat

adalah Perbuatan Melawan Hukum karena pada awalnya

Penggugathanya ingin meminjam uang ternyata dibuatkan Akte Perjanjian

Pengikatan Jual Beli No 69. Oleh karena itu Akte Perjanjian Pengikatan

Jual Beli No 69 dan Akta Kuasa No 70 Harus dibatalkan.

18. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan Penggugat tersebut,

yakni diserahkan kembali Sertifikat hak milik No 2574 yang terletak di

Banjar Asem dalam keadaan seperti semula tetap atas nama Hak Milik

Halaman 8 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr

#### 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

Penggugat, dan Penggugat bersedia mengembalikan uang pinjaman sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) beserta kewajiban bunga yang harus dibayarkan.

19. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan ini tidak sia-sia dengan menghindari usaha Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengalihkan Sertifikat Hak milik No 2574 yang terletak di Banjar Asem kepada orang lain, maka Penggugat

mohon agar dapat dilakukan sita jaminan terhadap :

Sebidang Tanah pertanian yang terletak di:

- Desa/Kelurahan : Banjar Asem
- Kecamatan : Seririt
- Kabupaten : Buleleng
- Luas : 5.660 m<sup>2</sup>
- Gambar situasi No : 6151/1994
- Sertifikan hak milik No : 2674
- Atas nama : 1. NI NYOMAN SUMARNI,  
2. KADEK SUASTAWA,  
3. KOMANG ARYA MANGKU

20. Bahwa karena Gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang Autentik maka Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding, Kasasi dari TERGUGAT (Uittvoerbarbijvoorradd).

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas maka PENGUGAT dengan segala kerendahan Hati mohon agar Pengadilan Negeri Singaraja, Cq Majelis Hakim yang menyidangkan Perkara ini agar berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 69 dan Akta Kuasa No 70 yang dibuat di Kantor Notaris GDE PANDU KARTA WIGUNA, Serjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Buleleng, Kerena perjanjian tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum, harus dibatalkan dan tidak berlaku. Melanggar ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata : Asas Konsensualitas dan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata - Asas Asas Itikad Baik.

Halaman 9 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah tetap sebagai pemilik atas tanah

pertanian yang terletak :

- Desa/Kelurahan : Banjar Asem
- Kecamatan : Seririt
- Kabupaten : Buleleng
- Luas : 5.660 m<sup>2</sup> (Lima Ribu Enam Ratus Enam Puluh Meter Persegi)
- Gambar situasi No : 6151/1994
- Sertifikan hak milik No : 2674
- Atas nama : 1. NI NYOMAN SUMARNI,  
2. KADEK SUASTAWA,  
3. KOMANG ARYA MANGKU

5. Menyatakan perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat mengalihkan Sertifikat

hak milik No 2574 yang terletak di Banjar Asem, adalah Perbuatan Melawan

Hukum dan patut dinyatakan tidak sah. melakukan Perbuatan Melawan

Hukum, dan melanggar Hukum Kontrak dimana diterangkan pada :

- Asas Konsensualitas pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan bahwa, *Perjanjian itu sudah sah tercapai kesepakatan mengenai hal hal pokok dan tidak diperlukan lagi pormalitas*. Sedangkan pada Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 69 tidak ada kesepakatan Jual Beli melainkan hanya kesepakatan Pinjaman uang.
- Asas Itikad Baik pada pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata menyatakan bahwa, *semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (tegoeder trouw) Asas Etikad baik merupakan salah satu bagian penting dalam Hukum Perjanjian. Artinya dalam perbuatan dan pelaksanaan perjanjian harus mengindahkan norma norma Keputusan dan Kesusilaan selain itu , setiap pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian.*

*Juga harus selalu melandasinya dengan niat baik.*

- Sedangkan dapat disimpulkan perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat Perbuatan Melawan Hukum karena pada awalnya Penggugat hanya ingin meminjam uang ternyata dibuatkan Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli

No 69 oleh karena itu harus dibatalkan.

6. Menyatakan Tergugat untuk menyerahkan kembali sertifikat tanah, hak milik

No 2574 yang terletak di Banjar Asem, dalam keadaan masih atas nama

Penggugat dan Tergugat menerima pengembalian uang sejumlah Rp.

Halaman 10 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr

#### 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

200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) beserta kewajiban bunga yang harus

dibayar.

7. Menyatakan Turut Tergugat agar tunduk pada Putusan Pengadilan Negeri

Singaraja untuk menyerahkan Sertipikat Hak milik No 2574 yang terletak di

Banjar Asem, kepada Tergugat.

8. Menyatakan Sah dan berharga sita jaminan atas tanah pertanian yang

terletak :

- Desa/Kelurahan : Banjar Asem
- Kecamatan : Seririt
- Kabupaten : Buleleng
- Luas : 5.660 m2 (Lima Ribu Enam Ratus Enam Puluh Meter Persegi)
- Gambar situasi No : 6151/1994
- Sertifikan hak milik No : 2674
- Atas nama : 1. NI NYOMAN SUMARNI,  
2. KADEK SUASTAWA,  
3. KOMANG ARYA MANGKU

9. Menyatakan putusan ini serta merta dijalankan walau ada Verzet, Banding,

Kasasi dari TERGUGAT (*uittvoerbarbijnvoorrad*).

10. Membebaskan biaya seluruhnya kepada Tergugat.

Dan apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Singaraja berpendapat lain, mohon

putusan yang seadil adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Para Penggugat, dan Tergugat serta Turut Tergugat hadir di persidangan, dimana masing-masing pihak hadir dan juga di wakili oleh Kuasanya;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 154 Rbg, Majelis Hakim telah berupaya agar kedua belah pihak yang berperkara dapat mengakhiri sengketa diantara mereka dengan suatu perdamaian, upaya mana berdasarkan PERMA Nomor 1 tahun 2016 ditempuh dalam suatu forum mediasi dengan menunjuk Mayasari Oktavia, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Singaraja sebagai mediator;

Menimbang, bahwa ternyata upaya damai yang dilaksanakan oleh Hakim Mediator tidak berhasil mendamaikan para pihak atau dengan kata lain tidak mencapai titik temu antara para pihak untuk berdamai, hal ini sesuai dengan surat dari Hakim Mediator tanggal 6 Januari 2020 perihal Laporan Hasil Mediasi,

Halaman 11 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

maka pemeriksaan perkara ini dimulai dengan membacakan Surat Gugatan

Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah surat gugatan tersebut dibacakan, Para Penggugat melalui kuasanya menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat melalui kuasanya menyampaikan jawabannya masing-masing secara tertulis tertanggal 27 Januari 2020 dengan uraian sebagai berikut;

## **DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat (I KETUT SUGIARTHA, SH. MKN.) menolak seluruh dalil – dalil gugatan dari Penggugat secara formal dan materiil.

2. Gugatan Penggugat kabur / Obscur.

Bahwa setelah membaca, mencermati dan memahami dengan seksama dalil posita gugatan Penggugat pada angka 1 sangat jelas terlihat menurut hemat Tergugat dalil posita aquo kabur yakni Penggugat tidak dengan jelas dan tegas menyebutkan batas-batas tanah yang didalilkan sebagai milik Penggugat sebagaimana apa yang diuraikan oleh Penggugat pada angka 1 dalil posita gugatan Penggugat. Gugatan yang tidak menyebut batas obyek tanah sengketa oleh Putusan MA No. 1559 / K / Pdt / 1983 Tanggal 23-10-1984 dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima. Demikian juga hal ini sesuai dengan Putusan MA No. 1149 K / Sip / 1975 Tanggal 17-4-1979 yang pada intinya menyebutkan : Surat Gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa , berakibat gugatan tidak dapat diterima.

3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara perdata 621 / Pdt.G / 2019 / PN. Sgr. yang persidangannya sedang berjalan sekarang ini dapat dikwalifikasikan sebagai gugatan yang bersifat Nebis In Idem sebab subyek dan obyek sengketa gugatan dari Penggugat dalam perkara perdata

*Halaman 12 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr*

### **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

621 / Pdt.G / 2019 / PN. Sgr. hampir SAMA / pernah disengketakan sebelumnya sebagaimana yang tertuang dalam Putusan Perdata No. : 296 / Pdt.G / 2019 / PN. Sgr. Tanggal 22 November 2019 Dan telah diputuskan. Dimana subyek Hukum / para pihaknya hampir sama yaitu : KOMANG ARYA MANGKU, KADEK SUASTAWA, dan NI NYOMAN SUMARNI dalam gugatan sekarang ini sebagai Penggugat dan dahulu dalam perkara No. : 296 / Pdt.G / 2019 / PN. Sgr. Tanggal 22 November 2019 sebagai Para Penggugat. Sedangkan GDE PANDU KARTA WIGUNA, SH. M.Kn. sebagai Turut Tergugat, dalam gugatan sekarang ini. Dan dahulu dalam perkara No. : 296 / Pdt.G / 2019 / PN. Sgr. Tanggal 22 November 2019 sebagai Tergugat II. Begitu pula Obyek sengketanya hampir sama yaitu : sebidang tanah pertanian yang terletak di Desa / Kelurahan Banjar Asem, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Luas : 5.600 M2. Gambar Situasi No. : 6151 / 1994, SHM No. : 2674. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1266 K / Pdt / 2001 tanggal 20 Mei 2002 yang menyebutkan : “ Meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dengan kekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan nebis in idem. “ maka untuk menghindari adanya putusan yang bertentangan antara yang satu dengan yang lain yang mengakibatkan adanya ketidakpastian hukum, maka terhadap gugatan dari Penggugat dalam perkara aquo haruslah tidak dapat diterima.

4. Bahwa gugatan dari Penggugat dapat dikwalifikasikan sebagai gugatan yang kurang pihak (plurium litis consortium) sebab setelah Tergugat membaca, mencermati dan memahami dengan seksama dalil posita gugatan Penggugat pada angka 2, angka 3, dan angka 4 seyogyanya menurut kepatutan hukum Penggugat seharusnya juga ikut menarik I Putu Semaka, Kadek Ngetis dan Pak Ngembon serta Ni Kadek Yayuk Erawati sebagai pihak berperkara, pentingnya ditarik I Putu Semaka, Kadek Ngetis dan Pak Ngembon ditarik

Halaman 13 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

sebagai pihak berperkara, dalam perkara ini, guna didapatkan fakta persidangan yang sebenarnya, sehingga pemeriksaan persidangan perkara aquo dapat dilakukan secara tuntas dan menyeluruh. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 878 K / Sip / 1977, tanggal 19 Juni 1977 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 3189 K / Pdt / 1983, tanggal 28-1- 1985 yang pada dasarnya menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan (plurium litis consortium). Oleh karenanya seluruh gugatan dari Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Maka atas alasan-alasan dan dasar-dasar tersebut diatas dimohon agar Yang Terhormat Hakim Ketua Sidang Majelis Pengadilan Negeri Singaraja berkenan mengabulkan eksepsi tersebut dan menyatakan gugatan dari Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

### **TENTANG DUDUK PERKARA :**

1. Bahwa segala dalil dalam bagian eksepsi diatas agar dianggap sebagai termasuk pula dalam bagian pokok perkara.
2. Bahwa pada dasarnya Tergugat (I KETUT SUGIARTHA, SH. MKN.) dengan tegas-tegas menolak seluruh dalil gugatan dari Penggugat dan hanya membenarkan dalil-dalil gugatan Penggugat yang hanya sesuai dan sama dengan dalil jawaban Tergugat.
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat pada angka 1 sebab pada saat gugatan ini diajukan dan atau persidangan perkara ini sedang berjalan sekarang ini, Penggugat bukan lagi pemilik atas sebidang tanah pertanian yang terletak di Desa / Kelurahan Banjar Asem, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Luas : 5.600 M2 Gambar Situasi No. : 6151 / 1994, SHM No. : 2674, sebab fakta hukumnya atas tanah sebagaimana tersebut diatas pada saat sekarang ini adalah telah dijual kepada Tergugat

*Halaman 14 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr*

#### **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)

- (I KETUT SUGIARTHA, SH. MKN.), yang peralihan haknya adalah berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 69 Tanggal 29 Januari 2019 serta Akta Kuasa Nomor 70 Tanggal 29 Januari 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat (GDE PANDU KARTA WIGUNA, SH. M.Kn.).
4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat pada angka 2 s/d 11, sebab fakta hukumnya yang terjadi adalah bukanlah perjanjian hutang piutang akan tetapi dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 69 Tanggal 29 Januari 2019 serta Akta Kuasa Nomor 70 Tanggal 29 Januari 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat ( GDE PANDU KARTA WIGUNA, SH. M.Kn. ), atas sebidang tanah pertanian yang terletak di Desa / Kelurahan Banjar Asem, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Luas : 5.600 M2 Gambar Situasi No. : 6151 / 1994, SHM No. : 2674.
5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat pada angka 12, sebab sudah pasti dijelaskan dan dibacakan isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 69 Tanggal 29 Januari 2019 serta Akta Kuasa Nomor 70 Tanggal 29 Januari 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat (GDE PANDU KARTA WIGUNA, SH. M.Kn.), Karena Turut Tergugat adalah seorang Notaris yang wajib menjelaskan dan membacakan isi Akta tersebut diatas.
6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat pada angka 13, angka 14, angka 15, angka 16, angka 17 sebab proses jual beli peralihan hak atas sebidang tanah pertanian yang terletak di Desa / Kelurahan Banjar Asem, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Luas : 5.600 M2 Gambar Situasi No. : 6151 / 1994, SHM No. : 2674. Bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum. Karena sudah sesuai prosedur dilakukan dihadapan seorang Notaris yaitu dihadapan Turut Tergugat ( GDE PANDU KARTA WIGUNA, SH. M.Kn. ). Oleh karenanya tidak cacat hukum

*Halaman 15 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

dan tidak ada menimbulkan kerugian. Dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 69 Tanggal 29 Januari 2019 serta Akta Kuasa Nomor 70 Tanggal 29 Januari 2019 Tidak bisa dibatalkan. Hal ini sesuai dengan Putusan MA tanggal 5-9-1973 No. : 702 / K / Sip / 1973 pada intinya menyebutkan : “ Pembatalan Akte Notaris Oleh PN adalah tidak tepat, karena Notaris hanya mencatat apa yang dikemukakan oleh Penghadap dengan tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran materiil daripada apa yang dikemukakan kepadanya itu....dst...”

