



PUTUSAN

Nomor 899/Pdt.Bth/2019/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara bantahan antara :

IDA AYU KALPIKAWATI, SH., SPN., jenis kelamin perempuan, tempat dan tanggal lahir Pekalongan, 11-09-1967, pemegang KTP No. 5171035109670002, agama Hindu, status kawin, beralamat di Jalan By. Pass Ngurah Rai, Gang Merpati II/9 B Buruan, Desa Sanur Kaja, Kec. Denpasar Selatan, Kodya Denpasar Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **EDWARD T.P.H.L. TOBING, SH.**, pekerjaan Advokat, No. Induk KTPA 07.11320 dan **DWI HERMAN SUCIPTA, SH.**, pekerjaan Advokat, No. KTPA 19.03083, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 06 September 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 10-09-2019, No. 2287/Daf/2019, selanjutnya disebut sebagai **PELAWAN;**

Lawan:

- 1. I WAYAN SUARTA**, laki-laki, agama Hindu, kewarganegaraan Indonesia, alamat Jalan Noja Gang XXXI No. 16 Dusun Abian Nangka Kaja, Kesiman Petilan, Kec. Denpasar Timur, Kotamadya Denpasar Bali, baik kedudukannya selaku pribadi maupun selaku Direktrur PT Binar Rejeki, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN I;**
- 2. IDA BAGUS GEDE ARSANA**, warganegara Indonesia, alamat saat ini Jalan Akasia No.135 Denpasar Bali, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN II;**
- 3. I NENGAH SUASTIKA**, jenis kelamin laki-laki, status kawin, kewarganegaraan Indonesia, alamat br. Dinas Perasi Kelod, Desa/Kel. Pertama, Kec. Karangasem, Kab. Karangasem, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN III;**
- 4. Ny. NI NENGAH WIJANI**, jenis kelamin perempuan, status kawin, kewarganegaraan Indonesia, alamat br. Dinas Perasi Kelod, Desa/Kel. Pertama, Kec. Karangasem, Kab. Karangasem, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN IV;**
- 5. I WAYAN ARIANA**, jenis kelamin laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, alamat Jalan Kelingkung No.7, Dusun Puseh, Desa Sanur Kauh, Kec.

Hal. 1 dari 33 halaman, Putusan No. 899/Pdt.Bth/2019/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar Selatan Denpasar Bali, selanjutnya disebut sebagai
TERLAWAN V;

6. PT. BANK WOORI SAUDARA INDONESIA 1906, TBK., melalui kantor
Cabangnya di Denpasar yang beralamat di Rukoi Griya alamanda 3-4,
jalan Cok Agung Tresna Renon Denpasar Bali, selanjutnya, selanjutnya
disebut sebagai **TERLAWAN VI;**

7. KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR, beralamat di Jalan Pudak No. 7
Denpasar Bali, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Setelah mempelajari alat bukti yang diajukan di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat perlawanan tertanggal 09
September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Denpasar pada tanggal 09 September 2019 dalam Register Nomor
899/Pdt.Bth/2018/PN Dps, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut :

1. Bahwa Pelawan adalah selaku pihak pembeli yang beritikad baik atas
sebidang obyek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tirta Nadi Gang
Cendana Denpasar – Bali yang tercatat dalam bukti kepemilikan Sertifikat
Hak Milik (SHM) nomor 3694, luas 200 m2, terletak di Desa Sanur Kauh,
Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, Surat ukur
tanggal 31 Mei 2012 dengan nomor 01765/Sanur Kauh/2012, NIB
22.09.03.08.02479, tercatat atas nama I Wayan Ariana ;
2. Bahwa Pelawan membeli obyek Aquo setelah diberikan keyakinan oleh
Terlawan II dan Terlawan I yang mana obyek Aquo ditawarkan kepada
Pelawan dengan harga keseluruhan sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua
miliar lima ratus juta rupiah). Dari harga tersebut Pelawan telah melakukan
pembayaran sebesar Rp. 2.250.000.000,- (Dua miliar dua ratus lima puluh
juta rupiah) kepada Terlawan II maupun Terlawan I hal ini dapat Pelawan
buktikan berdasarkan bukti – bukti yang dimiliki Pelawan dan dapat
dipertanggungjawabkan secara hukum;
3. Bahwa dapat Pelawan kembali jelaskan yang mana Pelawan tergerak
hatinya serta memiliki keyakinan untuk membeli obyek Aquo karena adanya
penawaran serta keyakinan dari Terlawan I dan Terlawan II bahwa terhadap

Hal. 2 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps



obyek Aquo tidak akan timbul masalah di kemudian hari bahkan keyakinan dan kepercayaan Pelawan semakin bertambah karena sejak dilakukan pembayaran tahap pertama terkait pembelian obyek Aquo pada tanggal 10 November 2012 sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) oleh Pelawan kepada Terlawan II, Pelawan diberikan untuk menempati dan menguasai obyek Aquo dan sampai dengan saat ini obyek Aquo tetap dikuasai oleh Pelawan tanpa ada gangguan dari pihak manapun. Disamping itu Terlawan I juga menyatakan obyek Aquo sebenarnya adalah miliknya dan Terlawan V hanya dipinjamkan nama saja atas obyek tersebut sehingga yang memiliki hak penuh adalah Terlawan I;

4. Bahwa Pelawan selalu menaruh kepercayaan penuh kepada Terlawan I bahwasanya bukti kepemilikan dari obyek Aquo akan diserahkan kepada Penggugat dan dilaksanakan proses jual beli sesuai ketentuan hukum yang berlaku termasuk juga Pelawan tidak memiliki rasa curiga maupun prasangka buruk terhadap Terlawan I dan Terlawan II terkait bukti kepemilikan atas Obyek Aquo;
5. Bahwa selanjutnya untuk mendapatkan kepastian hukum atas obyek tanah yang dibelinya, Pelawan berulang kali meminta kepada Tergugat I agar segera menyerahkan bukti kepemilikan yakni sertifikat hak milik atas obyek Aquo namun berulang kali juga Pelawan dijanjikan oleh Terlawan I akan segera menyerahkan sertifikat hak milik atas obyek Aquo untuk dilakukan jual beli di Notaris sehingga peralihan hak bisa terlaksana, namun hingga saat ini belum juga terlaksana;
6. Penggugat akhirnya mengetahui kalau obyek Aquo dalam keadaan menjadi jaminan pada Terlawan VI atas hal tersebut Pelawan meminta pertanggungjawaban Terlawan I dan oleh Terlawan I disampaikan tidak perlu khawatir karena dari dana pembayaran yang diberikan oleh Pelawan kepada Terlawan I maupun Terlawan II akan digunakan untuk menyelesaikan kredit atas nama debitur Terlawan III dan Terlawan IV (T III dan T IV suami istri) dan juga posisi Terlawan I adalah sebagai penjamin atas kredit yang terjadi di Terlawan VI ;
7. Bahwa Pelawan yang masih memiliki kekurangan pembayaran atas jual beli obyek Aquo sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) dari total nilai jual beli yang telah disepakati sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua miliar lima ratus juta rupiah) dalam upaya melunasi kekurangan nya kembali meminta kepada Terlawan I dan Terlawan II untuk segera

Hal. 3 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merealisasikan jual beli obyek Aquo sesuai aturan yang berlaku, namun kenyataan nya tidak ada itikad baik dari Terlawan I untuk membereskannya dan justru menghindar dari tanggungjawabnya oleh karena itu Pelawan akhirnya menelusuri terutama kepada Terlawan VI dan memang benar telah terjadi masalah pada kredit tersebut yang mana belum dilakukan pemberesan oleh Terlawan I dan Terlawan II yang menyebabkan akan ada upaya hukum atas obyek Aquo yang sangat merugikan kepentingan Pelawan atas obyek Aquo;

8. Bahwa saat ini telah diketahui atas obyek Aquo oleh Pengadilan Negeri Denpasar telah dilakukan Penetapan Sita Eksekusi berdasarkan Penetapan nomor 29/Pdt.AHT/2018/PN.DPS Jo Nomor 70/Eks/2018/PN.Dps tertanggal 29 Juli 2019 yang mana dalam Penetapan tersebut disebutkan :

MENETAPKAN :