7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat pada angka 18, sebab kalau sudah ada jual beli Tanah maka obyek tanah yang di perjual belikan tidak bisa diminta kembali oleh penjual. Begitu pula pembeli tidak boleh meminta kembali uangnya kepada Penjual.
8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat pada angka 19 sebab berdasarkan seluruh argumentasi hukum sebagaimana apa yang telah Tergugat uraikan tersebut diatas sekiranya tidak cukup alasan hukum bagi Penggugat untuk mohon agar diletakan sita jaminan (conserveitoir beslag) atas sebidang tanah pertanian yang terletak di Desa / Kelurahan Banjar Asem, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Luas : 5.600 M2 Gambar Situasi No. : 6151 / 1994, SHM No. : 2674.
9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat pada angka 20 sebab berdasarkan seluruh argumentasi hukum sebagaimana apa yang telah Tergugat uraikan tersebut diatas sekiranya tidak cukup alasan hukum bagi Penggugat untuk mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) sebab Penggugat dalam perkara ini tidak memberikan jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek sengketa. Hal tersebut sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa

*Halaman 16 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr*

#### 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)

“setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan : Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”.

Maka berdasarkan atas alasan-alasan tersebut diatas dimohon kepada Yang Terhormat Hakim Ketua Sidang Majelis Pengadilan Negeri Singaraja berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya. Atau menyatakan setidak – tidaknya gugatan dari Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

### **DALAM REKONVENSİ :**

Bahwa Tergugat dalam Konvensi (I KETUT SUGIARTHA, SH. MKN.) dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan balasan terhadap Penggugat Konvensi (KOMANG ARYA MANGKU, KADEK SUASTAWA, NI NYOMAN SUMARNI) dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa Segala apa yang terurai dalam bagian Konvensi agar dianggap telah termuat dalam bagian Rekonvensi ini.
2. Bahwa oleh karena telah sesuai prosedur proses pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 69 Tanggal 29 Januari 2019 serta Akta Kuasa Nomor 70 Tanggal 29 Januari 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat dalam Konvensi. Maka dimohon kepada Yth. Hakim Ketua Sidang Majelis Pengadilan Negeri Singaraja agar Menyatakan Hukum pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 69 Tanggal 29 Januari 2019 serta Akta Kuasa Nomor : 70 Tanggal 29 Januari 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat dalam Konvensi yang dibuat antara Penggugat Rekonvensi /

*Halaman 17 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Tergugat dalam Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi / Penggugat dalam Konvensi tersebut diatas adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.

3. Bahwa begitu pula oleh karena Penggugat Rekonvensi (I KETUT SUGIARTHA, SH. MKN.) Beretikad Baik membeli : sebidang tanah pertanian yang terletak di Desa / Kelurahan Banjar Asem, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Luas : 5.600 M2. Gambar Situasi No. : 6151 / 1994, SHM No. : 2674 atas nama : 1. NI NYOMAN SUMARNI, 2, KADEK SUASTAWA, 3. KOMANG ARYA MANGKU. Maka dimohon kepada Yth. Hakim Ketua Sidang Majelis Pengadilan Negeri Singaraja agar Menyatakan Hukum Penggugat Rekonvensi (I KETUT SUGIARTHA, SH. MKN.) sebagai Pembeli Yang Beretikad Baik dan Haruslah Dilindungi. Begitu pula dimohon kepada Yth. Hakim Ketua Sidang Majelis Pengadilan Negeri Singaraja agar Menyatakan Hukum sebidang tanah pertanian yang terletak di Desa / Kelurahan Banjar Asem, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Luas : 5.600 M2 Gambar Situasi No. : 6151 / 1994, SHM No. : 2674 atas nama : 1. NI NYOMAN SUMARNI, 2, KADEK SUASTAWA, 3. KOMANG ARYA MANGKU adalah sah hak milik Penggugat Rekonvensi (I KETUT SUGIARTHA, SH. MKN.)
4. Bahwa begitu pula dimohon kepada Yth. Hakim Ketua Sidang Majelis Pengadilan Negeri Singaraja agar Menyatakan Hukum memberikan hak kepada Penggugat Rekonvensi (I KETUT SUGIARTHA, SH. MKN.) untuk membalik nama Sertipikat Hak Milik atas sebidang tanah pertanian yang terletak di Desa / Kelurahan Banjar Asem, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Luas : 5.600 M2 Gambar Situasi No. : 6151 / 1994, SHM No. : 2674 atas nama : 1. NI NYOMAN SUMARNI, 2, KADEK SUASTAWA, 3. KOMANG ARYA MANGKU menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi

Halaman 18 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

(I KETUT SUGIARTHA, SH. MKN.) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.

5. Bahwa begitu pula dimohon kepada Yth. Hakim Ketua Sidang Majelis Pengadilan Negeri Singaraja agar menghukum Tergugat Rekonvensi (NI NYOMAN SUMARNI, KADEK SUASTAWA, KOMANG ARYA MANGKU) untuk menyerahkan sebidang tanah pertanian yang terletak di Desa / Kelurahan Banjar Asem, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Luas : 5.600 M2 Gambar Situasi No. : 6151 / 1994, SHM No. : 2674 atas nama : 1. NI NYOMAN SUMARNI, 2. KADEK SUASTAWA, 3. KOMANG ARYA MANGKU kepada Penggugat Rekonvensi ( I KETUT SUGIARTHA, SH. MKN.) tanpa ganti rugi apapun.
6. Bahwa begitu pula dimohon kepada Yth. Hakim Ketua Sidang Majelis Pengadilan Negeri Singaraja agar menghukum Tergugat Rekonvensi (NI NYOMAN SUMARNI, KADEK SUASTAWA, KOMANG ARYA MANGKU) mau melaksanakan putusan perkara ini nanti, mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonvensi (I KETUT SUGIARTHA, SH. MKN) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari untuk setiap kelalaiannya dalam memenuhi isi putusan terhitung dari putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
7. Bahwa mengingat gugatan Penggugat Rekonvensi (I KETUT SUGIARTHA, SH. MKN.) cukup kuat dasar hukumnya, maka adalah wajar bila putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun timbul verzet, banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya dari Tergugat Rekonvensi (NI NYOMAN SUMARNI, KADEK SUASTAWA, KOMANG ARYA MANGKU).

Halaman 19 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr

#### 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)

8. Bahwa begitu pula patut dan adil Tergugat Rekonvensi (NI NYOMAN SUMARNI, KADEK SUASTAWA, KOMANG ARYA MANGKU) dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Maka berdasarkan atas alasan-alasan tersebut diatas dimohon kepada Yang Terhormat Hakim Ketua Sidang Majelis Pengadilan Negeri Singaraja berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi (I KETUT SUGIARTHA, SH. MKN.) untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 69 Tanggal 29 Januari 2019 serta Akta Kuasa Nomor 70 Tanggal 29 Januari 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat dalam Konvensi (GDE PANDU KARTA WIGUNA, SH. M.Kn.) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.
3. Menyatakan Hukum Penggugat Rekonvensi (I KETUT SUGIARTHA, SH. MKN.) sebagai Pembeli Yang Beretikad Baik dan Haruslah Dilindungi.
4. Menyatakan Hukum sebidang tanah pertanian yang terletak di Desa / Kelurahan Banjar Asem, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Luas : 5.600 M2 Gambar Situasi No. : 6151 / 1994, SHM No. : 2674 atas nama : 1. NI NYOMAN SUMARNI, 2, KADEK SUASTAWA, 3. KOMANG ARYA MANGKU adalah sah menjadi hak milik Penggugat Rekonvensi (I KETUT SUGIARTHA, SH. MKN.)
5. Menyatakan Hukum dan memberikan hak kepada Penggugat Rekonvensi (I KETUT SUGIARTHA, SH. MKN.) untuk membalik nama Sertipikat Hak Milik atas sebidang tanah pertanian yang terletak di Desa / Kelurahan Banjar Asem, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Luas : 5.600 M2 Gambar Situasi No. : 6151 / 1994, SHM No. : 2674 atas nama : 1. NI NYOMAN SUMARNI, 2, KADEK SUASTAWA, 3. KOMANG ARYA MANGKU menjadi

Halaman 20 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr

#### 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

atas nama Penggugat Rekonvensi (I KETUT SUGIARTHA, SH. MKN.) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi (NI NYOMAN SUMARNI, KADEK SUASTAWA, KOMANG ARYA MANGKU) untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonvensi (I KETUT SUGIARTHA, SH. MKN ), sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari untuk setiap kelalaiannya dalam memenuhi isi putusan terhitung dari putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
7. Menyatakan putusan ini untuk dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun timbul verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya dari Tergugat Rekonvensi (NI NYOMAN SUMARNI, KADEK SUASTAWA, KOMANG ARYA MANGKU).
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara.

### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara.

Atau : Mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai hukum dan kepatutan.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat melalui kuasanya menyampaikan jawabannya secara tertulis tertanggal 3 Februari 2020 dengan uraian sebagai berikut;

### **DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat (GDE PANDU KARTA WIGUNA, SH. M.Kn., NOTARIS / PPAT) menolak seluruh dalil – dalil gugatan dari Penggugat secara formal dan materiil. Gugatan Penggugat kabur / Obscur.
2. Bahwa setelah membaca, mencermati dan memahami dengan seksama dalil posita gugatan Penggugat pada angka 1 sangat jelas terlihat menurut hemat Turut Tergugat dalil posita aquo kabur yakni Penggugat tidak dengan jelas dan tegas menyebutkan batas-batas tanah yang didalilkan sebagai milik

*Halaman 21 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr*

#### **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)

Penggugat sebagaimana apa yang diuraikan oleh Penggugat pada angka 1 dalil posita gugatan Penggugat. Gugatan yang tidak menyebut batas obyek tanah sengketa oleh Putusan MA No. 1559 / K / Pdt / 1983 Tanggal 23-10-1984 dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima. Demikian juga hal ini sesuai dengan Putusan MA No. 1149 K / Sip / 1975 Tanggal 17-4-1979 yang pada intinya menyebutkan : Surat Gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa, berakibat gugatan tidak dapat diterima.

3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara perdata 621 / Pdt.G / 2019 / PN. Sgr. yang persidangannya sedang berjalan sekarang ini dapat dikwalifikasikan sebagai gugatan yang bersifat Nebis In Idem sebab subyek dan obyek sengketa gugatan dari Penggugat dalam perkara perdata 621 / Pdt.G / 2019 / PN. Sgr. hampir SAMA / pernah disengketakan sebelumnya sebagaimana yang tertuang dalam Putusan Perdata No. : 296 / Pdt.G / 2019 / PN. Sgr. Tanggal 22 November 2019 Dan telah diputuskan. Dimana subyek Hukum / para pihaknya hampir sama yaitu : KOMANG ARYA MANGKU, KADEK SUASTAWA, dan NI NYOMAN SUMARNI dalam gugatan sekarang ini sebagai Penggugat dan dahulu dalam perkara No. : 296 / Pdt.G / 2019 / PN. Sgr. Tanggal 22 November 2019 sebagai Para Penggugat. Sedangkan GDE PANDU KARTA WIGUNA, SH. M.Kn. sebagai Turut Tergugat, dalam gugatan sekarang ini. Dan dahulu dalam perkara No. : 296 / Pdt.G / 2019 / PN. Sgr. Tanggal 22 November 2019 sebagai Tergugat II. Begitu pula Obyek senketanya hampir sama yaitu : sebidang tanah pertanian yang terletak di Desa/ Kelurahan Banjar Asem, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Luas : 5.600 M2. Gambar Situasi No. : 6151 / 1994, SHM No. : 2574. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1266 K / Pdt / 2001 tanggal 20 Mei 2002 yang menyebutkan : “ Meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi objeknya sama dengan perkara

*Halaman 22 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

yang telah diputus terdahulu dengan kekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan nebis in idem." Maka untuk menghindari adanya putusan yang bertentangan antara yang satu dengan yang lain yang mengakibatkan adanya ketidakpastian hukum, maka terhadap gugatan dari Penggugat dalam perkara aquo haruslah tidak dapat diterima.

4. Bahwa gugatan dari Penggugat dapat dikwalifikasikan sebagai gugatan yang kurang pihak (plurium litis consortium) sebab setelah Turut Tergugat membaca, mencermati dan memahami dengan seksama dalil posita gugatan Penggugat pada angka 2, angka 3, dan angka 4 seyogyanya menurut kepatutan hukum Penggugat seharusnya juga ikut menarik I Putu Semaka, Kadek Ngetis dan Pak Ngembon serta Ni Kadek Yayuk Erawati sebagai pihak berperkara, pentingnya ditarik I Putu Semaka, Kadek Ngetis dan Pak Ngembon ditarik sebagai pihak berperkara, dalam perkara ini, guna didapatkan fakta persidangan yang sebenarnya. sehingga pemeriksaan persidangan perkara aquo dapat dilakukan secara tuntas dan menyeluruh. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 878 K / Sip / 1977, tanggal 19 Juni 1977 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 3189 K / Pdt / 1983, tanggal 28-1- 1985 yang pada dasarnya menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan (plurium litis consortium). Oleh karenanya seluruh gugatan dari Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Maka atas alasan-alasan dan dasar-dasar tersebut diatas dimohon agar Yang Terhormat Hakim Ketua Sidang Majelis Pengadilan Negeri Singaraja berkenan mengabulkan eksepsi tersebut dan menyatakan gugatan dari Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

### **TENTANG DUDUK PERKARA :**

*Halaman 23 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr*

#### **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)

1. Bahwa segala dalil dalam bagian eksepsi diatas agar dianggap sebagai termasuk pula dalam bagian pokok perkara.
2. Bahwa pada dasarnya Turut Tergugat (GDE PANDU KARTA WIGUNA, SH. M.Kn.) dengan tegas-tegas menolak seluruh dalil gugatan dari Penggugat dan hanya membenarkan dalil-dalil gugatan Penggugat yang hanya sesuai dan sama dengan dalil jawaban Turut Tergugat.
3. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat pada angka 1 sebab pada saat gugatan ini diajukan dan atau persidangan perkara ini sedang berjalan sekarang ini, Penggugat bukan lagi pemilik atas sebidang tanah pertanian yang terletak di Desa / Kelurahan Banjar Asem, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Luas : 5.600 M2 Gambar Situasi No. : 6151 / 1994, SHM No. : 2574, sebab fakta hukumnya atas tanah sebagaimana tersebut diatas pada saat sekarang ini adalah telah dijual kepada Tergugat (I KETUT SUGIARTHA, SH. MKN.), yang peralihan haknya adalah berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 69 Tanggal 29 Januari 2019 serta Akta Kuasa Nomor 70 Tanggal 29 Januari 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat (GDE PANDU KARTA WIGUNA, SH. M.Kn.) Notaris di Kabupaten Buleleng.
4. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat pada angka 2 s/d. 11, sebab fakta hukumnya yang terjadi adalah bukanlah perjanjian hutang piutang akan tetapi dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 69 Tanggal 29 Januari 2019 serta Akta Kuasa Nomor 70 Tanggal 29 Januari 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat (GDE PANDU KARTA WIGUNA, SH. M.Kn.) Notaris di Kabupaten Buleleng, atas sebidang tanah pertanian yang terletak di Desa / Kelurahan Banjar Asem, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Luas : 5.600 M2 Gambar Situasi No. : 6151 / 1994, SHM No. : 2574.

Halaman 24 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr

#### 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)

5. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat pada angka 12, sebab Turut Tergugat sudah menjelaskan dan membacakan isi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 69 Tanggal 29 Januari 2019 serta Akta Kuasa Nomor 70 Tanggal 29 Januari 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat (GDE PANDU KARTA WIGUNA, SH. M.Kn.) Notaris di Kabupaten Buleleng, Karena Turut Tergugat adalah seorang Notaris yang wajib menjelaskan dan membacakan isi Akta tersebut diatas. Bahwa dengan merujuk pada Pasal 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 69 Tanggal 29 Januari 2019 disebutkan : Jual beli tanah tersebut akan dilakukan dengan harga sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Uang tersebut telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama. Untuk itu Pihak Pertama telah memberikan tanda buktinya yang sah (kwitansi).
6. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat pada angka 13, angka 14, angka 15, angka 16, angka 17 sebab proses jual beli peralihan hak atas sebidang tanah pertanian yang terletak di Desa / Kelurahan Banjar Asem, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Luas : 5.600 M2 Gambar Situasi No. : 6151 / 1994, SHM No. : 2574. Bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum. Karena sudah sesuai prosedur dilakukan dihadapan seorang Notaris yaitu dihadapan Turut Tergugat (GDE PANDU KARTA WIGUNA, SH. M.Kn.) Notaris di Kabupaten Buleleng. Oleh karenanya tidak cacat hukum dan tidak ada menimbulkan kerugian. Dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 69 Tanggal 29 Januari 2019 serta Akta Kuasa Nomor 70 Tanggal 29 Januari 2019 Tidak bisa dibatalkan. Hal ini sesuai dengan Putusan MA tanggal 5-9-1973 No. : 702 / K / Sip / 1973 pada intinya menyebutkan : “ Pembatalan Akte Notaris Oleh PN adalah tidak tepat, karena Notaris hanya mencatat apa yang dikemukakan oleh Penghadap dengan

*Halaman 25 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr*

#### 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)

tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran materiil daripada apa yang dikemukakan kepadanya itu....dst..."

7. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat pada angka 18, sebab kalau sudah ada jual beli Tanah maka obyek tanah yang di perjual belikan tidak bisa diminta kembali oleh penjual. Begitu pula pembeli tidak boleh meminta kembali uangnya kepada Penjual.
8. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat pada angka 19 sebab berdasarkan seluruh argumentasi hukum sebagaimana apa yang telah Turut Tergugat uraikan tersebut diatas sekiranya tidak cukup alasan hukum bagi Penggugat untuk mohon agar diletakan sita jaminan (Consevoir Beslag) atas sebidang tanah pertanian yang terletak di Desa /

Kelurahan Banjar Asem, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Luas : 5.600 M2 Gambar Situasi No. : 6151 / 1994, SHM No. : 2574.

9. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat pada angka 20 sebab berdasarkan seluruh argumentasi hukum sebagaimana apa yang telah Turut Tergugat uraikan tersebut diatas sekiranya tidak cukup alasan hukum bagi Penggugat untuk mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) sebab Penggugat dalam perkara ini tidak memberikan jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek sengketa. Hal tersebut sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa "setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan : Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan

Halaman 26 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama"

Maka berdasarkan atas alasan-alasan tersebut diatas dimohon kepada Yang Terhormat Hakim Ketua Sidang Majelis Pengadilan Negeri Singaraja berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan setidak – tidaknya gugatan dari Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau : Mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai hukum dan kepatutan.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, pihak Para Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Replik tertanggal 10 Februari 2020 sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat

melalui Kuasanya telah mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 16 Maret 2020 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, Para Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan bukti - bukti surat di persidangan, masing - masing berupa :

- P - 1 Fotokopi dari fotokopi Salinan Buku Tanah Hak Milik Nomor 2574 atas nama Nyoman Sumarni yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng tertanggal 15-12-1994;
- P - 2 Fotokopi sesuai dengan aslinya kwitansi yang ditandatangani tertanggal 29 Januari 2019;
- P - 3 Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian, yang ditandatangani tertanggal tertanggal 29 Januari 2019;
- P - 4 Fotokopi dari fotokopi Turunan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 69/Pdt.G/2019/PN Sgr tertanggal 29 Januari 2019 atas nama Nyoman Sumarni, Dkk dan I Ketut Sugiarta, SH.,M.Kn;
- P - 5 Fotokopi dari fotokopi Akta Kuasa Nomor 70, yang dikeluarkan oleh oleh Notaris Gede Pandu Karta Wiguna, SH.,M.Kn, tertanggal 29

*Halaman 27 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr*

#### 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

Januari 2019;

Menimbang, bahwa bukti surat P - 1 sampai dengan P - 5 telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata P-2, P-3 telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P - 1, P - 4, dan P - 5, tidak dapat ditunjukkan aslinya namun telah diberi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, pihak Para Penggugat melalui kuasanya juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah di depan persidangan sesuai dengan tatacara agama yang dianutnya dengan urutan pemeriksaan sebagai berikut :

## 1. Saksi KADEK SUPARTA:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat I yang pernah menghubunginya untuk meminjam uang sekitar satu tahun yang lalu;
- Bahwa awalnya Penggugat datang ke rumah saksi untuk pinjam uang sejumlah Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) untuk acara 3 (tiga) bulanan anaknya dan saksi diberi fotokopi sertifikat selanjutnya saksi menghubungi saudara Sukiarta di Singaraja di Dusun Sari Mekar untuk dicarikan uangnya;
- Bahwa Penggugat II dan Penggugat III juga telah sepakat dengan peminjaman uang tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang memberi pinjaman uang dan uang tersebut sudah diberikan saat di Notaris daerah Seririt;
- Bahwa saat di Notaris hadir beberapa orang atas nama bapak Arya Mangku, Kadek Suastawa, Ni Nyoman Sumarni, Buk Era, dan Pak Muin, namun saksi tidak tahu penandatanganan surat-surat karena menunggu di luar;
- Bahwa bunga peminjaman uang tersebut adalah 5% (lima persen);
- Bahwa saksi diberikan upah Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dan tidak mengetahui isi surat dan penyerahan uang;

Halaman 28 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr

### 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 saksi mengetahui Para Penggugat hendak meminjam uang sebesar Rp. 200.000,000,- (dua ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 6 (enam) bulan karena kalau menjual karena harga tanah Rp. 50,000,000,- per are dengan luas 62 are;
- Bahwa dari peminjaman uang tersebut ada agunan berupa sertifikat tanah atas nama ayah dari Penggugat I;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat sudah menerima uang dari Bu Era;
- Bahwa tanah yang dijaminakan berupa sawah dengan batas utara tanah sawah milik orang lain, timur tanah sawah milik orang lain, selatan tanah sawah milik orang lain dan barat berbatasan jalan;

Menimbang, bahwa atas seluruh keterangan saksi tersebut diatas, Para Penggugat melalui kuasanya membenarkannya keterangan saksi tersebut sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi WAYAN SUKIARTA ;

Bahwa saksi mengenal Para Penggugat secara kebetulan;

Bahwa Penggugat I pernah minta tolong saksi (melalui adiknya yaitu Saksi Wayan Suparta) mencari pinjaman sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan membawa fotokopi sertifikat yang telah saksi serahkan ke Bu Era yang kemudian besoknya menghubungi saksi agar membuat janji dengan Penggugat I;

Bahwa Penggugat I meminjam uang untuk keperluan upacara;

Bahwa Penggugat I memberikan fotokopi sertifikat sebagai jaminan pinjaman;

Bahwa saksi ikut ke Notaris di daerah Seririt atas petunjuk Bu Era namun tidak mengetahui penyerahan uang / surat / proses peminjaman uang;

Bahwa saat di Notaris datang beberapa orang atas nama bapak Arya Mangku, Kadek Suastawa, Ni Nyoman Sumarni, Bu Era namun saksi hanya menunggu di luar;

Halaman 29 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat tidak ada dalam kejadian ni Notaris tersebut;

Bahwa dari pinjaman tersebut ada bunga 5 % dan komisi 10 %;

Bahwa yang menerima komisi adalah Bu Era dan saksi yang mana saksi menghubungi Bu Era karena Penggugat I mau meminjam uang;

Bahwa Penggugat I menjaminkan sertifikat tanah;

Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah yang berbatasan sebelah barat dengan jalan, sebelah timur, selatan, utara, dengan sawah;

Bahwa pasaran tanah di daerah itu saat terjadi pinjaman sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) per are;

Bahwa saksi tidak mengetahui jatuh tempo hutang maupun surat-surat yang berkaitan dengan hal tersebut, setahu saksi yang dijamninkan hanya sertifikat tanah saja;

Bahwa dari pekerjaan tersebut saksi mendapat komisi sebesar Rp. 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) yang dibagi dengan adiknya;

Menimbang, bahwa atas seluruh keterangan para saksi tersebut diatas, Para Penggugat melalui kuasanya membenarkannya keterangan saksi tersebut sedangkan Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

### 3. Saksi NI KADEK YAYUK ERAWATI ;

Bahwa saksi mengenal Para Penggugat secara kebetulan yang dikenalkan oleh Pak Ngembon (Kadek Suparta / teman mereka);

Bahwa Pak Ngembin meminta tolong pada saksi untuk mencari pinjaman untuk Penggugat I sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Bahwa saksi sering menjadi perantara orang meminjam uang;

Halaman 30 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr

#### 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 setelah itu saksi menghubungi Tergugat bahwa Penggugat I mau meminjam uang dengan jaminan sertifikat tanah di Banjar Asem seluas 65 are dan setelah itu di survey yang fotonya saksi kirim ke Tergugat;

Bahwa pada 29 Januari 2019 terjadi transaksi di kantor Notaris dengan mekanisme perjanjian akan ada administrasi yang akan dipotong di Notaris untuk PPJB dan kuasa menjual;