1. Mengabulkan permohonan sita eksekusi dari Pemohon Eksekusi tersebut diatas ;
2. Memerintahkan kepada Panitera /Jurusa Pengadilan Negeri Denpasar atau jika berhalangan dapat diganti oleh wakilnya yang sah dengan disertai oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang sudah dewasa serta cakap, untuk melaksanakan Sita Eksekusi terhadap obyek sertifikat Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) Nomor 6095/2013 tanggal 28 Agustus 2013, Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 331/2013 yaitu : Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3694/Desa Sanur Kauh, terletak di Provinsi Bali, Kota Denpasar, Kecamatan Denpasar Selatan, Desa Sanur Kauh, Luas 200M2, Surat Ukur Nomor 01765/Sanur Kauh/2012, tertanggal 31 Mei 2012 atas nama I Wayan Ariana. Berikut bangunan, tanaman dan hasil karya lainnya yang telah ada, atau yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut diatas;
Beserta dengan berita acara sita eksekusi yang terbit atas dasar Penetapan Sita tersebut diatas;
Bahwa Pelawan selaku pembeli yang beritikad baik dalam membeli obyek Aquo sangat keberatan dengan adanya Penetapan Sita Eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Denpasar atas obyek Aquo ;
9. Bahwa Pelawan adalah selaku pembeli yang beritikad baik oleh karena itu wajib dilindungi oleh Undang – Undang dan diberi rasa keadilan sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 tahun 2012

Hal. 4 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps

Disclaimer

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



dalam butir ke IX "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)" oleh karena itu kepentingan Pelawan haruslah dilindungi terkait posisinya selaku pembeli atas obyek Aquo. Bahwa karena obyek Aquo statusnya telah pindah dan dikuasai oleh pihak ke-3 (tiga) selaku pembeli dan pemilik, maka Eksekusi tidak dapat dilakukan / NON EXECUTABLE maka penetapan Sita Eksekusi harus dicabut dan dinyatakan tidak berharga. (vide M. Yahya Harahap, SH. "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata" halaman 350, Edisi Kedua, Penerbit Sinar Grafika);

10. Bahwa berdasar Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.478K/Sip/1974 tanggal 14 Nopember 1974 dan No.3089 K/Pdt/1991 tanggal 28 April 1993, maka Pelawan mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim berkenan menerbitkan Penetapan Pengangkatan Sita Eksekusi No. 29/Pdt.Aht/2018/PN.Dps Jo. Nomor 70/Eks/2018/PN.Dps karena "Sita Jaminan / Eksekusi tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ke- 3 (ketiga) i.c. adalah tanah milik Pelawan";
11. Bahwa apa yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II termasuk Tergugat lainnya yang tidak menyerahkan bukti kepemilikan atas obyek Aquo guna dilakukan transaksi jual beli sesuai aturan yang berlaku dengan Pelawan adalah tidak benar secara hukum;
12. Bahwa Turut Terlawan selaku pemegang kekuasaan dan yang berwenang untuk menerbitkan Tanda Bukti Hak / Sertifikat, In casu Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 3694, luas 200 m2, terletak di Desa Sanur Kauh, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, Surat ukur tanggal 31 Mei 2012 dengan nomor 01765/Sanur Kauh/2012, NIB 22.09.03.08.02479, tercatat atas nama I Wayan Ariana tidak berkekuatan hukum dan mencabut Sertifikat Hak Milik nomor 3694 /Desa Sanur Kauh yang dalam penguasaan tidak sah oleh Terlawan VI, kemudian menerbitkan Sertifikat Pengganti atas Sertifikat Hak Milik tersebut langsung keatas nama Pelawan, apabila Tergugat VI tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Milik nomor 3694 / Desa Sanur Kauh kepada Pengugat termasuk juga Penggugat untuk memenuhi kekurangan pembayaran atas transaksi jual beli sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I ;

Hal. 5 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps



13. Bahwa oleh karena Perlawanan ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat maka Pelawan, mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun Tergugat mengajukan upaya hukum berupa verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DIATAS PELAWAN MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI DENPASAR YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI UNTUK MENGAMBIL KEPUTUSAN YANG AMARNYA BERBUNYI SEBAGAI BERIKUT :

DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan permohonan Pelawan seluruhnya.
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar.
3. Menyatakan Tanah Objek Perlawanan yaitu : Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tirta Nadi Gang Cendana Denpasar – Bali yang tercatat dalam bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 3694, luas 200 m2, terletak di Desa Sanur Kauh, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, Surat ukur tanggal 31 Mei 2012 dengan nomor 01765/Sanur Kauh/2012, NIB 22.09.03.08.02479, tercatat atas nama I Wayan Ariana, adapun batas – batas dari obyek tersebut adalah :
Batas sebelah timur : tanah milik I Wayan Ariana;
Batas sebelah barat : tanah milik I Made Sudira;
Batas sebelah selatan : tanah milik orang lain;
Batas sebelah utara : Jalan;
Adalah adalah sah secara hukum milik Pelawan ;
4. Menyatakan Sita Eksekusi atas Tanah Objek Perlawanan berdasarkan Penetapan Nomor 29/Pdt.AHT/2018/PN.DPS Jo. Nomor 70/Eks/2018/PN.Dps., tertanggal 29 Juli 2019 termasuk berita acara sita eksekusi yang terbit atas Penetapan tersebut tidak sah dan tidak berharga, oleh karena itu memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar untuk mengangkat Sita Eksekusi terhadap Tanah Objek Perlawanan;
5. Menyatakan Para Terlawan dan Turut Terlawan untuk tunduk pada putusan;
6. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara yang muncul dalam perkara ini ;

Hal. 6 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau; Apabila Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim yang menangani perkara in berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak telah datang menghadap, yaitu :

- Pelawan datang menghadap Kuasanya bernama : Edward T. P. H. L. Tobing, SH., Advokat, No. Induk KTPA 07.11320 dan Dwi Herman Sucipta, SH., Advokat, No. KTPA 19.03083, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 06 September 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 10-09-2019, No. 2287/Daf/2019;
- Terlawan I datang menghadap Kuasanya bernama: Irza Syahbanu Putra, SH., Advokat dan Konsultan Hukum dan Penasihat Hukum, berkantor Hukum di IRZA SYAHBANU PUTRA & Rekan, beralamat kantor di jalan Kertadalem, No. 91, Kelurahan Sidakarya, Kec. Denpasar Selatan Denpasar Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 05 November 2019, No. 05/SK/XI/2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 12-11-2019, No. 3057/Daf/2019;
- Terlawan II datang menghadap Kuasanya bernama : I Nyoman Ganda Gunawan Sarjana, SH., CLA., Advokat Legal Consultants yang berkantor di Kantor Hukum Advokat & Konsultan Hukum yang berkantor di Kantor Hukum "GARDA LAW OFFICE" beralamat di jalan Dewi Madri IV No. 88 Renon – Denpasar 80235, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 26 September 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 27 September 2019, No. 2507/Daf/2019;
- Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V tidak datang menghadap di persidangan dan tidak juga menyuruh orang lain datang menghadap sebagai kuasanya walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, dan tidak ternyata tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;
- Terlawan VI datang di persidangan Kuasanya, bernama: Dadang Supardi, SH.MH., Mirza Julianda, SH., Andu Nugrah Wijaya, SH., Praditya Reza, SH., Muhamad Rama Adityasaputra, SH., R. Syarif Chandra AY, SH., I Nyoman Ardika, Dian Pandu Pradana, SH., kesemuanya adalah Karyawan PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906, Tbk yang beralamat Kantor di Treasury Tower Distrikt 8 SCBD Lot 28, Jl. Jend. Sudirman kav 52-53, Jakarta 12190, masing-masing bertindak dalam jabatannya baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama, berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Hal. 7 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps



dari Sadhana Priatmadja, Direktur, tertanggal 2 Oktober 2019, No. 134/KUASA-DIR/DIV.RMD & SAM/IX/2019;

- Turut Terlawan datang menghadap di persidangan Kuasanya bernama : 1. Binanca Simangunsong, SH., NIP. 19641104 199103 1 001, pangkat Penata Tingkat I (III/d), Jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, 2. Luh Putu Happy Ekasari, SH., NIP. 19850821 200903 2 005, pangkat Penata (III/c), Jabatan Kepala sub seksi penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan, Ni Made Ariestianti Dewi, ST., NIP. 19770418 200811 2 001, Pangkat Penata (III/c), Jabatan Analis Permasalahan Pertanahan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus dari Sudarman Harjasaputra, S.T.,M.Si., Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tertanggal 30 September 2019, No. 2088/Sku-51.71.MP.02.01/IX/2019., yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 7 Oktober 2019, No. 2665/Daf/2019;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Kony Hartanto, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator, tanggal 28 Nopember 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Surat Perlawanan sebagaimana tersebut diatas yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan I memberikan jawaban tertanggal 19 Desember 2019, sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa pada pokoknya Terlawan I dengan tegas-tegas menolak dalil-dalil seluruh gugatan Pelawan kecuali yang secara tegas-tegas diakui oleh Terlawan;

1. Bahwa berkaitan dalil-dalil perlawanan Pelawan angka 1 sampai dengan angka 7 maka dengan ini Terlawan I menyampaikan jawaban/menanggapi yaitu, sebagai berikut :
 - Bahwa atas sebidang tanah berikut bangunan tersebut diatas adalah milik Terlawan I yang sah menurut hukum dan I Wayan Ariana (Terlawan V) hanyalah sebagai atas nama saja;
 - Bahwa kemudian telah terjadi kesepakatan jual beli antara Pelawan dan Terlawan I atas sebidang tanah tersebut berikut bangunan yang

Hal. 8 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Tirta Nadi, gang Cndana Denpasar-Bali yang dikenal dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 3694 atas nama I Wayan Ariana (Terlawan V) seluas 200 M2 terletak di Desa Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan Kota Denpasar Bali;

- Bahwa sesuai kesepakatan harga jual beli atas sebidang tanah berikut bangunan tersebut diatas adalah seharga Rp. 2.500.000.000,00 (dua miliar rupiah);
 - Bahwa berkaitan jual beli atas sebidang tanah berikut bangunan tersebut diatas pada tanggal 10 November 2012 telah melakukan pembayaran tahap pertama sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang dibayarkan langsung kepada Terlawan VI dan sejak saat itu Pelawan telah menguasai sebidang tanah berikut bangunan tersebut diatas hingga saat ini tanpa ada gangguan dari pihak manapun;
 - Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka sejak awal Pelawan telah mengetahui bahwa atas sebidang tanah berikut bangunan tersebut diatas telah menjadi jaminan kepada Terlawan VI;
 - Bahwa berkaitan jual beli tersebut diatas Terlawan I memberi kebijakan kepada Pelawan untuk membayar secara diangsur/dicicil;
 - Bahwa hingga saat ini masih ada kekurangan pembayaran dari Pelawan kepada terlawan I;
2. Bahwa berkaitan dengan dalil-dalil perlawanan dari Pelawan angka 8 sampai dengan angka 10 Terlawan I tidak menanggapi karena bukan kapasitas hukum Terlawan I untuk menanggapi atau memberikan jawaban;
3. Bahwa Terlawan I belum bisa memberikan bukti kepemilikan atas sebidang tanah berikut bangunan tersebut diatas dikarenakan saat ini Terlawan I sedang berusaha menyelesaikan kewajibannya kepada Terlawan VI dan masih ada kekurangan pembayaran dari Pelawan kepada Terlawan I;
4. Bahwa Terlawan I tidak menanggapi berkaitan dalil-dalil perlawanan Pelawan angka 12 dan angka 13 karena bukan kapasitas hukum Terlawan I untuk menanggapi atau memberikan jawaban;
5. Bahwa Terlawan I menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas maka Terlawan I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara perdata a quo berkenan untuk memeriksa, mengadili dan menetapkan hukumnya dan selanjutnya menjatuhkan putusan, sebagai berikut :

Hal. 9 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps



DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak perlawanan Pelawan sepanjang ada hubungannya Terlawan I;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara;

Atau, Apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksaan perkara perdata a quo memiliki pertimbangan lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan II memberikan jawaban, tertanggal 09 Januari 2020, sebagai berikut :

DALAM JAWABAN PERMOHONAN

1. Bahwa pelawan menolak seluruh dalil-dalil permohonan Pelawan kecuali yang diakui secara tegas oleh Terlawan II;
2. Bahwa terlawan II memolak dengan tegas dalil-dalil permohonan angka 1,2 dan 3 yang dimana menyatakan pada intinya menyatakan Terlawan II sebagai penjual obyek perkara aquo dan ikut menawarkan serta meyakinkan Pelawan untuk membeli obyek perkara. Yang sebenarnya terjadi adalah pada tahun 2012 Terlawan II menjabat selaku pimpinan Cabang Bank Saudara yang saat ini telah berubah nama menjadi Bank Woori (Terlawan VI), pada tanggal 25 September 2012 terjadinya kerjasama antara Terlawan VI dengan Terlawan III (yang dimana telah mendapat persetujuan istrinya yaitu Terlawan IV) dan Terlawan V dalam kerjasama "perjanjian kredit" tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 205, tertanggal 25 September 2012 dibuat dihadapan Notaris Wayan Setia Dermawan, Notaris di Kota Denpasar (bukti T.II-1A) dengan fasilitas kredit Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah), yang dimana fasilitas kredit itu digunakan Terlawan I sebagai developer dan/atau pengembang untuk membangun proyek lainnya yang berada masih 1 kawasan dengan obyek perkara aquo dan agar mendapatkan fasilitas kredit itu Terlawan I yang dimana masih ada hubungan saudara kandung dengan Terlawan III, menjamin obyek perkara aquo untuk menyatakan dirinya Terlawan I sebagai penjamin dalam melunasi perjanjian kredit tersebut dan telah tertuang dalam akta Buy Back Guarantee nomor 206 tertanggal 25 September 2012 dibuat dihadapan Notaris Wayan Setia Dermawan, Notaris di Kota Denpasar (bukti T.II-1B). Setelah adanya kerja sama tersebut Pelawan yang dimana masih ada hubungan saudara dengan Terlawan II, Pelawan memberitahu Terlawan II keinginan Pelawan untuk membeli sebidang tanah dan bangunan dan/atau Villa dan setelah mendengar keinginan saudaranya

Hal. 10 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps



yaitu Pelawan, Terlawan II memberikan informasi bahwa ada sebidang tanah berserta bangunan dan/atau Villa yaitu obyek perkara aquo yang dimana jaminan di Terlawan VI yang dimana segala pengurusan jual beli obyek perkara aquo tersebut berada di tangan Terlawan I dan setelah Pelawan mendapatkan informasi tersebut, seminggu berikutnya Terlawan II ditelpon oleh Pelawan akan tertariknya Pelawan membeli obyek perkara aquo dan meminta agar dipertemukan dengan Terlawan I yang dimana pertemuan tersebut terjadi pada minggu ke-4 bulan Oktober 2012, disaat pertemuan tersebut Terlawan I sudah menyampaikan secara detail kepada Pelawan bahwa obyek perkaa telah dijadikan agunan kepada pihak Terlawan VI dengan perjanjian kredit Nomor 205, tertanggal 25 September 2012 dibuat dihadapan Notaris Wayan Setia Dermawan, Notaris di Kota Denpasar dan Terlawan I menjadi penjamin yang telah tertuang dalam Akta Buy Back Guarantee Nomor 206, tertanggal 25 September 2012 dibuat dihadapan Notaris Wayan Sertia Darmawan, Notaris di Kota Denpasar dan Pelawan telah memahami itu semua dikarenakan profesi Pelawan pada saat itu sebagai Notaris dan setelah beberapa minggu berikutnya Pelawan menelpon Terlawan II yang dimana Terlawan II diminta hadir ke Kantor Notaris milik Pelawan yang dimana Terlawan II diberikan kepercayaan oleh Pelawan untuk diberikan cek yang dimana sebagai uang muka dan/atau DP dari pembayaran obyek perkara aquo sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dikarenakan sudah adanya kesepakatan pada Pelawan dan Terlawan I terkait obyek perkara lalu pertengahan November 2012 yang dimana Pelawan menuju Kantor tersebut bersama sopir dari kantor dan berikutnya tertanggal 19 November 2012 Terlawan II memerintahkan stafnya untuk mencairkan cek tersebut dan uang sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut dimasukkan ke rekening PT Binar Rejeki (yang dimana Terlawan I selaku Direktur dan/atau yang mewakili PT Binar Rejeki) yang dimana nantinya uang terebut digunakan Terlawan I untuk mulai mencicil perjanjian kredit yang dilakukan adiknya yaitu Terlawan III. Dan hal itu semua dapat dibuktikan melalui rekening koran milik PT Binar Rejeki (bukti T.II-2A) dan Jadwal Angsuran milik Terlawan III (bukti T.II-2B) yang dimana uang muka dan/atau DP sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut telah terpotong habis sampai dengan tanggal 25 September 2014 untuk membayar Angsuran Kredit atas nama Terlawan III;