Bahwa sebagai penghubung saksi selalu memakai PPJB dan saat itu Penggugat I menyetujuinya;

Bahwa penyerahan uang terjadi melalui Notaris Gde Pandu Kerta Wiguna, S.H.,M.Kn pada tanggal 29 Januari 2019 tanpa ada kehadiran Tergugat;

Bahwa saat itu Penggugat I meminjam uang sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta) itupun mendapatkan dari pendana lain sekitar Rp 120.000.000,- (setatus duapuluh juta) dan sisanya ditransfer ke rekening sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta) dari sisa pembayaran hutang di tempat lain;

Bahwa dari pinjaman tersebut ada potongan sebesar 15% dipotong di depan jadi bersihnya sekitar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta) dan tidak ada potongan lain termasuk administrasi;

Bahwa setelah mendapat uang Penggugat I menandatangani surat BPJB dan kuasa menjual;

Bahwa awalnya pinjam meminjam namun dibuatkan PPJB dan sudah dijelaskan pada Penggugat I. Menurut saksi kalau Notaris tidak mau tahu menahu tentang pinjam meminjam namun jual beli, dan saksi sudah lima kali transaksi namun selalu dibuatkan PPJB dan kuasa menjual;

- Bahwa saksi sudah menjelaskan pada Penggugat I dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan bisa diperpanjang 3 (tiga) bulan lagi itu instruksi dari si pemilik dana;

*Halaman 31 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr*

### 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 jatuh tempo 3 (tiga) bulan pertama Penggugat I mencari saksi bahwa mau mengembalikan pinjamannya dan sertifikatnya mau ditebus kemudian saksi menghubungi Tergugat sebagai pendana dan selanjutnya dikatakan tidak boleh karena itu sudah balik nama. Saksi sudah bilang tidak boleh seperti itu karena ini pinjaman dan Penggugat I mau melunasi;

Bahwa Tergugat hanya mengatakan maaf dan tidak bisa lagi ditebus sertifikatnya, saksi menjelaskan ini adalah pinjaman murni;

Bahwa saksi sudah menjelaskan jawaban ke Penggugat I;

Bahwa saksi sudah melihat uang sudah diserahkan dan saksi mengerahui Penggugat I tidak pernah mau menjual tanah karena mengenai uang dan jaminan berhubungan dengan pinjam meminjam murni;

Bahwa surat-surat yang diserahkan di Notaris dibuat atas instruksi pemilik dana;

Bahwa saksi sudah mengetahui dan menandatangani surat-surat yang diberikan;

Bahwa sebelum ditandatangani surat dibacakan dan dijelaskan sudah ada kesepakatan kalau ada pengikatan PPJB dilanjutkan walaupun pinjam meminjam murni;

Bahwa harga pasaran tanah milik Para Penggugat saat itu Rp. 50.000.000,- (lima puluh Juta rupiah) per ara dengan total harga kurang lebih Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);

Bahwa Tergugat pernah mengatakan pada saksi untuk membeli kembali tanah tersebut;

Bahwa menurut saksi, Tergugat ingin menguasai tanah karena lokasinya dekat pantai;

Bahwa saksi merasa berdosa sebagai perantara karena nilai pinjaman tidak sesuai dengan nilai transaksi;

Halaman 32 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebelum transaksi saksi sudah menanyakan ke pemilik modal mengenai konsekuensi namun ini dikatakan sebagai mekanisme;

Bahwa Tergugat sebagai pemilik modal tidak pernah tahu lokasi dan notaris sebagai Turut Tergugat tidak mau tahu karena ini merupakan jual beli;

Bahwa saat menandatangani perjanjian di Notaris, saksi yang meyakinkan Penggugat I untuk menandatangani PPJB namun bukan pengakuan hutang dan saat itu Penggugat I terdesak sekali dan membutuhkan uang;

Bahwa awalnya hutang piutang ada di Notaris Widiastuti kemudian sebagaian ditransfer oleh Notaris Pandu;

Bahwa uang tersebut belum dikembalikan karena tidak diterima oleh pihak pemberi dana dan potongan-potongan yang diberikan adalah ditentukan pemilik modal;

Bahwa dari kejadian ini saksi mendapat komisi Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

Bahwa mengenai jatuh tempo dapat diperpanjang dalam perjanjian disebutkan secara lisan di kantor Notaris sesuai permintaan pemilik dana;

Bahwa sebelum perkara ini pernah diajukan perkara sama dengan saksi sebagai Tergugat namun perkara dicabut;

Bahwa kwitansi pada bukti P-4 dibuat oleh saksi yang isinya "telah menerima uang dari Yayuk Erawati uang sejumlah dua ratus juta rupiah pinjaman uang kepada Komang Arya Mangku selama 6 bulan dengan jaminan sertifikat SHM nomor 2574, terletak di Banjar Asem seririt, luas 5660 m<sup>2</sup>" dibuat di luar kantor notaris dan dipegang aslinya oleh Penggugat I;

Bahwa saksi membuatkan kwitansi karena nilai aset dengan pinjaman jauh berbeda karena ini murni pinjam meminjam;

*Halaman 33 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terjadi transaksi sudah jelas pinjam meminjam namun dibuatkan

Akta Jual Beli atas instruksi Tergugat sebagai pemilik modal;

Bahwa Tergugat tidak pernah hadir dan bertemu Para Penggugat bahkan saat penandatanganan surat;

Menimbang, bahwa atas seluruh keterangan para saksi tersebut diatas, Para Penggugat melalui kuasanya membenarkannya keterangan saksi tersebut sedangkan Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dipersidangan pihak Para Penggugat melalui kuasanya juga telah mengajukan seorang ahli yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah di depan persidangan sesuai dengan tatacara agama yang dianutnya dengan urutan pemeriksaan sebagai berikut :

#### 4. Ahli DR. I WAYAN WIRYAWAN , SH.MH

- Bahwa ahli menjelaskan dalam pasal 1320 KUHP disebutkan syarat sahnya suatu perjanjian adalah kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, sebab tertentu dengan terpenuhi 4 (empat) syarat tersebut baru perjanjian disebut sah;
- Bahwa ahli menjelaskan kesepakatan pertemuan yang melandasi yang artinya sudah sempatkah untuk melakukan sesuatu akan bersesuaian untuk menindaklanjuti kesepakatan itu dan juga sepakat untuk melakukan hal selanjutnya apa yang telah disepakati dengan kata sepakat lahirilah apa yang akan diperjanjikan;
- Bahwa dari teori kesepakatan yang ahli pahami ada penyerahan dan penerimaan berarti kesepakatan itu bisa dicapai kapan terjadinya kesepakatan kepada kedua belah pihak kalau pada saat penerimaan sepakat itu terjadi sah, dan kalau kesepakatan itu terjadi saat penyerahan sah, tergantung teori-teori tentang kesepakatan itu muncul untuk kedua belah pihak menyepakati;

Halaman 34 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa lazimnya pertemuan kehendak itu diikuti oleh pertemuan secara fisik tapi saat ini zaman digital online tentu kesepakatan itu bisa dilakukan tanpa pertemuan sepanjang kedua belah pihak menyatakan setuju untuk melakukan hal tertentu;
- Bahwa yang menjadi dasar kesepakatan itu harus diberikan secara bebas, harus murni diberikan, kesepakatan itu tidak boleh diberikan dalam keadaan tertekan, terpaksa, dengan khilaf atau paksaan pihak ketiga;
- Bahwa bila kesepakatan dilakukan secara terpaksa, khilaf, tertekan, atau dengan paksaan harus dapat dibuktikan kalau kesepakatan itu dilakukan dan terbit suatu perjanjian atas dasar adanya kekhilafan, tekanan, atau penipuan itu harus dibuktikan bahwa sungguhkah kesepakatan itu sudah terjadi yang dilandasi dengan kesepakatan murni;
- Bahwa untuk sah tidak harus dimohonkan oleh salah satu pihak untuk menyatakan perjanjian itu tidak sah untuk dapat dibatalkan dengan mohon kepada pihak pengadilan bahwa unsur tersebut yang harus dibuktikan adanya terhadap hal-lah yang tidak memungkinkan;
- Bahwa masing-masing hubungan hukum yang terjadi memuat kaedah-kaedah hukum yang berbeda tidak bisa disamakan antara hubungan hukum pinjam meminjam dengan hubungan hukum jual beli karena sama-sama mempunyai kaedah-kaedah tertentu yang mengikuti hukum masing-masing sesuai unsur-unsur dan esensi masing-masing;
- Bahwa jual beli itu obyeknya tanah tentu berlaku kaedah hukum tanah maka kalau ada perjanjian harus dilakukan secara terang dan riil dan dihadapan pejabat yang berwenang karena syarat ini harus terpenuhi kalau mau perjanjian itu terang dan tunai;
- Bahwa perjanjian kesepakatan itu harus diberikan secara terang dan murni tidak dibawah tekanan orang lain ketika unsur kesepakatan sebagai

*Halaman 35 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr*

#### 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)

sarat pormal terhadap suatu perjanjian tentu kesepakatan yang diberikan itu menjadi cacat hukum;

- Bahwa perjanjian hutang piutang dibuat menjadi jual beli yang menjadi dasar adalah kesepakatan, kesepakatan yang diawal perbuatan hukum pinjam meminjam dan hak dan kewajibannya sudah jelas kemudian terjadi hubungan hukum berikutnya seperti jual beli itu juga harus berdasarkan kesepakatan dari para pihak (para pihak harus bertemu dan riil secara terang dan konkrit apa yang akan menjadi kesepakatan perjanjian tersebut yang berdasarkan kaedah-kaedah hukum masing-masing) karena tidak ada suatu perbuatan hukum tanpa didahulukan dengan kesepakatan itu yang menjadi landasan dasar;
- Bahwa kesepakatan yang disebut awalnya pinjam meminjam berubah menjadi jual beli itu tentu harus melalui proses, sepakatkah para pihak untuk meningkatkan dari pinjam meminjam menjadi jual beli, sepanjang itu tidak disepakati dengan keadaan tertekan keadaan terdesak dan ada penyalahgunaan, makanya ini yang harus dibuktikan atas situasi yang diperjanjikan tidak sesuai dengan perjanjian akta yang ditandatangani ini yang seharusnya dibuktikan dan ditinjau kembali di depan Pengadilan;
- Bahwa tentang akta yang terbuat atau produk hukum yang berubah hal ini perlu ditelusuri dan dibuktikan tentang unsur-unsur dasar kesepakatan maka akta atau produk hukum yang terbit mempunyai konsekwensi cacat hukum atau tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
- Bahwa menurut pasal 1321, 1324, dan 1328 KUHPerdara dimana perjanjian tersebut dilakukan dengan paksaan dan kekhilafan bisa dikatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
- Bahwa perjanjian jual beli formal harus terang dan riil ada pihak ada obyek yang diperjanjikan dan didepan pejabat PPAT dan harus dilandasi dengan kesepakatan yang murni;

*Halaman 36 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa kesepakatan itu harus diawali dengan kehendak yang dilandasi pasal 1328 KUHPdata dengan itikad baiklam perjalanan itikad baik itu tidak menjadi itikad baik itu tergantung perbuatan itu akan menghasilkan produk hukum yang berakibat ada keberatannya maka unsur itu harus ada uji kebenarannya didepan pejabat;
- Bahwa ketika pejabat Notaris melakukan hal-hal dan kaedah-kaedah yang ada melanggar dari undang-undang Notaris itu merupakan wewenang petugas yang berwenang pada jabatan Notaris, kalau masalah uang itu merupakan teknis apakah kesepakatan seperti itu dilakukan tidak ada masalah, tapi kalau mengenai melampaui tugas dan wewenang itu merupakan koda etik Notaris yang mengatur sepanjang dibenarkan hal itu tidak ada masalah, tapi kalau terbukti ada hal-lah yang dilanggar ini merupakan tanggung jawab pihak yang berwenang untuk membuktikan masalah sah atau tidak bukan wewenang ahli;
- Bahwa ketentuan di dalam kesepakatan perjanjian para pihak seharusnya hadir di hadapan pejabat dengan kata-kata “telah hadir dihadapan saya” kehadiran ini seolah-olah atau dianggap hadir itu tidak masalah asalkan para pihak dalam akta dituangkan dan disetujui oleh para pihak dan dibacakan keinginan para pihak sudah barang tentu tidak ada masalah, namun kalau salah satu pihak tidak mau mengirimkan wakil dan klausul “telah hadir dihadapan saya” ini yang menjadi persoalan yang jelas sudah ada kata-kata hadir dan disetujui itu tidak ada masalah dan sah dengan konsekuensi kalau ada keberatan itu yang menjadi permasalahan dan ini harus dibuktikan dihadapan hukum;
- Bahwa terhadap akta jual beli dan akta kuasa selama dibuat berdasarkan norma dan kaedah-kaedah hukum sudah barang tentu menjadi produk hukum yang sah dan mengikat namun dapat dibatalkan selama dapat dibuktikan dihadapan petugas hukum;