Hal. 11 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps

Disclaimer

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



3. Bahwa Terlawan II tidak akan menjawab dalil-dalil permohonan angka 4 dan 5 karena tidak ada keterkaitannya dengan Terlawan II;
4. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil-dalil permohonan angka 6 yang pada intinya menyatakan baru diketahuinya bahwa obyek perkara aquo yang menjadi obyek jual beli dari Pelawan dan Terlawan I telah menjadi jaminan pada Terlawan VI, yang dimana sebenarnya Terlawan II telah memberitahu Pelawan bahwa obyek perkara aquo telah menjadi agunan untuk fasilitas kredit dari perjanjian kredit atas nama Terlawan III dan itu semua telah diberitahu Terlawan II sebelum adanya proses jual beli antara Pelawan dan Terlawan I dan tidak mungkin Pelawan baru mengetahui hal itu yang dimana Pelawan sendiri pada saat itu adalah berprofesi sebagai Notaris dan pasti sangat mengetahui bagaimana proses jual beli seharusnya dan seharusnya bias meminimalisir adanya sengketa dari perbuatan jual beli yang dilakukan Pelawan sendiri bersama Terlawan I;
5. bahwa Terlawan II menolak dalil-dalil permohonan angka 7, yang pada intinya meminta Terlawan ikut merealisasikan jual beli obyek aquo dan menyerahkan bukti kepemilikan atas obyek perkara aquo dikarenakan Terlawan tidak mengikuti maupun diberitahu pihak Pelawan dan Terlawan I terhadap proses jual beli obyek perkara aquo dan peran Terlawan II dalam perkara ini hanya memberitahu Pelawan terkait obyek perkara aquo membantu Pelawan memasukkan uang muka dan/atau DP berupa cek yang diberikan Pelawan, yang dimana Pelawan memasukkan uang tersebut melalui stafnya ke rekening PT Bina Rejeki yang dimana sebagai penjamin dari fasilitas kredit dari perjanjian kredit atas nama Terlawan III dan yang dimana uang tersebut telah terpotong habis hingga tanggal 25 September 2014 untuk membayar angsuran kredit milik Terlawan III yang dimana telah sesuai bukti T.II-1A dan bukti T.II-1B dan telah terekam dalam bukti T.II-2A dan bukti T.II-2B dan pada tanggal 6 Oktober 2014 Terlawan II mengajukan pengunduran diri sebagai pimpinan cabang Bank Saudara yang kini menjadi Terlawan VI (bukti T.II-3A), serta telah mendapat surat keterangan telah bekerja periode tertanggal 11 Agustus 2008 hingga 10 Oktober 2014 dari Bank Saudara dengan Nomor : 446SDR-DIV.HC/IBG/X/2014 (bukti T.II-3B) serta setelah hal tersebut Terlawan II tidak pernah mengetahui ataupun diberitahu oleh Pelawan dan Terlawan I terkait proses jual beli mengenai obyek perkara aquo hingga baru pada tahun 2019 ini Terlawan II mengetahui ada masalah dari obyek perkara ini terkit tidak dibayarkannya Angsuran Kredit dari Perjanjian Kredit atas nama

Hal. 12 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan III oleh penjamin yaitu Terlawan I kepada Terlawan VI sebagai pemberi fasilitas kredit;

6. bahwa Terlawan II tidak menanggapi dalil-dalil permohonan angka 8 s/d 13 dikarenakan tidak adanya relevansi dari Terlawan II terkait dalil-dalil tersebut;
7. bahwa Terlawan II menolak seluruhnya dalil-dalil permohonan Pelawan yang belum ditanggapi maupun tidak dijawab buka berarti diakui kebenarannya tetapi semata-mata karena Pelawan menganggap dalil-dalil dalam permohonan tersebut tidak benar dan/atau tidak terbukti sama sekali dan/atau sama sekali tidak ada relevansinya dan/atau tidak berhubungan dengan Pelawan dalam perkara aquo;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menetapkan Terlawan II tidak ikut dalam penjualan obyek perkara yang dimana dilakukan antara Pelawan dan Terlawan I;
2. Menyatakan Terlawan II tidak ada keterkaitannya dalam Sita Eksekusi obyek permohonan perkara aquo;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau, Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan VI mengajukan Eksepsi dan Jawaban, tertanggal 09 Januari 2020, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

EXCEPTIO ERROR IN PERSONA;

1. Bahwa setelah mencermati dan menganalisa rumusan dalam dalil perlawanan Pelawan tersebut Perlawanan yang diajukan termasuk kategori Perlawanan pihak ketiga (derden verzet) terhadap Sita Eksekusi, karena Pelawan bukan merupakan pihak dalam permohonan Sita Eksekusi yang diajukan oleh Terlawan VI;
2. Bahwa Pelawan tidak memiliki hak/kapasitas untuk mengajukan Perlawanan terhadap Sita Eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan VI (diskualifikasi in person) sepanjang berkaitan dengan obyek perkara berupa :
"sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya seluas 200 M2, setempat dikenal dengan jalan Tirta Nadi Gang Cendana, Desa Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, sesuai Sertipikat Hak Milik No. 3694 atas nama I Wayan Ariana/Terlawan V";

Hal. 13 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps

Disclaimer

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



Hal tersebut dikarenakan perlawanan pihak ketiga terhadap Sita Eksekusi hanya dapat diajukan atas dasar Hak Milik (pasal 195 (6) HIR dan pasal 206 (6) Rbg), sehingga yang dapat mengajukan perlawanan adalah pemilik dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik, sedangkan Pelawan dalam perkara aquo tidak memiliki bukti kepemilikan dalam bentuk apapun dan hanya sebatas pengakuan sepihak mengenai pelaksanaan transaksi dengan Terlawan I dan Terlawan II;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, jelas bahwa gugatan Pelawan termasuk klasifikasi Error in Persona, maka dari itu gugatan Pelawan mengandung cacat formil dan permohonan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

EXCEPTIO OBSCUUR LIBELE;

3. Bahwa dalil-dalil Perlawanan Pelawan kabur, tidak jelas, tidak sempurna serta tidak memenuhi asas "jelas dan tegas", kaena perlawanan sejatinya diperuntukkan bagi pihak ketiga yang merasa kepentingan hukumnya terganggu akan penetapan sita, sedangkan Pelawan dalam dalil perlawanannya memohon kepada Majelis Hakim untuk menetapkan obyek perkara aquo sebagai kepemilikan Pelawan;
4. Bahwa sengketa kepemilikan sebagaimana yang diuraikan oleh Pelawan dalam dalil perlawanannya sangat tidak tepat apabila dimohonkan dalam perlawanan ini, karena terkait sengketa kepemilikan seharusnya terpisah dengan gugatan Perlawanan dan menjadi gugatan tersendiri;

Bahwa dengan tidak adanya kejelasan sehubungan hal tersebut diatas, maka Gugatan aquo sepatunya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Namun apabila Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, maka Terlawan VI akan mengajukan Jawaban dalam pokok perkara dan untuk itu mohon agar hal-hal yang Terlawan VI kemukakan dalam bagian Eksepsi diatas dianggap termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban Terlawan VI dalam pokok perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Terlawan VI menolak dan menyangkal seluruh dalil dan hal-hal lain yang diajukan Pelawan dalam perlawanannya ini kecuali apa yang secara tegas dan jelas diakui oleh Terlawan VI;

Hal. 14 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps



2. Bahwa Terlawan VI mensomir Pelawan untuk membuktikan dalil-dalil yang dikemukakan dalam gugatannya khususnya dalam hal bukti kepemilikan atas perkara aquo;
3. Bahwa sebelumnya perlu Terlawan VI sampaikan apabila Terlawan VI adalah Bank/Kreditur yang memberikan pinjaman uang/kredit kepada Terlawan III berdasarkan perjanjian kredit Nomor 205 dihadapan Notaris Wayan Setia Darmawan Notaris di Denpasar, pada tanggal 25 September 2012;
4. Bahwa untuk menjamin pembayaran kredit Terlawan III selaku pihak Debitur kepada Terlawan VI selaku pihak Kreditur, baik yang merupakan hutang pokok, bunga-bunga, denda-denda, biaya penagihan maupun biaya lainnya yang wajib dibayar oleh Terlawan III, maka Terlawan V memberikan harta miliknya sebagai jaminan kepada Terlawan VI berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya seluas 200 M2, setempat dikenal dengan Jalan Tirta Nadi Gang Cendana, Desa Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Proivinsi Bali, sesuai Sertipikat Hak Milik No. 3694 atas nama I Wayan Ariana/Terlawan V;
5. Bahwa terhadap jaminan sebagaimana dimaksud dalam point 4, telah dibebankan hak tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 6095/2013, yang didalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 331/2013, tanggal 03 Juli 2013 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;

PERLAWANAN PELAWAN TIDAK BERDASAR DAN BERALASAN SECARA HUKUM;

6. Bahwa dalam dalil Perlawanan point 1 dan 2 Pelawan "mengklaim" sebagai pihak pembeli atas obyek sengketa dalam perkara aquo yang terdaftar atas nama I Wayan Ariana dengan harga Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) yang telah dibayar sebesar Rp. 2.250.000.000,- (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) oleh Pelawan kepada Terlawan I dan Terlawan II;
Bahwa pembayaran yang Pelawan lakukan kepada Terlawan I dan Terlawan II adalah tidak berdasar secara hukum, karena secara legalitas obyek sengketa dalam perkara aquo terdaftar atas nama Terlawan V, sedangkan Terlawan I dan Terlawan II bukanlah pihak yang berwenang melakukan transaksi jual beli atas obyek perkara aquo, sehingga dapat dipahami apabila "pembelian atas obyek perkara aquo yang diklaim dan

Hal. 15 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps



atau diakui oleh Pelawan adalah pengakuan sepihak yang bertujuan menghalangi proses sita eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan VI secara sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