Halaman 37 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr

### 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)

- Bahwa pembuatan akta kuasa pada dasarnya proses pembuatan akta tersebut sudah disepakati dan terbuat secara formal, kemudian ternyata akta tersebut terbukti ada salah satu pihak merasa berkeberatan makanya keberatan ini yang harus dibuktikan kebenarannya dihadapan hukum dan jika bisa dibuktikan, maka akta itu tidak mempunyai kekuatan hukum dan dapat dibatalkan;
- Bahwa kesepakatan di bawah tekanan ada kriteria kapan ada tekanan, kapan ada paksaan, kapan ada penipuan, itu ada kriteria masing-masing seperti dalam posisi terjepit dia mau menandatangani supaya perjanjian tersebut berjalan maka penyalahgunaan itu menjadi pengaruh dan dominan ketika kesepakatan menjadi cacat hukum;
- Bahwa mencermati SEMA Nomor 4 Tahun 2016 yang dengan jelas disebutkan dalam akta PPJB terkandung kuasa untuk menjual setelah ditelusuri ada itikad tidak baik itu tidak diperkenankan karena perlindungan hukum terhadap pemilik lahan menjadi terkurung karena PPJB dengan kuasa menjual tidak boleh sertra merta karena perlindungan hukum itidak baik menjadi dasar, maka akta yang diterbitkan menjadi cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan yang mengikat karena bertentangan dengan ketentuan undang-undang;
- Bahwa berkaitan dengan pertemuan para pihak logikanya kapan para pihak harus sepakat dan dituangkan dalam bentuk riil produk hukum berupa akta dihadapan Notaris untuk menuangkan isi kesepakatan itu;
- Bahwa apabila kesepakatan itu dilakukan dan telah berjalan dan setelah berjalan diketahui oleh salah satu pihak ada unsur keberatan, disini sebenarnya para pihak harus cermat dan berhati-hati untuk menuangkan keinginannya dihadapan pejabat Notaris dan pejabat Notaris wajib membacakan isi kesepakatan yang dituangkan para pihak dalam sebuah akta untuk sahnya produk hukum berupa akta, namun kalau setelah

Halaman 38 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjadi dan setelah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat  
diperjalanan ada salah satu pihak yang berkeberatan maka harus ada  
pembuktian terbalik dihadapan petugas yaitu di Pengadilan;

- Bahwa perjanjian pinjam meminjam sudah jelas dan terang berlaku  
kaedah hukum pinjam-meminjam namun kalau mau perjanjian jual beli itu  
juga sudah jelas dan terang berlaku kaedah hukum jual beli dan jika dari  
kaedah pinjam meminjam menjadi jual beli itu harus ada mekanisme yang  
berbeda untuk dituangkan dalam sebuah kesepakatan dan perjanjian jual  
beli;

Menimbang, bahwa atas seluruh keterangan ahli tersebut diatas, Kuasa  
Para Penggugat, Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat akan menanggapi  
dalam kesimpulan;

Menimbang, atas kesempatan yang diberikan Tergugat melalui kuasanya telah  
mengajukan bukti - bukti surat di persidangan, masing - masing berupa :

- T - 1 Fotokopi dari fotokopi Turunan Putusan Perkara Perdata Nomor  
296/Pdt.G/2019/PN Sgr tertanggal 22 Oktober 2019;
- T - 2 Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 69  
tertanggal 29 Januari 2019 atas nama Nyoman Sumarni, Dkk dan  
I Ketut Sugiarta, SH.,M.Kn;
- T - 3 Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Kuasa Nomor 70 tertanggal 29  
Januari 2019 atas nama Nyoman Sumarni, Dkk dan I Ketut  
Sugiarta, SH.,M.Kn;
- T - 4 Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan yang  
ditandatangani tertanggal 29 Januari 2019;
- T - 5 Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan yang  
ditandatangani tertanggal 29 Januari 2019;
- T - 6 Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan yang  
ditandatangani tertanggal 29 Januari 2019;
- T - 7 Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik Nomor 2574  
atas nama Nyoman Sumarni yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor  
Pertanahan Kabupaten Buleleng tertanggal 15-12-1994;
- T - 8 Fotokopi dari fotokopi Kwitansi, tertanggal 31 Januari 2019;
- T - 9 Sekeping CD rekaman;

Halaman 39 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr

## 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 bukti surat T - 1 sampai dengan T - 8 telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata T-2 sampai dengan T-7 telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T - 1 dan T - 8, tidak dapat ditunjukkan aslinya namun telah diberi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya pihak Tergugat melalui kuasanya juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah di depan persidangan sesuai dengan tata cara agama yang dianutnya dengan urutan pemeriksaan sebagai berikut :

## 1. Saksi I GUSTI BAGUS WISNU JAYA:

- Bahwa saksi pernah ke Kantor Notaris Gede Pandu Kerta Wiguna pada saat bulan Januari 2019 ada transaksi dan saksi tahu, melihat, mendengar terhadap transaksi itu berlangsung di Ruangan Notaris;
- Bahwa kronologinya berawal dari saksi Erawati (Bu Era) memberikan informasi bahwa ada seseorang yang akan menjual sebidang tanahnya di daerah di Banjar Dinas Yeh Anakan, Desa Banjar Asem, Kecamatan Seririt, kabupaten Buleleng, setelah itu saksi membantu Tergugat, karena selaku temanya yang tinggal di Seririt yang dekat dengan lokasi Kantor Notaris dan saksi membantu turun ke lapangan untuk mengecek lokasi tersebut yang ditunjukkan oleh saudari Erawati, yang batas-batasnya utara sawah tanah milik, timur parit, selatan sawah, dan barat jalan dan setelah 3 (tiga) hari kemudian diadakan transaksi di kantor Notaris dengan adanya transaksi tersebut Tergugat selaku pembeli dengan Penggugat I sudah menyetujui semacam kesepakatan sehingga terjadi transaksi yang telah saksi rekam;
- Bahwa saksi mengetahui Akta Jual Neli tanggal 29 Januari 2019 dan melihat di Kantor Notaris namun tentang isinya tidak tahu namun mengenai proses jual beli;

Halaman 40 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr

### 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 dalam bukti T-2 yang saksi lihat kesepakatan di Rp. 200.000,- (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa berdasarkan kwitansi yang dibuat di Notaris yang pernah dilihatnya nominal tersebut sudah dibayar lunas;
- Bahwa lokasi tanah ada di Banjar Dinas Yeh Anakan, Desa Banjar Asem, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng luasnya 56 are;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tanahnya karena saksi pernah memegang fotokopi Sertipikat, Kartu Keluarga, dan yang menyodorkan ke Notaris adalah saksi sebelum mengantar Tergugat ke lokasi namun nama pemegang haknya saksi tidak memperhatikan;
- Bahwa saat transaksi saksi melihat langsung karena ikut ada di dalam ruangan Notaris mengenai pembacaan kesepakatan dari para pihak dilanjutkan dengan penandatanganan dan sempat saksi rekam;
- Bahwa setau saksi pembuatan surat pada saat transaksi berlangsung pada tanggal 29 Januari 2019;
- Bahwa saat transaksi Tergugat selaku pembeli tidak hadir;
- Bahwa saat transaksi Para Penggugat sebagai Para Pemilik sepakat saat itu sehingga terjadi transaksi dan penjual ingin segera dan buru-buru namun pembeli tidak ada;
- Bahwa saat itu ditawarkan harga segitu jadi Tergugat ada minat sehingga saksi disuruh mengantar ke lapangan;
- Bahwa saksi tidak tahu harga pasaran tanah di lokasi;
- Bahwa mengenai penyerahan uang saksi tidak tahu namun untuk kwitansi lunasnya melihat;
- Bahwa saksi merekam kejadian untuk menunjukkan pada Tergugat bahwa saksi telah di sana;
- Bahwa setelah itu Tergugat datang namun saksi tidak tahu apakah Tergugat bertemu dengan Para Penggugat;

Halaman 41 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr

#### 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 setahu saksi harga pasaran tanah dari pinggir jalan Lokopaksa ketimur dipinggir jalan harganya berkisar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) per are;
- Bahwa yang saksi ketahui hanya riwayat jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi melihat pembuatan Surat Kuasa menjual tertanggal 29 Januari 2019 dan dibacakan oleh Notaris;
- Bahwa Notaris menanyakan dan membacakan kepada pihak penjual (Para Penggugat) dengan pertanyaan “apakah benar saudara, bapak dan ibu menjual dengan harga segini?” dijawab “benar” sehingga diproses transaksinya;
- Bahwa dari awal yang memiliki inisiatif membuat PPJB adalah Para Penjual (Para Penggugat) karena mereka membutuhkan uang segera dan saksi tahu semuanya dari Bu Era;

Menimbang, bahwa atas seluruh keterangan saksi tersebut diatas, Terugat melalui kuasanya membenarkannya keterangan saksi tersebut sedangkan Para Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi WAYAN PUJIANA :

- Bahwa saksi pernah ke Kantor Notaris Gede Pandu Kerta Wiguna pada saat bulan Januari 2019 untuk mengantarkan saksi Gusti;
- Bahwa saksi tau adanya transaksi jual beli tanah dan lokasi tanah tersebut;
- Bahwa saat transaksi saksi hanya menunggu di ruang tunggu Notaris namun mendengar pembacaan surat-surat dan pernah melihat akta-akta tersebut;
- Bahwa saksi mendengar langsung transaksi yang terjadi saat itu adalah jual beli;

Halaman 42 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr

### 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 saksi mengetahui bahwa sudah lunas jual belinya seharga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sesuai kwitansi untuk tanah berlokasi di Banjar Asem Kecamatan Seririt dan seluas 56 are;
- Bahwa saksi dapat melihat dan mendengar transaksi dari ruang tunggu karena ruangan dekat dan tembus pandang, yang saksi tau pembeli tanah adalah Tergugat namun tidak hadir saat pembacaan di depan Notaris;
- Bahwa saksi tidak tahu kisaran harga tanah di lokasi tersebut;
- Bahwa saksi pikir Para Penggugat sudah sepakat karena mereka sudah menandatangani dan ada dibacakan jual beli tanah seharga Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak membaca surat-surat yang ditandatangani si Notaris saat itu;
- Bahwa saksi tidak tahu saat ini siapa yang menguasai obyek sengketa;

Menimbang, bahwa atas seluruh keterangan saksi tersebut diatas, Tergugat melalui kuasanya membenarkannya keterangan saksi tersebut sedangkan Para Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang sudah diberikan, Turut Tergugat tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 180 RBg dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa apabila dipandang perlu atau berguna, maka Pemeriksaan Setempat atas objek perkara dapat dilakukan oleh Majelis Hakim, baik atas inisiatif Hakim karena merasa perlu mendapatkan penjelasan / keterangan yang lebih rinci atas obyek perkara maupun karena diajukan eksepsi atau atas permintaan salah satu pihak yang berperkara maka Majelis melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek yang dimaksud yang dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 19 Mei 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pihak Para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat melalui kuasanya masing-masing telah mengajukan Kesimpulan

Halaman 43 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

pada tanggal 27 Agustus 2020 dimana uraian selengkapnya ditunjuk sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak dalam perkara ini melalui kuasa hukumnya masing-masing di persidangan menyatakan sudah tidak mengajukan alat bukti lain lagi dan pada akhirnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan dan tidak termuat dalam putusan ini namun tersebut dalam Berita Acara Persidangan harus dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, pihak Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis di persidangan yang disertai eksepsi sebagai berikut :

1. Gugatan kabur (*obscur libel*) karena alasan – alasan yang menjadi dasar Gugatan Para Penggugat tidak dengan jelas dan tegas menyebutkan batas-batas tanah yang didalilkan sebagai milik Para Penggugat sebagaimana apa yang diuraikan oleh Para Penggugat pada angka 1 (satu) dalil posita gugatan Para Penggugat. Gugatan yang tidak menyebut batas obyek tanah sengketa.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Para Penggugat yang menjadi obyek dalam pokok perkara dalam gugatan Penggugat adalah sebidang tanah seluas 5.660 m<sup>2</sup> berlokasi di Desa Banjar Asem, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, berdasarkan gambar situasi nomor 6151 / 1994 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2674 atas nama Ni Nyoman Sumarni, Kadek Suastawa, dan Komang Arya Mangku sehingga obyek gugatan

Halaman 44 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Penggugat dalam gugatannya telah jelas tertuang dalam posita gugatan tersebut walaupun tidak menyebutkan batas sengketa namun lekanya jelas dan memiliki identitas lengkap sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik yang dapat dibuktikan meelalui Pemeriksaan Setembat sehingga Majelis Hakim berpendapat obyek ini telah masuk dalam ranah pokok perkara, oleh karena untuk menilai kebenaran tentang hal-hal tersebut, memerlukan pertimbangan hukum dari pembuktian yang diajukan oleh para pihak maka dengan demikian eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat patut dinyatakan ditolak;

2. Gugatan *Nebis in Idem* karena subyek dan obyek sengketa gugatan dari Penggugat dalam perkara perdata Nomor 621 / Pdt.G / 2019 / PN.Sgr. hampir sama / pernah disengketakan sebelumnya sebagaimana yang tertuang dalam Putusan Perdata Nomor : 296 / Pdt.G / 2019 / PN. Sgr Tanggal 22 November 2019 dan telah diputuskan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1917 KUHPerdata, untuk dapat dikatakan sebagai *Ne Bis In Idem*, haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Soal yang dituntut adalah sama;
2. Tuntutan didasarkan atas alasan yang sama;
3. Dimajukan oleh dan terhadap pihak yang sama;
4. Dalam hubungan yang sama pula.

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan meneliti dan memperhatikan Putusan Perdata Nomor : 296 / Pdt.G / 2019 / PN. Sgr Tanggal 22 November 2019 yang dimaksud oleh Tergugat dan Turut Tergugat dalam eksepsinya bahwa perkara tersebut telah dicabut sesuai dengan Penetapan tetanggal 22 Oktober 2019 yang mana Pihak Penggugat menyampaikan permohonan untuk mencabut surat gugatannya sebelum adanya proses pembacaan surat gugatan sehingga hal ini berkonsekuensi dengan pencoretan perkara ini dari register yang sedang berjalan. Selain itu menurut pendapat M. Yahya Harahap bahwa dapat diklasifikasikan *ne bis in idem* apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan) kemudian putusan tersebut

Halaman 45 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr

#### 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)

memperoleh kekuatan hukum tetap. Selain itu menurut Yurisprudensi Mahkamah

Agung Nomor 647K/ Sip/ 1973 menyatakan “ada tidaknya *ne bis in idem* tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama.” Yang artinya terhadap putusan yang belum berkekuatan hukum tetap tidak melekat *ne bis in idem*. Pada Perkara Perdata Nomor : 296 / Pdt.G / 2019 / PN. Sgr telah dicabut dan telah diperbaiki sehingga diajukan kembali sebagai perkara baru yang mana perkara tersebut belum pernah diperiksa dan belum pernah berakhir dengan suatu keputusan sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat patut dinyatakan ditolak;

3. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) sebab seyogyanya menurut kepututan hukum Penggugat seharusnya juga ikut menarik I Putu Semaka, Kadek Ngetis dan Pak Ngembon serta Ni Kadek Yayuk Erawati sebagai pihak berperkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat termasuk ke dalam istilah hukum *plurium litis consortium* yang merupakan salah satu jenis dari gugatan yang cacat karena *error in persona*. Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 305 K/Sip/1971 tertanggal 16 Juni 1971 yang menyatakan “Hakim tidak berwenang karena jabatan untuk menempatkan seseorang yang berkedudukan sebagai Penggugat karena hal tersebut bertentangan dengan asas Hukum Acara Perdata karena Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya” dan selain itu materi eksepsi Tergugat dan Tergugat sebagaimana diatas sudah menyangkut pembuktian dalam pokok perkara sehingga sudah sepatutnya terhadap eksepsi tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka keseluruhan eksepsi Tergugat dinyatakan ditolak seluruhnya;

Halaman 46 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr

#### 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

## DALAM POKOK PERKARA :

### DALAM KONVENSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat dipersidangan mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P – 1 sampai dengan P – 5 dan menghadirkan 3 (tiga) orang saksi atas nama Kadek Suparta, Komang Sukiarta, dan Ni Kadek Yayuk Erawati, serta seorang Ahli yang bernama Dr. I Wayan Wiryawan, S.H., M.H.;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil yang kemukakan Para Penggugat, Tergugat telah bukti surat bertanda T -1 sampai dengan T - 9 dan menghadirkan 2 (dua) orang saksi atas I Gusti Bagus Wisnu Wijaya dan Wayan Pujiana;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan Turut Tergugat tidak mengajukan bukti surat maupun saksi untuk membantah dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya menyangkal dalil-dalil Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat sebagian telah disangkal oleh Tergugat dan Turut Tergugat, karenanya menjadi kewajiban hukum bagi Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya sebagaimana diatur dalam pasal 283 Rbg, Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya terlebih dahulu, sebaliknya pihak Tergugat dan Turut Tergugat dapat mengajukan bukti balik untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan Penggugat I telah berhutang sejumlah sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan jaminan dari Penggugat I berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 2574 terletak di Banjar Asem atas nama Ni Nyoman Sumarni, Kadek Suastawa,

*Halaman 47 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr*

#### 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)

Komang Arya Mangku dengan jangka waktu pinjaman selama 6 (enam) bulan dan bisa di perpanjang selama 3 (tiga) bulan jatuh tempo pelunasan sampai tanggal 29 Oktober 2019 melalui Ni Kadek Yayuk Erawati sebagai perantara yang setelah dikenai bunga dan biaya administrasi diserahkan sejumlah Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) dihadapan Turut Tergugat. Pemberi dana tersebut adalah Tergugat. Saat hendak melakukan pelunasan hutang sebelum jatuh tempo ternyata sertifikat tanah tersebut sedang dalam proses balik nama dan tidak dapat diambil. Setelah menerima salinan perjanjian dari Turut Tergugat ternyata berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 69 tertanggal 29 Januari 2019 dan Akta Kuasa Nomor 70, tanggal 29 Januari 2019, dan Turut Tergugat menjelaskan bahwa apa yang telah ditandatangani oleh Penggugat I bukan perjanjian utang piutang melainkan menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa antara Penggugat dengan Tergugat. Penggugat I tidaklah berkehendak menjual tanahnya namun diikat dengan perikatan jual beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta dalam persidangan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum pokok Penggugat yang pada pokoknya disebabkan karena adanya perbuatan melawan hukum terkait pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 69 dan Akta Kuasa Nomor 70 dengan jaminan sebidang tanah antara Para Penggugat dan Tergugat yang akan dipertimbangkan lebih dahulu kebenarannya;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan obyek sengketa berdasarkan bukti P - 1 dan T - 7 masing-masing berupa fotokopi Sertifikat / Salinan Buku Tanah Hak Milik Nomor 2574 atas nama Nyoman Sumarni, Kadek Suastawa dan Komang Arya Mangku yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng tertanggal 15 Desember 1994 menjelaskan secara sah bahwa obyek sengketa adalah atas nama Para Penggugat dan belum ada kepemilikan atas nama orang lain;

*Halaman 48 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr*

#### 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)

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan alat bukti surat kepemilikan hak atas tanah a quo, Para Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang bernama Kadek Suparta, Komang Sukiarta, dan Ni Kadek Yayuk Erawati yang menerangkan bahwa mengetahui tanah-tanah obyek sengketa a quo adalah milik Para Penggugat dikarenakan Penggugat yang menguasai tanah tersebut secara fisik (berupa sawah) dan pemegang hak yang sah sebagaimana tercantum dalam sertifikat tanah a quo namun saat ini sertifikat asli ada pada Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian dari bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat tersebut, terbukti bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah atas tanah berdasarkan Sertifikat / Salinan Buku Tanah Hak Milik Nomor 2574;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Penggugat perihal kepemilikan atas tanah berdasarkan Sertifikat / Salinan Buku Tanah Hak Milik Nomor 2574 dapat dibuktikan, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai keabsahan peralihan hak berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 69 tertanggal 29 Januari 2019 dan Akta Kuasa Nomor 70, tanggal 29 Januari 2019;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, sehingga dapat diartikan, dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya yang berhak atas prestasi tersebut yang merupakan perikatan yang harus dipenuhi oleh orang atau subjek hukum tersebut;

Menimbang, bahwa syarat sahnya perjanjian diredaksikan pada Pasal 1320 KUHPdata yaitu memenuhi :

1) Syarat subyektif :

- Adanya kata sepakat / kesepakatan para pihak;

*Halaman 49 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr*

**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)

- Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;

## 2) Syarat obyektif :

- Suatu hal tertentu; dan
- Suatu sebab / kuasa yang halal;
- Apabila dicermati salah satu syarat Pasal 1320 KUHPdata adalah adanya kesepakatan para pihak (dalam perkara *a quo* dibaca: Para Penghadap) untuk mengikatkan dirinya dalam perjanjian. Dalam hal ini, suatu perjanjian harus dianggap lahir pada waktu tercapainya suatu kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian, selanjutnya orang yang membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya untuk mengikatkan dirinya.

Menimbang, bahwa kesepakatan para pihak dalam perjanjian dan kecakapan para pihak dalam perjanjian merupakan syarat subyektif, yang apabila tidak memenuhi syarat subyektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan suatu hal tertentu dan sebab yang halal merupakan syarat obyektif, yang apabila tidak memenuhi syarat obyektif maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dilil gugatan Para Penggugat dan memperhatikan peraturan perundang-undangan serta doktrin sebagai uraian tersebut diatas, maka petitum pokok yang wajib dibuktikan oleh Para Penggugat adalah, apakah Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh Notaris (Turut Tergugat) telah terdapat kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian (Penjual dan Pembeli) sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPdata ?

Menimbang, bahwa sebelum menjawab pertanyaan tersebut diatas, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan perbuatan hukum Notaris (Turut Tergugat) dalam menjalankan jabatannya dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 50 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr

#### 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)

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UU Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UUBJ) menyebutkan *dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum*. Selanjutnya dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUBJ menyebutkan *dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta Wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris*. Kemudian dalam Pasal 16 ayat (7) UUBJ disebutkan *pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris*. Selanjutnya dalam Pasal 16 ayat (9) UUBJ menyebutkan *Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan*;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo*, diperoleh fakta yang tersebut dalam bukti P-4 berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disingkat Akta PPJB) bahwa pada hari Selasa tanggal 29 Januari 2019, pukul 15.50 Wita, Para Penggugat hadir ke kantor Turut Tergugat di Jalan Diponegoro No. 41 Seririt-Buleleng dan pada saat itu dihadiri Notaris GDE PANDU KARTA WIGUNA, S.H. (Turut Tergugat) namun tanpa dihadiri Tergugat. Atas ketidak tahuan Para Penggugat yang minim akan pengetahuan hukumnya, kemudian Para Penggugat menandatangani surat-surat berupa Akta

Halaman 51 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr

#### 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)

Perjanjian/Ikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) dan Akta Kuasa Untuk Menjual;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga menemukan fakta pelanggaran kebenaran material dalam akta autentik perkara *a quo* yaitu dalam pembuatan Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual, yang mana Notaris (Turut Tergugat) mencantumkan dalam Akta tersebut bahwa para penghadap (Para Penggugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli) menghadap dirinya pada hari Selasa tanggal 29 Januari 2019, pukul 15.50 Wita, di kantor Notaris (Turut Tergugat) di Jalan Diponegoro No. 41 Seririt-Buleleng, yang mana keterangan dalam Akta tersebut tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, padahal penandatanganan Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual yang dilakukan di kantor Notaris (Turut Tergugat) tersebut tidak dihadiri oleh Tergugat selaku Pembeli, sedangkan dalam Akta tersebut disebutkan pada hari Selasa tanggal 29 Januari 2019 Tergugat datang menghadap Notaris. Penandatanganan Akta Notaris yang dilakukan tidak dihadiri oleh Tergugat tanpa alasan yang sah adalah termasuk salah satu pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris Tahun 2015, sebagaimana tercantum dalam Kode Etik Notaris mengenai kewajiban Notaris yang termuat dalam Pasal 3 ayat (15) yang menyebutkan bahwa seorang Notaris wajib menjalankan jabatan Notaris dikantornya, kecuali karena alasan-alasan tertentu. Namun faktanya dalam perkara *a quo*, penandatanganan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) dilakukan di kantor Turut Tergugat selaku Notaris dengan tidak dihadiri oleh Tergugat sebagai pembeli dan setelah Para Penggugat selesai menandatangani dan meninggalkan kantor Turut Tergugat tersebut, Tergugat baru datang ke kantor Turut Tergugat untuk menandatangani Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) dan Akta Kuasa untuk menjual dalam proses peralihan hak atas tanah obyek sengketa milik Para Penggugat dan dengan tidak hadirnya Tergugat pada hari Selasa tanggal 29 Januari 2019, maka Majelis Hakim berpendapat belum

Halaman 52 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr

#### 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)

terdapat adanya kesepakatan para pihak dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) antara Para Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, wajib bertindak amanah, jujur, saksama dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Pengertian menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, menurut Majelis Hakim dapat pula dimaknai yaitu memberikan kepastian hukum kepada para pihak. Kepastian hukum yang dimaksud yaitu seorang Notaris wajib mengetahui para pihak yang menghadap kepada dirinya (Penjual dan Pembeli). Identitas secara formal para pihak harus di tunjukkan di hadapan Notaris, termasuk isi dari surat-surat yang dibuat dalam hal ini Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual oleh Notaris wajib dibacakan di hadapan para penghadap (Penjual dan Pembeli) dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi (vide Pasal 16 ayat (1) huruf m UU Jabatan Notaris).