7. Bahwa dalil Perlawanan Pelawan point 3 sampai dengan point 5 tidak relevan untuk ditanggapi oleh Terlawan VI karena berisi uraian kronologis suatu transaksi yang tidak dapat dipertanggungjawabkan keabsahannya serta dilaksanakan setelah obyek perkara a quo dijadikan jaminan pelunasan hutang kepada Terlawan VI;
8. Bahwa adalah benar dalil perlawanan Pelawan dalam point 6 yang mengakui dan tidak membantah apabila obyek sengketa dalam perkara a quo berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya seluas 200 M2, setempat dikenal dengan jalan Tirta Nadi Gang Cendana, Desa Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali sesuai Sertipikat Hak Milik No. 3694 atas nama I Wayan Ariana/Terlawan V telah dijaminakan pada Terlawan VI;
9. Bahwa adalah benar dalil perlawanan Pelawan pada point 7 yang menerangkan apabila telah terjadi masalah (macet) terhadap kredit yang dijamin pelunasannya oleh obyek perkara a quo, sehingga Terlawan VI melakukan upaya hukum untuk mendapatkan pengembalian piutang berupa permohonan Aanmaning dan permohonan Sita Eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar yang telah dikabulkan melalui Penetapan Nomor 29/Pdt.AHT/2018/PN.Dps jo. Nomor 70/Eks/2018/PN.Dps;
10. Bahwa upaya hukum yang dilakukan Terlawan VI untuk mendapatkan pengembalian piutang berupa permohonan Aanmaning dan permohonan Sita Eksekusi adalah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan karenanya dapat dijalankan dan ditindaklanjuti dengan pelaksanaan Lelang Eksekusi melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaaan Negara dan Lelang Kota Denpasar;
11. Bahwa Terlawan VI menyangkal dalil yang disampaikan oleh Pelawan dalam Perlawanan point 11 yang menyatakan : "bahwa yang apa yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II termasuk Terlawan lainnya yang tidak menyerahkan bukti kepemilikan atas obyek a quo guna dilakukan transaksi jual beli sesuai aturan yang berlaku dengan Pelawan adalah tidak benar secara hukum";

Hal. 16 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps



Bahwa perlu Terlawan VI jelaskan apabila obyek perkara a quo adalah milik Terlawan V yang telah dijadikan jaminan pelunasan utang Terlawan III kepda Terlawan VI sesuai dengan ketentuan dan cara yang dibenarkan menurut peaturan perundang-undangan sebelum Pelawan melaksanakan transaksi jual beli dengan Terlawan I. Sebaliknya, jika Terlawan VI menyerahkan bukti kepemilikan perkara a quo kepada Pelawan justru akan menimbulkan pelanggaran dalam internal perbankan serta berindikasi tindak pidana, karena menyerahkan agunan kepada pihak yang tidak berhak;

12. Bahwa sebagian besar point-point didalam posita gugatan Pelawan hanya membahas permasalahan antara Pelawan dengan Terlawan I yang tidak memiliki hubungan hukum dengan Terlawan VI, oleh karenanya tidak relevan untuk Terlawan VI jawab satu persatu;

Demikian Terlawan VI menanggapi perlawanan Pelawan dalam perkara ini, baik Eksepsi maupun bantahan pokok perkara yang diajukan dalam jawaban ini, semua mempunyai dasar hukum yang didukung dengan fakta-fakta yang benar, oleh karena itu cukup beralasan apabila Terlawan VI meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan, sebagai berikut :

Mengenai Eksepsi :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Terlawan VI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perlawanan Pelawan ditolak setidaknya tidak dapat diterima;

Mengenai Pokok Perkara :

1. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan bahwa pelawan adalah Pelawan yang tidak beritikad baik dan benar;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau, Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adailnya (ex aequo et boo);

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut, Turut Terlawan mengajukan Eksepsi dan Jawaban, tertanggal 19 Desember 2019, sebagai berikut:
DALAM EKSEPSI :

Hal. 17 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps



1. Bahwa Turut Terlawan menolak secara tegas dalil-dalil Perlawanan Pelawan kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa perlawanan pelawan dalam perkara ini adalah Kabur (obscuur libel) dan juga tidak mendasaar, dikarenakan tuntutan Pelawan tidak ada hubungannya Turut terlawan dan permasalahannya dengan Turut Terlawan oleh karenanya Perlawanan pelawan terhadap Turut terlawan patut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
3. Bahwa perlawanan Pelawan adalah semata-mata mengenai permasalahan hak keperdataan terhadap obyek perkara antara Pelawan dengan para Terlawan dan tidak ada kaitannya dengan Turut Terlawan adapun Turut Terlawan semata-mata melaksanakan tugas dan fungsi untuk melaksanakan pendaftaran berdasarkan ketentuan yang berlaku dengan demikian Turut Terlawan menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Pelawan terutama yang ditunjukkan kepada Turut Terlawan;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa Turut Terlawan menolak secara tegas dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Pelawan terhadap Turut Terlawan kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa dalil-dalil gugatan Pelawan selain dan selebihnya hanya merupakan dalil-dalil Pelawan semata yang sepenuhnya menjadi kewajiban Pelawan untuk membuktikannya dipersidangan dan oleh karenanya bukan menjadi ranah/kewenangan Turut Terlawan untuk menanggapi dan juga Turut Terlawan untuk membenarkan;
3. Bahwa pencatatan Sita pada buku Tanah Hak Milik, Nomor 3694 Desa Sanur Kauh Penetapan Sita dari Pengadilan Negeri Denpasar berdasarkan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 29/Pdt.G.AHT/2018/PN.Dps jo. Nomor 70/Eks/2018/PN.Dps tanggal 27 Agustus 2019 yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Denpasar I Wayan Sumardi, SH., S.Kom sehingga penatatan Sita Eksekusi tersebut adalah sah;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Turut Terlawan mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI;

1. Menerima dan mengabulkan Eksepi Turut Terlawan untuk seluruhnya;

Hal. 18 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps



2. Mengeluarkan Turut Terlawan sebagai pihak dalam perkara Nomor 899/Pdt.Bth/2019/PN.Dps;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak gugatan Pelawan yang ditujukan kepa Turut Terlawan untuk seluruhnya atau dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU,

Apabila majelis Hakim berpendapat loain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa oleh karena Terlawan III, IV dan V tidak pernah hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, dan tidak mewakilkan kepada kuasanya yang sah, maka kepadanya dianggap tidak menggunakan haknya;

Menimbang, bahwa atas jawaban Terlawan I, Terlawan II, Terlawan VI dan Turut Terlawan tersebut, Pelawan telah mengajukan Replik tertanggal 30 Januari 2020, dan atas Replik Pelawan tersebut Terlawan I mengajukan Duplik tertanggal 13 Februari 2020, No 13/Duplik/II/2020, Terlawan II dan Terlawan VI mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 13 Februari 2020, sedangkan Turut Terlawan tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa pihak Pelawan untuk menguatkan dalil-dalil perlawanannya telah mengajukan bukti surat, berupa foto copy surat-surat yang telah bermeterai cukup, sebagai berikut :

1. Kwitansi pembayaran, tertanggal 10 November 2012 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Kwitansi pembayaran tertanggal 25 November 2013, sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Cek Mandiri No. GP 097791, tertanggal 16 Maret 2016, sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-3a;
4. Kwitansi pembayaran, tertanggal 17 Maret 2016, sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-3b;
5. Sertipikat Hak Milik No. 3694, luas 200 M2 terletak di Desa Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar, selanjutnya diberi tanda P-4;
6. Kwitansi pembayaran sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-5;

Hal. 19 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Kwitansi pembayaran sebesar Rp. 500.000.000,- (dua ratus juta rupiah), tertanggal 1 Juni 2013, selanjutnya diberi tanda P-6;
8. Kwitansi pembayaran sebesar Rp. 500.000.000,- (dua ratus juta rupiah), tertanggal 23 September 2013, selanjutnya diberi tanda P-7;
9. Cek dari BNI No. 230371, tertanggal 20 Oktober 2013, sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-8;
10. Cek dari BPD No. 673364, tertanggal 10 Januari 2014, sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-9;
11. Cek dari BPD No. 673365, tertanggal 10 April 2014, sebesar Rp. 72.500.000,- (tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), selanjutnya diberi tanda P-10;
12. Kwitansi pembayaran, tertanggal 20 November 2014 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-11;
13. Cek Bank Mandiri No. GA 639375, tertanggal 20 Mei 2015, sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), Cek dari BPD Bali No. P 011454, tertanggal 20 Juli 2015, sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), Cek dari BPD Bali No. P 011455, tertanggal 21 September 2015 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), Cek dari BPD Bali No. P 011456, tertanggal 20 November 2015 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-12;
14. Kwitansi pembayaran, tertanggal 8 Mei 2017 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-13a;
15. Cek dari Bank Mandiri No. 925763, tertanggal 8 Mei 2017 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda 13b;
16. Kwitansi pembayaran, tertanggal 10 Oktober 2017 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda 14a;
17. Cek dari Bank Mandiri No. 699075, tertanggal 16 Oktober 2017, sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda 14b;
18. Photo sebuah kunci villa, selanjutnya diberi tanda P-15;