Menimbang, bahwa dengan tidak dipenuhinya kebenaran formal dan materiil pada Akta PPJB yang dibuat tanpa adanya kesepakatan Para Pihak dalam membuat perjanjian dengan tidak hadirnya Tergugat dalam membuat perjanjian, (Para Penggugat selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli) yang mana merupakan keunggulan dari sebuah akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum yang setidaknya tidak harus diragukan mengenai tempat dan tanggal akta tersebut di tandatangani karena akta Notaris menjamin kebenaran tempat, tanggal dan kehadiran para pihak, serta akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris dianggap memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena dibuat di hadapan pejabat umum, yang apabila ketentuan tersebut dilanggar maka akta kehilangan autentisitasnya, (vide Pasal 16 ayat (9) UUJB) sehingga Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut terdegradasi hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Dengan tidak

*Halaman 53 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr*

#### 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)

hadirnya Tergugat pada hari Selasa tanggal 29 Januari 2019, maka Majelis Hakim berpendapat belum terdapat adanya kesepakatan para pihak dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Untuk Menjual antara Para Penggugat dengan Tergugat yang nilai kekuatan pembuktiannya sebagai akta dibawah tangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas dan dihubungkan dengan ketentuan pasal 1320 KUHPdata yang mensyaratkan adanya kesepakatan para pihak dalam membuat perjanjian, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pembuatan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) Nomor 69 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 70 yang semuanya dibuat oleh Notaris GDE PANDU KARTA WIGUNA, S.H. pada hari Selasa tanggal 29 Januari 2019 adalah tidak memenuhi syarat subyektif yaitu pihak yang memberikan sepakatnya yaitu Para Penggugat/Penjual tidak memberikan kesepakatan dalam PPJB dan perjanjian yang dibuat tidak pula dihadiri oleh Tergugat selaku pembeli, maka Majelis Hakim berpendapat belum ada kesepakatan dalam pembuatan Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual maka Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) Nomor 69 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 70 yang semuanya dibuat oleh Turut Tergugat Notaris GDE PANDU KARTA WIGUNA, S.H.(vide bukti surat P-4, P -5, T-2, dan T-3, adalah tidak sah menurut hukum dan tidak berkekuatan hukum sehingga dapat dibatalkan oleh Majelis Hakim, dan selain itu apabila dikaitkan dengan bukti surat P-3 berupa fotokopi Surat Perjanjian Hutang Piutang tertanggal 29 Januari 2019 yang menyatakan adanya peminjaman uang oleh Penggugat I dari saksi Ni Kadek Yayuk Erawati kepada Penggugat untuk keperluan yang akan dilunasi sejumlah Rp.240.000.000 (dua ratus empat puluh juta rupiah) termasuk bunga dengan jatuh tempo pada 29 Juli 2019 dengan menjaminkan sebidang tanah berdasarkan Sertifikat / Salinan Buku Tanah Hak Milik Nomor 2574 atas nama Nyoman Sumarni, Kadek Suastawa dan Komang

*Halaman 54 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr*

#### 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)

Arya Mangku seluas 5660 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Banjar Asem, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng. Berawal dari perjanjian tersebut ternyata yang menjadi pemberi dana adalah Tergugat, dan atas permintaan Tergugat dibuatlah Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 69 (*vide* bukti surat P - 4 / T - 2) dan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 70 (*vide* bukti surat P - 5 / T - 3) tersebut oleh Turut Tergugat yang dibacakan dan ditandatangani saat penyerahan uang tanggal 29 Januari 2019;

Menimbang, bahwa Para Penggugat menandatangani mengenai adanya Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 69 (*vide* bukti surat P - 4 / T - 2) dan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 70 (*vide* bukti surat P - 5 / T - 3) dikuatkan dengan Surat Pernyataan dalam bukti T - 4, T - 5, dan T - 6 didasarkan penjelasan dari Saksi Ni Kadek Yayuk Erawati yang berprofesi sebagai perantara dan memang telah terbiasa membuat surat-surat seperti itu dalam tiap transaksinya. Setelah penandatanganan, Penggugat I telah menerima uang sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sesuai bukti T - 8 dan P - 2 yang setelah dikurangi potongan administrasi dan bunga di awal menjadi Rp.160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah) namun saat Para Penggugat hendak melunasi sesuai perjanjian P - 3 ternyata tanah yang dijaminan tersebut dalam proses balik nama oleh Tergugat karena berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 69 (*vide* bukti surat P - 4 / T - 2) dan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 70 (*vide* bukti surat P - 5 / T - 3) hal tersebut adalah jual - beli murni;

Menimbang, bahwa sebagaimana undang-undang sebagaimana termaktub dalam ketentuan Pasal 1338 ayat 1 KUHPdata menyebutkan bahwa “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” sesuai asas *Pacta Sun Servanda* yang dapat ditarik kembali dengan kesepakatan kedua belah pihak dan pelaksanaan kesepakatan harus dijalankan dengan itikad baik. Majelis Hakim berpendapat

*Halaman 55 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr*

#### 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)

asas ini tidak dapat mengikat bila ternyata dalam persetujuannya terdapat cacat hukum sebagaimana dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa secara subyektif telah ada kesepakatan dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 69 (*vide* bukti surat P - 4 / T - 2) dan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 70 (*vide* bukti surat P - 5 / T - 3) karena Para Penggugat juga menandatangani Surat Pernyataan dalam bukti T - 4, T - 5, dan T - 6, namun penandatanganan itu menurut Majelis Hakim karena adanya ketidakpahaman Para Penggugat mengenai perbedaan prosedur hutang - piutang dengan jual beli tanah dan selain itu karena dikuatkan penjelasan dari Saksi Ni Kadek Yayuk Erawati, karena saat itu Para Penggugat membutuhkan uang sehingga tidak ada kehati-hatian dan adanya dua pemahaman yang berbeda. Di sisi lain Tergugat menganggap ini jual beli murni dengan mengambil peluang harga yang di bawah pasaran tanah waktu itu karena pemilik sedang membutuhkan uang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2356K/Pdt/2008 tanggal 18 Februari 2009 menjelaskan bahwa "Perjanjian jual beli yang dibuat di bawah tekanan dan keadaan terpaksa adalah *Misbruik Van Omstandigheden* yang dapat mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan karena tidak lagi memenuhi unsur pasal 1320 KUHPerdara yaitu tidak adanya kehendak bebas dari salah satu pihak". Majelis Hakim berpendapat dalam perkara *a quo* surat-surat jual beli yang ditandatangani Para Penggugat memenuhi klasifikasi ini namun untuk menyatakannya dapat dibatalkan menjadi konsekuensi dari perbuatan hukum Tergugat sehingga dipertimbangkan bersama-sama dengan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa dalam perikatan jual beli tanah menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria/UUPA) dengan tetap memperhatikan dan menggunakan konsepsi, asas-

*Halaman 56 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr*

#### 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)

asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat, mensyaratkan dalam hal perolehan/pemindahan hak milik atas sebidang tanah karena jual beli haruslah memenuhi sifat tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan ada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual-beli. Jual-beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual-beli di muka kepala kampung serta penerimaan harga oleh penjual meskipun tanah yang bersangkutan masih dalam penguasaan penjual. Sifat terang dipenuhi dengan disaksikan oleh Kepala Desa, karena dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran Kepala Desa mewakili masyarakat (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 271/K/Sip/1956 dan Nomor 840/K/Sip/1971);

Menimbang, bahwa saat adanya transaksi dilakukan di hadapan Turut Tergugat yang membacakan Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 69 (*vide* bukti surat P - 4 / T - 2) dan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 70 (*vide* bukti surat P - 5 / T - 3) tanpa adanya kehadiran Tergugat, dalam transaksi ini penerimaan harga yang dimaksud Tergugat dipahami menjadi hutang oleh Para Penggugat. Bahwa dalam perkara *a quo* terdapat dua pemahaman berbeda antara para pelaku transaksi dan walaupun transaksi jual beli sudah terjadi secara tunai, riil, dan terang pada pelaksanaannya hal ini mengarah pada praktek hukum yang dikenal dengan istilah "**beding**" yang mana ada indikasi terjadi penyalahgunaan instrumen hukum Akta Kuasa Untuk Menjual Tanah yang mana Para Penggugat tidak berkehendak untuk itu, hal ini berkaitan dengan petitum pokok adanya perbuatan melawan hukum yang Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai perbuatan melawan hukum diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yaitu "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Dengan demikian ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum

*Halaman 57 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr*

#### 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)

yaitu adanya unsur perbuatan melawan hukum, kerugian, kesalahan dan hubungan causal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

Menimbang, bahwa mengenai apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, menurut Yurisprudensi tetap di Indonesia adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, atau;
3. Melanggar kaedah tata susila, atau ;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa percampuran ikatan hutang piutang dengan jual beli oleh Para Penggugat dan Tergugat dalam hal ini berkaitan dengan asas *nemo iudex in causa sua* yaitu adanya larangan memutus hal-hal yang menyangkui diri dan kepentingannya sendiri di mana tersangkut pula kepentingan orang lain. Tergugat tidak bisa sepihak memutuskan jual beli bila Para Penggugat tidak menghendaknya karena pernyataan persetujuan Para Penggugat atas jual beli merupakan pernyataan kehendak yang tidak bebas karena dalam keadaan butuh uang dan bujukan dari perantara, hal ini dianggap Para Penggugat sebagai konsekuensi dari mengagunkan tanahnya (sudah menyerahkan Sertifikat Asli saat transaksi) sehingga untuk menghindari konsekuensi ini Para Penggugat berkehendak melunasi hutangnya sebelum waktu jatuh tempo;

Halaman 58 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr

#### 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)

Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat dalam mengalihkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2574 milik Para Penggugat dalam proses balik nama merupakan perbuatan yang melanggar kaedah tata susila karena tidak dilaksanakan sesuai itikad baik/ niat baik. Majelis Hakim berpendapat dalam perkara *a quo* terdapat latar belakang penyalahgunaan keadaan dimana secara mendadak Para Penggugat dibawa menghadap Turut Tergugat sebagai Notaris dan sampai di sana sudah dipersiapkan perjanjian yang kemudian disodorkan untuk ditandatangani tanpa dihadiri oleh Tergugat sebagai pemberi dana, sehingga karena merasa hal tersebut adalah persyaratan mendapatkan hutang maka Para Penggugat menyetujuinya. Dalam hal ini tidak ada perlindungan kepentingan pada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa hak subjektif dari Para Penggugat telah dilanggar, dikarenakan seharusnya Para Penggugat memperoleh sejumlah uang sebagai bentuk hutang piutang antara Penggugat I dengan Tergugat melalui perantara saksi Ni Kadek Yayuk Erawati, namun atas kemauan Tergugat dibuatlah perikatan jual beli oleh Turut Tergugat dan Para Penggugat 'hanya terima jadi' dengan pilihan setuju atau tidak dalam keadaan membutuhkan uang. Dengan demikian, maka Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan apakah perbuatan Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat. Dalam perkara *a quo*, tanah yang dijadikan jaminan oleh Para Penggugat seluas 5.660m<sup>2</sup> bila semata-mata diikat dengan jual beli dengan harga Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) adalah harga yang terlalu murah apabila dijual dengan harga pasaran yang seharusnya. Oleh karena itu memperhatikan asas kepatutan dan kewajaran uang tersebut adalah sebuah pinjaman dengan agungan, selain itu Para Penggugat sudah berusaha

Halaman 59 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr

#### 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)

mengembalikan uang agar kepemilikan tanahnya tidak beralih begitu saja.

Pemberian harga akan tanah tersebut jelas memberikan kerugian bagi Para Penggugat karena tidak sepadan dengan pelepasan haknya bila dianggap sebagai proses jual beli;

Menimbang, bahwa karena Tergugat telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam petitum angka 2 gugatan Para Penggugat sehingga Majelis Hakim berpendapat petitum angka 5 (lima) surat gugatan Para Penggugat oleh karena memiliki substansi petitum yang sama dengan petitum angka 2, maka petitum angka 5 gugatan Para Penggugat secara mutatis mutandis, sudah sepatutnya dikabulkan dan akan diakomodir menjadi satu kesatuan dengan petitum angka 2 dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat memenuhi klasifikasi melawan hukum maka membawa konsekuensi pada pembatalan Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 69 (*vide* bukti surat P - 4 / T - 2) dan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 70 (*vide* bukti surat P - 5 / T - 3) yang berkaitan dengan petitum angka 3 (tiga) gugatan Para Penggugat yang telah Majelis Hakim pertimbangkan sebelumnya, sudah sepatutnya dikabulkan menurut hukum dengan perbaikan redaksionalnya;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum angka 2 (dua) dan angka 5 (lima) yang diakomodir menjadi satu kesatuan dengan petitum angka 2, dan juga petitum angka 3 (tiga) dalam surat gugatan Para Penggugat tersebut maka Majelis Hakim berpendapat walaupun Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual telah dinyatakan batal demi hukum, namun Majelis Hakim berpendapat terhadap hal ini sudah tentu dikembalikan sesuai dengan ketentuan perikatan hutang piutang murni/ peminjaman uang dari Penggugat I yang mana Tergugat berstatus menjadi pemberi dana dan terhadap hutang yang dimiliki Para Penggugat kepada Tergugat tersebut sebagaimana bukti surat P-3 berupa fotokopi Surat Perjanjian Hutang Piutang tertanggal 29 Januari 2019 yang