Menimbang, bahwa bukti surat Pelawan tersebut setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata bukti P-1, P-2, P-5, P-6, P-7, P-11, P-14a, P-15 sesuai aslinya, sedangkan bukti P-3a, P-3b, P-4, P-8, P-9, P-10, P-12, P-13a, P-13b, P-14b, adalah bukti foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa pihak Pelawan selain mengajukan bukti surat juga mengajukan saksi 1 (satu) orang yaitu:

Hal. 20 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi, I MADE PUTRAYASA, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Pelawan, BPN saksi tahu, sedangkan pihak Terlawan yang lainnya saksi tidak kenal, dengan yang kenal tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun semenda, tidak pula ada hubungan kerja demikian pula sebaliknya;
- Bahwa masalah Pelawan dengan para Terlawan adalah terkait Villa yang terletak di Sanur, wilayah Tirta Nadi Denpasar Selatan;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas bangunan Villanya;
- Bahwa saksi tidak tahu Villa yang menjadi sengketa ada sertifikatnya;
- Bahwa saksi pernah mengantar Ibu Dayu Kalpikawati ke lokasi Villa yang terletak di Tirta Nadi Sanur Denpasar Selatan;
- Bahwa Villa itu adalah Milik Ibu Dayu, yang disewakan kepada bule (warga negara asing) selama 5 tahun, villanya sebanyak 1 (satu) unit;
- Bahwa yang menempati Villa sekarang ini adalah Ibu Dayu;
- Bahwa saksi tidak tahu Villa itu dijadikan jaminan;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas obyek yang dijadikan sengketa;
- Bahwa Villa itu diperoleh Ibu Dayu dapat beli, saksi mengetahui karena saksi pernah mengantar beliau kepada Terlawan II, bernama IDA BAGUS GEDE ARSANA, namun berapa harganya saksi tidak tahu;
- Bahwa ketika itu Ibu Dayu membawa cek dalam amplop;
- Bahwa saksi pernah mendengar nama I Wayan Suarta tapi tidak tahu hubungannya dengan Villa tersebut;
- Bahwa Ibu Dayu pernah menanyakan sertifikatnya tetapi belum dikasi dan ditunda oleh penjualnya;
- Bahwa bila diuangkan nilai Villanya adalah dua setengah milyar rupiah;
- Bahwa saksi pernah mengantarkan uang kepada Ida Bagus Gede Suarsana bersama Ibu Dayu, namun berapa kali sudah dibayar oleh Ibu Dayu, saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat waktu penyerahan uangnya;
- Bahwa saksi tahu Ibu Dayu membawa cek lebih dari satu kali;
- Bahwa Ida Bagus Gede Suarsana menerima cek lebih dari sekali, saksi tahu hal itu karena dengar dari Ibu Dayu;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau sertifikat Villa dijamin di bank;

Menimbang, bahwa terkait dalil-dalil jawabannya Terlawan I tidak mengajukan alat bukti surat maupun saksi;

Hal. 21 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps



Menimbang, bahwa Terlawan II untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat, berupa foto copy surat-surat yang telah bermeterai cukup, sebagai berikut :

1. Akta Perjanjian Kredit No. 205, tertanggal 25 September 2012, dibuat dihadapan Notaris Wayan Setia Dermawan, Notaris di Kota Denpasar, selanjutnya diberi tanda T.II-1A;
2. Akta Buy Back Guarantee No. 206, tertanggal 25 September 2012 dibuat dihadapan Notaris Wayan Setia Dermawan, Notaris di Kota Denpasar tentang pemberhentian dari Jabatan Ketua Pengurus Yayasan Dwijendra Pusat Denpasar, selanjutnya diberi tanda T.II-1B;
3. Rekening Koran Milik PT Binar Rejeki pada tahun 2012 di Bank Saudara, selanjutnya diberi tanda T.II-2A;
4. Jadwal Angsuran milik Terlawan III di Bank Saudara, selanjutnya diberi tanda T.II-2B;
5. Surat Pengunduran diri Terlawan II sebagai pimpinan cabang Bank Saudara, pada tanggal 6 Oktober 2014, selanjutnya diberi tanda T.II-3A;
6. Surat Keterangan telah bekerja periode tertanggal 11 Agustus 2008 hingga 10 Oktober 2014 dari Bank Saudara dengan No. 446/SDR-DIV.HC/IBG/X/2014, selanjutnya diberi tanda T.II-3B;

Menimbang, bahwa bukti surat Terlawan II berupa bukti T.II-2A, T.II-2B adalah bukti foto copy dari foto copy yang dilegalisir, bukti T.II-1A, T.II-1B, T.II-3A, T.II-3B adalah bukti foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa Terlawan II tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Terlawan VI untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat, berupa foto copy surat-surat yang telah bermeterai cukup, sebagai berikut :

1. Penetapan Aanmaning No. 29/Pdt.AHT/2018/PNDps dan Berita Acara Aanmaning No. 29/Pdt.AHT/2018/PNDps jo. No. 70/Eks/2018/PNDps., selanjutnya diberi tanda T.VI-1;
2. Penetapan Sita No. 29/Pdt.AHT/2018/PN.Dps jo. No. 70/Eks/2018/PNDps dan Berita Acara Sita No. 29/Pdt.AHT/2018/PNDps jo. No. 70/Eks/2018/PNDps., selanjutnya diberi tanda T.VI-2;
3. Asli Perjanjian Kredit No. 205 dihadapan Notaris Wayan Sertia Darmawan, SH., Notaris di Denpasar, pada tanggal 25 September 2012, selanjutnya diberi tanda T.VI-3;

Hal. 22 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps



4. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 331 yang dibuat dihadapan Notaris Wayan Setia Darmawan, SH., selanjutnya diberi tanda T.VI-4;
5. Sertipikat Tanggungan Peringkat Pertama No. 6095/2013, selanjutnya diberi tanda T.VI-5;
6. Sertipikat Hak Milik No. 3694 atas nama I Wayan Ariana, selanjutnya diberi tanda T.VI-6;
7. Akta Buy Back Guarantee No. 206 yang dibuat dihadapan Notaris Wayan Setia Darmawan, SH., selanjutnya diberi tanda T.VI-7;

Menimbang, bahwa bukti surat Terlawan VI berupa bukti T.VI-1, T.VI-2, adalah bukti foto copy dari foto copy, sedangkan bukti T.VI-3, T.VI-4, T.VI-5 T.VI-6 dan T.VI-7 adalah bukti foto copy sesuai aslinya;

Menimbang, bahwa Terlawan VI tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Turut Terlawan tidak mengajukan alat bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa telah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 06 Maret 2020 sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa Pelawan, Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan VI, masing-masing telah menyerahkan kesimpulan secara tertulis pada persidangan tanggal 10 dan tanggal 17 Juni 2020, sedangkan Turut Terlawan tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Pelawan dalam repliknya memohon agar Majelis Hakim meletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan yang menjadi obyek perlawanan guna menjamin agar putusan ini kelak tidak sia-sia serta dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, tidak illusoir, serta ada dugaan kuat Terlawan I dan II serta Terlawan III hendak mengalihkan obyek tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Pelawan yang diajukan dalam replik, menurut Majelis Hakim tidak sesuai dengan tertib hukum acara perdata, selain itu tuntutan provisi tersebut tidak berdasar hukum, karena substansi suatu

Hal. 23 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tuntutan provisi dalam Pasal 180 HIR/pasal 191 Rbg, berbeda dengan permohonan sita yang diatur dalam pasal 226 HIR/pasal 260 Rbg jo. pasal 227 HIR/pasal 261 Rbg, demikian pula produk hukum dalam mengabulkan kedua permohonan/tuntutan tersebut juga berbeda, yang mana dalam hal Majelis Hakim mengabulkan tuntutan provisi akan dituangkan dalam putusan provisi sedangkan dalam hal Majelis Hakim mengabulkan permohonan sita jaminan dituangkan dalam suatu penetapan sita, dimana upaya hukum terhadap kedua produk hukum tersebut berbeda pula;

Menimbang, bahwa disamping itu suatu permohonan tentang sita jaminan adalah suatu tuntutan yang telah menyangkut pokok perkara, sehingga tidak berdasar apabila penyitaan ataupun sita jaminan (conservatoir beslag) diformulasikan sebagai tuntutan provisi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan provisi Pelawan aquo tidak berdasar dan karenanya ditolak;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Terlawan VI mengajukan eksepsi tentang hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Exceptio Error In Persona

- Bahwa Pelawan tidak memiliki hak/kapasitas untuk mengajukan Perlawanan terhadap Sita Eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan VI (diskualifikasi in person) berkaitan dengan obyek perkara berupa tanah berikutan bangunan yang berdiri diatasnya seluas 200 M2 di Jalan Tirta Nadi Gang Cendana, Desa Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, sesuai Sertipikat Hak Milik No. 3694 atas nama I Wayan Ariana/Terlawan V, karena perlawanan pihak ketiga terhadap Sita Eksekusi hanya dapat diajukan atas dasar Hak Milik (pasal 195 (6) HIR dan pasal 206 (6) Rbg), sehingga yang dapat mengajukan perlawanan adalah pemilik sesuai bukti Sertipikat Hak Milik, maka berdasarkan uraian tersebut, perlawanan Pelawan termasuk klasifikasi Error in Persona;

2. Exceptio Obscur Libele

- Bahwa dalil-dalil Perlawanan Pelawan kabur, tidak jelas, tidak sempurna serta tidak memenuhi asas "jelas dan tegas", karena perlawanan sejatinya diperuntukkan bagi pihak ketiga yang merasa kepentingan hukumnya terganggu akan penetapan sita, sedangkan Pelawan dalam dalil

Hal. 24 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perlawanannya memohon kepada Majelis Hakim untuk menetapkan obyek perkara aquo sebagai kepemilikan Pelawan;

- Bahwa sengketa kepemilikan sebagaimana yang diuraikan oleh Pelawan dalam dalil perlawanannya sangat tidak tepat apabila dimohonkan dalam perlawanan ini, karena terkait sengketa kepemilikan seharusnya terpisah dengan Perlawanan dan menjadi gugatan tersendiri;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Terlawan VI sebagai berikut:

1. Mengenai Exceptio Error In Persona

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca perlawanan Pelawan dan bukti surat yang diajukan di persidangan, ternyata tanah berikut bangunan yang berdiri diatas tanah seluas 200 M2 yang terletak di Jalan Tirta Nadi Gang Cendana, Desa Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Proivinsi Bali, yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 3694 atas nama I Wayan Ariana, yang dipersengketakan dalam perkara ini telah diletakkan sita eksekusi hak tanggungan berdasarkan Penetapan Sita No. 29/Pdt.AHT/2018/PN.Dps jo. No. 70/Eks/2018/PNDps dan Berita Acara Sita No. 29/Pdt.AHT/2018/PNDps jo. No. 70/Eks/2018/PNDps. (bukti T.VI-2) dan telah dilakukan aanmaning berdasarkan Penetapan Aanmaning No. 29/Pdt.AHT/2018/PNDps dan Berita Acara Aanmaning No. 29/Pdt.AHT/2018/PNDps jo. No. 70/Eks/2018/PNDps. (bukti T.VI-1);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tersebut, maka sesungguhnya perlawanan Pelawan dalam perkara aquo merupakan bantahan pihak ketiga terhadap sita eksekusi atas alasan bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah milik Pelawan yang diperoleh atas dasar beli dari Terlawan I, maka dalam hal mana Pelawan dapat mengajukan bantahan terhadap sita eksekusi atas dasar hak milik sebagaimana Pasal 195 (6) HIR/Pasal 206 (6) Rbg;

Menimbang, bahwa mengenai persoalan apakah benar obyek sita eksekusi adalah milik Pelawan ataukah milik Terlawan V (I Wayan Ariana) sesuai Sertipikat Hak Milik No. 3694 atas nama I Wayan Ariana yang menjadi jaminan kredit pada Terlawan VI (PT. Bank Woori Saudara Indonesia 1906, Tbk.) adalah persoalan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Terlawan VI pada angka 1 tidak berdasar dan karenanya ditolak;

2. Mengenai Exceptio Obscur Libele

Hal. 25 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps



Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan di atas, Pelawan dalam perlawanannya mendalilkan bahwa tanah dan bangunan yang menjadi obyek sita eksekusi adalah milik Pelawan, maka upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Pelawan sebagai pihak ketiga dalam memperjuangkan haknya adalah dengan mengajukan bantahan atas dasar hak milik sebagaimana Pasal 195 (6) HIR/Pasal 206 (6) Rbg;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menurut Majelis Hakim perlawanan atau bantahan yang diajukan oleh Pelawan dalam memperjuangkan haknya telah sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, maka oleh karena itu eksepsi Terlawan VI pada angka 2 tidak berdasar dan karenanya ditolak;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Turut Terlawan juga mengajukan eksepsi tentang perlawanan Pelawan kabur (obscuur libel) dan juga tidak mendasar, karena perlawanan Pelawan adalah semata-mata mengenai permasalahan hak keperdataan terhadap obyek perkara antara Pelawan dengan para Terlawan dan tidak ada kaitannya dengan Turut Terlawan, dan Turut Terlawan semata-mata melaksanakan tugas dan fungsi untuk melaksanakan pendaftaran berdasarkan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Terlawan tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai hubungan hukum yang dijadikan dasar oleh Pelawan untuk melibatkan Kantor Pertanahan Kota Denpasar sebagai pihak Turut Terlawan dalam perkara ini, menurut Majelis Hakim telah jelas, dimana Pelawan menuntut agar Turut Terlawan menyatakan tidak berkekuatan hukum dan mencabut Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3694 dan menerbitkan sertifikat pengganti atas nama Pelawan, namun mengenai persoalan apakah petitum tersebut berdasar atau tidak adalah persoalan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Turut Terlawan yang menyatakan perlawanan Pelawan kabur (obscuur libel) adalah tidak berdasar dan karenanya ditolak pula;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan sesungguhnya merupakan bantahan pihak ketiga terhadap sita eksekusi dengan alasan bahwa obyek eksekusi berupa tanah dan bangunan yang berdiri diatas tanah SHM No.3694 atas nama I Wayan Ariana (Terlawan V) adalah milik Pelawan yang dibeli dari Terlawan I dengan harga Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah)

Hal. 26 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah dibayar sebesar Rp.2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) oleh Pelawan kepada Terlawan I dan Terlawan II, namun sertifikat atas tanah tersebut tidak diserahkan kepada Pelawan dan belum dilakukan balik nama dihadapan Notaris/PPAT, tetapi tanpa sepengetahuan Pelawan tanah tersebut telah dijadikan jaminan pada Terlawan VI untuk kredit atas nama Terlawan III dan Terlawan IV yang mana Terlawan I adalah sebagai penjamin, yang kemudian dimohonkan sita eksekusi oleh Terlawan VI kepada Pengadilan Negeri Denpasar dan telah dikeluarkan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 29/Pdt.AHT/2018/PN Dps jo. Nomor 70/Eks/2018/PN Dps, tanggal 29 Juli 2019, dimana tindakan tersebut telah merugikan Pelawan sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-undang;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Pelawan tersebut, Terlawan I membenarkan bahwa tanah dan bangunan obyek sita eksekusi adalah milik Terlawan I sedangkan I Wayan Ariana (Terlawan V) hanya sebagai atas nama saja, dan sesuai kesepakatan jual beli antara Terlawan I dengan Pelawan telah disepakati harganya adalah seharga Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), dan pada tanggal 10 Nopember 2012 Pelawan telah melakukan pembayaran tahap pertama sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang dibayar langsung kepada Terlawan VI dan sejak itu Pelawan telah menguasai tanah dan bangunan tersebut hingga saat ini;

Menimbang, bahwa Terlawan II pada pokoknya mendalilkan bahwa pada tanggal 25 September 2012 terjadi kerjasama antara Terlawan VI dengan Terlawan III (yang telah mendapat persetujuan istrinya yaitu Terlawan IV) dan Terlawan V dalam kerjasama "perjanjian kredit" yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 205, tertanggal 25 September 2012 dibuat dihadapan Notaris Wayan Setia Dermawan, dengan fasilitas kredit Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah), yang mana dalam fasilitas kredit itu Terlawan I sebagai penjamin sebagaimana tertuang dalam Akta Buy Back Guarantee Nomor 206 tertanggal 25 September 2012 dibuat dihadapan Notaris Wayan Setia Dermawan, namun Terlawan II tidak pernah mengikuti proses jual belinya, Terlawan II hanya menginformasikan kepada Pelawan bahwa ada sebidang tanah dan bangunan Villa yang hendak dijual tetapi masih menjadi jaminan kredit atas nama Terlawan III pada Terlawan VI, dan setelah itu Terlawan II diminta hadir di Kantor Notaris dan dipercayakan oleh Pelawan dengan memberikan cek senilai Rp.200.000.000,- sebagai pembayaran uang muka atas obyek sengketa, dimana cek tersebut telah dicairkan dan dimasukkan ke rekening PT Bank Binar Rejeki yang saat itu Terlawan II sebagai

Hal. 27 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Direktur yang mewakili PT Bank Binar Rejeki, dan uang tersebut telah dipotong habis untuk membayar kredit Terlawan III pada Terlawan VI;