*Halaman 60 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr*

#### 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)

menyatakan adanya peminjaman uang oleh Penggugat I dari saksi Ni Kadek Yayuk Erawati yang mana Tergugat adalah sebagai pemberi dana untuk keperluan yang akan dilunasi sejumlah Rp.240.000.000 (dua ratus empat puluh juta rupiah) termasuk bunga dengan jatuh tempo pada 29 Juli 2019 dengan menjaminkan sebidang tanah berdasarkan Sertifikat / Salinan Buku Tanah Hak Milik Nomor 2574 atas nama Para Penggugat yaitu Nyoman Sumarni, Kadek Suastawa dan Komang Arya Mangku seluas 5660 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Banjar Asem, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, oleh karena belum lunas maka Para Penggugat masih memiliki kewajiban untuk membayar hutangnya kepada Tergugat sebagai pemberi dana, sehingga kepemilikan tanah menurut Sertifikat Hak Milik Nomor 2574 atas nama Para Penggugat adalah tetap milik Para Penggugat karena perjanjian jual beli telah dibatalkan menurut hukum sesuai petitum angka 4 (empat);

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati petitum angka 6 gugatan Penggugat berbunyi Menyatakan Tergugat untuk menyerahkan kembali sertifikat tanah, hak milik No 2574 yang terletak di Banjar Asem, dalam keadaan masih atas nama Penggugat dan Tergugat menerima pengembalian uang sejumlah Rp. 200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) beserta kewajiban bunga yang harus dibayar, ternyata dalam petitum tersebut mengandung pernyataan yang sudah barang tentu bersifat declaratoir yang akan sulit untuk dilaksanakan eksekusi, sehingga Majelis berpendapat bahwa agar putusan a quo memiliki nilai eksekutorial dan dapat dilaksanakan, maka Majelis Hakim akan memperbaiki diktum angka 6 di dalam putusan perkara ini sehingga menjadi : Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik No 2574 atas sebidang tanah yang terletak di Banjar Asem, dalam keadaan masih atas nama Para Penggugat yang disesuaikan dengan implikasi sejauh Para Penggugat melaksanakan pembayaran kewajiban kepada Tergugat sebagai pemberi dana atas hutang piutangnya sejumlah Rp. 240.000.000,- (Dua Ratus Empat Puluh

*Halaman 61 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr*

#### 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)

Juta Rupiah) sebagaimana yang telah disepakati dalam bukti P-4 dengan menjaminkan sebidang tanah berdasarkan Sertifikat / Salinan Buku Tanah Hak Milik Nomor 2574 tersebut yang tercantum dalam Surat Perjanjian Hutang Piutang tertanggal 29 Januari 2019 sebagaimana perubahan redasionalnya yang akan tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam memperbaiki diktum putusan didasarkan pada petitum subsidair Penggugat (*ex aequo et bono*) dan berpedoman pula pada kaedah hukum Putusan Mahkamah Agung nomor 140 K/SIP/1971 tanggal 12 Agustus 1972 Rangkuman eksekusi Mahkamah Agung Cetakan kedua halaman 332 menyatakan bahwa Keputusan Judex Facti yang didasarkan kepada petitum subsidair untuk diadili menurut kebijaksanaan Pengadilan dapat dibenarkan asal masih dalam kerangka yang serasi dengan inti gugatan primair;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 gugatan Para Penggugat tersebut diatas dengan perbaikan redaksionalnya dapat dikabulkan sebagaimana ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 gugatan Para Penggugat, oleh karena petitum angka 6 gugatan Para Penggugat dikabulkan dengan perubahan redaksional terkait implikasi Para Penggugat sejauh dapat melaksanakan pembayaran kewajiban kepada Tergugat sebagai pemberi dana atas hutang piutangnya beserta dengan bunga pinjaman yang telah disepakati sehingga terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 2574 barulah dikembalikan kepada Para Penggugat maka dengan perbaikan redaksionalnya beralasan pula untuk mengabulkan petitum Para Penggugat pada angka 7 (tujuh) yang pada pokoknya menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara *a quo* yang telah berkekuatan hukum tetap untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 2574 yang terletak di Banjar Asem tersebut;

Halaman 62 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr

#### 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)

Menimbang, bahwa pada petitum angka 8 (delapan) gugatan Para Penggugat memohonkan pengesahan sita jaminan yang dilaksanakan dan / diletakkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2574, yang terletak di Desa Banjar Asem, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, seluas 5660m<sup>2</sup> atas nama Para Penggugat untuk dijadikan jaminan atas perkara ini karena adanya kekhawatiran Para Penggugat terhadap Tergugat yang akan mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain sehubungan dengan adanya perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) terhadap obyek tanah pada hari Selasa, 19 Mei 2020 dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Pihak Para Penggugat dan Kuasa Hukum Pihak Tergugat dan Turut Tergugat dan terkait penetapan sita dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sita yang dimaksud / dimohonkan berkaitan dengan adalah *revindicatoir beslag* karena barang tersebut senyatanya dinyatakan milik Penggugat yang dikuasai Tergugat yang mana benda tersebut disita selama belum dijatuhkan putusan dalam perkara tersebut dan tujuannya agar barang tersebut tidak digelapkan / diasingkan selama proses persidangan berlangsung dan apabila gugatan dikabulkan untuk dilunasi maka sita dianggap sah dan

berharga sehingga Tergugat dihukum untuk menyerahkan barang tersebut kepada Penggugat. Obyek jaminan sita dapat diletakkan dalam sengketa hak milik, sengketa utang atau ganti rugi. Terhadap sengketa utang-piutang dan ganti rugi harus memperhatikan prinsip pada Pasal 187 ayat (1) HIR / Pasal 211 Rbg yang mendahulukan barang bergerak, bila tidak mencukupi boleh diletakkan pada barang tidak bergerak milik kreditur;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat oleh karena tidak adanya indikasi pengalihan harta milik Para Penggugat sehingga tidak perlu

Halaman 63 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr

#### 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)

diletakkannya sita sebagai jaminan atas kewajiban terhadap prestasinya kepada

Para Penggugat bila disertai dengan pemenuhan prestasi oleh Para Penggugat

untuk membayarkan sejumlah uang;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan penetapan sita jaminan yang dimaksud sejak diajukannya gugatan sampai dengan dijatuhkannya putusan ini terhadap gugatan angka 8 (delapan) tersebut beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 9 (sembilan) gugatan mendalilkan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorad*), Majelis Hakim berpendapat pelaksanaan putusan lebih dahulu / serta merta harus berdasarkan kepada syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR / Pasal 191 ayat (1) RBg dan sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil. Pasal 191(1) R.Bg mengatur syarat - syaratnya yaitu:

1. Adanya akta otentik atau akta dibawah tangan yang menurut Undang - Undang mempunyai kekuatan pembuktian;
2. Adanya putusan yang mempunyai kekuatan pasti (*in kracht van gewijsde*);
3. Adanya gugatan provisional yang dikabulkan;
4. Adanya sengketa mengenai *Bezit Recht*;

Bahwa mengacu pada ketentuan pasal 191 ayat (1) R.Bg tersebut diatas untuk tidak menimbulkan permasalahan dalam pelaksanaannya Mahkamah Agung telah mengeluarkan Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2000 (pada point 4) dan terakhir dengan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2001 dimana untuk dapat dijatuhkan putusan serta merta memenuhi hal-hal sebagai berikut:

Halaman 64 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr

#### 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)

1. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya, yang menurut Undang - Undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
2. Gugatan Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
3. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik;
4. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Dikabulkannya gugatan provisional, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi pasal 332 Rv;
6. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
7. Pokok sengketa mengenai *bezitrecht*;

Bahwa berdasarkan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tersebut dan juga ditentukan adanya syarat lain yaitu adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, dan permohonan Penggugat tersebut tidak bersifat eksepsional dan mendesak serta tidak adanya

jaminan dalam perkara ini jika di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, maka dengan demikian beralasan bagi Majelis untuk menolak petitum angka 9 (sembilan) gugatan Para Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat dan saksi untuk selain dan selebihnya Majelis Hakim berpendapat tidak perlu dipertimbangkan lagi dalam perkara *a quo*;

Halaman 65 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas oleh karena ada petitum Para Penggugat yang ditolak maka Majelis Hakim menyatakan mengabulkan sebagian petitum pokok gugatan Para Penggugat dan menolak untuk selain dan selebihnya menjadi kesimpulan pada angka 1 (satu);

### **DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa Tergugat di dalam surat jawabannya juga mengajukan gugatan balik / gugatan Rekonvensi, sehingga dalam Rekonvensi ini Tergugat Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, sedangkan Para Penggugat Konvensi disebut sebagai Para Tergugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa selain sebagaimana telah dipertimbangkan dalam perkara Konvensi, secara mutatis mutandis pertimbangan dalam perkara konvensi juga menjadi pertimbangan hukum dalam perkara Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 157 RBg, Tergugat berhak mengajukan gugatan rekonvensi, sehingga terjadi penggabungan antara konvensi dan rekonvensi. Akan tetapi kebolehan ini tetap berpatokan pada syarat yaitu terdapat hubungan erat antara keduanya dan tidak dapat dibenarkan kalau yang terjadi sebaliknya dan jika secara nyata gugatan Rekonvensi berdiri sendiri, harus diajukan sebagai gugatan yang berdiri sendiri;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati poin-poin posita pada gugatan rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi, ternyata yang menjadi permasalahan dalam perkara ini masih perihal Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 69 (*vide* bukti surat P - 4 / T - 2) dan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 70 (*vide* bukti surat P - 5 / T - 3) terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 2574, yang terletak di Desa Banjar Asem, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, seluas 5660m<sup>2</sup> atas nama Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena permasalahan sebagaimana di atas telah dipertimbangkan dalam gugatan

*Halaman 66 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr*

#### **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)

konvensi yang mana telah dinyatakan pula bahwa Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat dalam Konvensi, maka Majelis Hakim berpendapat untuk mengambil alih pertimbangan hukum dalam konvensi sehingga apa yang telah dipertimbangkan dalam konvensi tersebut tidak perlu diperimbangkan lagi maka terhadap Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi sudah sepatutnya ditolak menurut hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mencermati poin angka 6 (enam) dan 7 (tujuh) posita pada gugatan rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi agar Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari untuk setiap kelalaiannya dalam memenuhi isi putusan terhitung dari putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan ditolaknya seluruh gugatan rekonvensi maka terhadap petitum ini tidaklah beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi dikabulkan sebagian dan menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi untuk selain dan selebihnya sedangkan gugatan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi ditolak seluruhnya, maka Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, sehingga sesuai dengan ketentuan pasal 192 RBg, kepada Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana disebutkan dalam amar/diktum putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan-ketentuan *Rechtsreglement Buitengewesten* (RBg), Pasal 1365, Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara,

Halaman 67 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr

### 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

serta Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI

### A. DALAM EKSEPSI:

1. Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

### B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 69 dan Akta Kuasa menjual No 70 yang dibuat di Kantor Notaris GDE PANDU KARTA WIGUNA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Buleleng, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
4. Menyatakan Para Penggugat adalah tetap sebagai pemilik atas tanah pertanian yang terletak di Desa/ Kelurahan : Banjar Asem, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Luas 5.660 m<sup>2</sup> (Lima Ribu Enam Ratus Enam Puluh Meter Persegi), Gambar situasi No : 6151/1994, Sertifikat Hak Milik No: 2574, Atas nama : 1. NI NYOMAN SUMARNI, 2. KADEK SUASTAWA, 3. KOMANG ARYA MANGKU;
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik No 2574 atas sebidang tanah yang terletak di Banjar Asem, dalam keadaan masih atas nama Para Penggugat apabila Para Penggugat telah melaksanakan pembayaran kewajiban kepada Tergugat sebagai pemberi dana atas hutang piutangnya sejumlah Rp. 240.000.000,-(dua ratus empat puluh juta rupiah) dengan rincian hutang pokok sejumlah Rp.200.000.000,- (dua Ratus juta rupiah) ditambah dengan bunga pinjaman sejumlah Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara *a quo* yang telah berkekuatan hukum tetap untuk menyerahkan Sertipikat Hak milik No 2574 yang terletak di Banjar Asem;
7. Menolak petitum gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Halaman 68 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr

#### 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

## DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi untuk seluruhnya ;

### **B. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

- Menghukum Tergugat Konpensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah adalah Rp. 2.488.000,- (Dua Juta Empat Ratus Delapan Puluh Delapan Ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja pada hari Kamis, **10 September 2020** oleh kami:

**A.A. Sagung Yuni Wulantrisna, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis,  
**I Gede Karang Anggayasa, S.H., M.H.** dan **A.A. Ayu Merta Dewi, S.H., M.H.**

masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari **Rabu, 30 September 2020** dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota yang sama dan dibantu oleh **I Gusti Ngurah Agung Swantara, SH.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Singaraja dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat dan Turut Tergugat;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

**I Gede Karang Anggayasa, S.H., M.H.**

**A.A. Sagung Yuni Wulantrisna, S.H.**

**A.A. Ayu Merta Dewi, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti

**I Gusti Ngurah Agung Swantara, SH**

*Halaman 69 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 621/Pdt.G/2019/PNSgr*

#### 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)

### Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran : Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses : Rp. 50.000,-
3. Biaya Relas Panggilan : Rp. 1.360.000,-
4. Biaya PNBP : Rp. 40.000,-
5. Biaya Sumpah : Rp. 150.000,-
6. Biaya Meterai : Rp. 6.000,-
7. Biaya Redaksi : Rp. 10.000,-
8. Biaya Pemeriksaan Setempat : Rp. 800.000,-+

Jumlah : Rp. 2.488.000,-

(Dua Juta Empat Ratus Delapan Puluh Delapan 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)