Menimbang, bahwa Terlawan VI pada pokoknya mendalilkan bahwa Terlawan VI adalah Bank/Kreditur yang memberikan pinjaman uang/kredit kepada Terlawan III berdasarkan perjanjian kredit Nomor 205 dihadapan Notaris Wayan Setia Darmawan Notaris di Denpasar, pada tanggal 25 September 2012, yang untuk menjamin pembayaran kredit Terlawan III selaku pihak Debitur kepada Terlawan VI selaku pihak Kreditur, baik yang merupakan hutang pokok, bunga-bunga, denda-denda, biaya penagihan maupun biaya lainnya yang wajib dibayar oleh Terlawan III, maka Terlawan V memberikan harta miliknya sebagai jaminan kepada Terlawan VI berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya seluas 200 M2 di Jalan Tirta Nadi Gang Cendana, Desa Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Proivinsi Bali, sesuai Sertipikat Hak Milik No. 3694 atas nama I Wayan Ariana/Terlawan V, dimana jaminan kredit tersebut telah dibebani hak tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 6095/2013, yang didalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 331/2013, tanggal 03 Juli 2013, namun oleh karena kredit tersebut macet maka Terlawan VI mengajukan permohonan sita eksekusi yang oleh Ketua Pengadilan Negeri Denpasar telah dikeluarkan Penetapan Nomor 29/Pdt.AHT/2018/PN Dps jo. Nomor 70/Eks/2018/PN Dps, sehingga perlawanan Pelawan yang mengklaim sebagai pihak pembeli atas obyek tersebut adalah tidak berdasar secara hukum, karena secara legalitas obyek sengketa tersebut atas nama Terlawan V, sedangkan Terlawan I dan Terlawan II bukanlah pihak yang berwenang melakukan transaksi jual beli atas obyek perkara aquo yang menjadi jaminan kredit pada Terlawan VI;

Menimbang, bahwa Turut Terlawan pada pokoknya mendalilkan bahwa pencatatan Sita pada buku Tanah Hak Milik, Nomor 3694 Desa Sanur Kauh uang dilakukan oleh Turut Terlawan adalah berdasarkan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 29/Pdt.G.AHT/2018/PN.Dps jo. Nomor 70/Eks/2018/PN.Dps tanggal 27 Agustus 2019 yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Denpasar, sehingga penatatan Sita Eksekusi tersebut adalah sah;

Menimbang, bahwa sekalipun Terlawan I mengakui sebagian dalil Pelawan, namun karena Terlawan II, Terlawan VI dan Turut Terlawan menolak dalil perlawanan Pelawan, maka berdasarkan Pasal 283 Rbg, Pelawan berkewajiban untuk membuktikan dalilnya tersebut;

Hal. 28 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps

Disclaimer

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

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



Menimbang, bahwa sesuai dalil perlawanan Pelawan tersebut di atas, maka untuk dapat menyatakan Pelawan adalah pelawan yang benar, Pelawan harus membuktikan bahwa objek sita eksekusi berupa tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya seluas 200 M2 di Jalan Tirta Nadi Gang Cendana, Desa Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, sesuai Sertipikat Hak Milik No. 3694 atas nama I Wayan Ariana/ Terlawan V adalah milik Pelawan yang diperoleh atas dasar beli dari Terlawan I dengan harga Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) yang telah dibayar sebesar Rp.2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Pelawan untuk membuktikan dalilnya tersebut telah mengajukan alat bukti surat P-1 sampai dengan P-15 serta 1 (satu) orang saksi yaitu I Made Putrayasa, sedangkan Terlawan II mengajukan alat bukti surat T.II-1A sampai dengan T.II-3B, dan Terlawan VI mengajukan alat bukti surat T.VI-1 sampai dengan T.VI-7;

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat yang diajukan Pelawan di persidangan, tidak terdapat bukti surat dalam bentuk akta otentik yang memuat tentang perjanjian jual beli antara Pelawan dengan Terlawan I maupun Terlawan V atas obyek jual beli berupa tanah berikut bangunan Villa yang berdiri di atas tanah seluas 200 M2 di Jalan Tirta Nadi Gang Cendana, Desa Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 3694 atas nama I Wayan Ariana;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 sampai dengan P-14 berupa Kwitansi dan Cek serta keterangan saksi I Made Putrayasa, memang benar Pelawan telah melakukan pembayaran kepada Terlawan I maupun Terlawan II terkait jual beli tanah beserta bangunan yang berdiri di atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 3694 yang terletak di Jalan Tirta Nadi Gang Cendana, Desa Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 tentang kwitansi penyerahan uang oleh Pelawan, diketahui bahwa kesepakatan jual beli antara Pelawan dengan Terlawan I terjadi pada tanggal 10 Nopember 2012, yang mana pada saat itu tanah dan bangunan yang diperjual belikan masih menjadi jaminan kredit pada Terlawan VI, sebagaimana Akta Perjanjian Kredit No. 205, tertanggal 25 September 2012 (bukti T.II-1A sama dengan bukti T.VI-3) dan Akta Buy Back Guarantee No. 206, tertanggal 25 September 2012 (bukti T.II-1B sama dengan T.VI-7) dan telah dibebani hak tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 331 (bukti T.VI-4) bahkan telah dicatatkan dan diterbitkan Sertifikat Tanggungan

Hal. 29 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peringkat Pertama No. 6095/2013 oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar sebagaimana bukti T.VI-5 dan T.VI-6;

Menimbang, bahwa jual beli atas obyek tanah dan bangunan yang masih menjadi jaminan kredit sebagaimana bukti tersebut di atas, menurut Majelis Hakim melanggar Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata karena tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yakni: suatu sebab yang halal yang artinya tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang undang-undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan, ketertiban umum, atau kepatutan dalam masyarakat, maka jual beli tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum, dan perlindungan hukum terhadap Pelawan sebagai pembeli dapat menuntut pengembalian uangnya kepada Terlawan I ataupun pihak-pihak lainnya yang telah menerima pembayaran dari Pelawan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Pelawan tidak dapat membuktikan tanah dan bangunan yang menjadi obyek sita eksekusi (obyek sengketa dalam perkara aquo) adalah milik Pelawan, maka karenanya Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan adalah pelawan yang tidak benar, maka tuntutan Pelawan dalam perlawanannya ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan dalam perlawanan Pelawan ditolak seluruhnya, maka Pelawan dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan karenanya Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 206 (6) Rbg, 283 Rbg, dan Pasal 50 Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi Pelawan;

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Terlawan VI dan Turut Terlawan;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang tidak benar;

Hal. 30 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak perlawanan Pelawan seluruhnya;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 3.951.000,- (tiga juta sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Senin, tanggal 13 Juli 2020, oleh kami, I Made Pasek, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi, S.H.,M.H., dan I Dewa Made Budi Watsara, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 899/Pdt.Bth/2019/PN Dps. tanggal 12 September 2019, putusan tersebut pada hari itu Rabu, tanggal 15 Juli 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, I Nengah Jendra, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan I, Kuasa Terlawan VI, dan tanpa dihadiri Kuasa Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan V, dan Turut Terlawan.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi, S.H.,M.H.

I Made Pasek, S.H.,M.H.

I Dewa Made Budi Watsara, S.H.

Panitera Pengganti,

I Nengah Jendra, S.H.

Hal. 31 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps



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

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran.	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses.	Rp.	50.000,-
3. Biaya panggilan.....	Rp.	3.145.000,-
4. Pemeriksaan setempat	Rp.	750.000,-
5. Redaksi putusan.....	Rp.	10.000,-
6. Meterai putusan.....	Rp.	6.000,-
7. PNBP.	Rp.	10.000,-

Jumlah Rp. 3.951.000,-

(tiga juta sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Catatan :

Dicatat disini, bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 15 Juli 2020, Nomor 899/Pdt.Bth/2019/PN Dps. telah diberitahukan kepada Terlawan II, III, IV, V dan Turut Terlawan, pada hari : 2020.

Panitera,

Rotua Roosa Mathilda Tampubolon, SH.MH.

Catatan :

Dicatat disini, bahwa tenggang untuk mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 15 Juli 2020, Nomor 899/Pdt.Bth/2019/PN Dps. telah lampau, sehingga putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap sejak tanggal

Panitera,

Rotua Roosa Mathilda Tampubolon, SH.MH.

Hal. 33 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Catatan :

Dicatat disini, bahwa salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 15 Juli 2020, Nomor 899/Pdt.Bth/2019/PN Dps., diberikan kepada dan atas permintaan Pelawan melalui kuasanya, bernama : ., pada hari , tanggal 2020.

Dengan perincian biaya sebagai berikut :

1. Upah tulis Rp. 17.000,-
2. Meterai Rp. 6.000,-

Jumlah Rp. 23.000,-

Untuk salinan resmi
Panitera Pengadilan Negeri Denpasar,

Rotua Roosa Mathilda Tampubolon, SH.MH.
Nip. 19700305 1991032001

Hal. 34 dari 33 halaman, Putusan No.899/Pdt.Bth/2019/PN Dps