



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PENETAPAN

NOMOR : 458/PDT.G/2020/PN.SGR.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ;**

Pengadilan Negeri Singaraja yang mengadili perkara- perkara perdata Gugatan telah mengambil putusan sebagaimana diuraikan dibawah ini atas Gugatan : -----

**SUHENDRA SUNARIO**, Tempat Lahir Denpasar, Tanggal Lahir 19 Juli 1968, Umur 52 Tahun, Jenis Kelamin Laki-Laki, Agama Kristen, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat di Jl. Sandat No. 31, Br. Uma Sari, Kel. Dangin Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya bernama Made Suwinaya, S.H.M.Hum dan Putu Indra Perdana, S.H. masing-masing sebagai Advokat/Penasehat Hukum ARC. Lawyer & Partner berkantor di Jalan Raya Singaraja – Lovina Gang Kedondong No.2 Anturan, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, sesuai dengan surat kuasa khusus tertanggal 14 Agustus 2020 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja dibawah Nomor Register : 538/SK.TK.I/2020/PN.Sgr tanggal 18 Agustus 2020, yang selanjutnya disebut sebagai;----- **PENGGUGAT**-----

Melawan :

1. **MAHESH GAGANDAS LALMALANI**, Umur 63 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Pedagang, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jl. Pintu Air Raya, No. 11 D, Jakarta Pusat dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya bernama TRI WIDANA, S.H. dan LIA DENIATI, S.H, Advokat/Penasehat Hukum berkantor di Jalan Yudistira Selatan No.20 Singaraja, sesuai dengan surat kuasa khusus tertanggal 27 Agustus 2020 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja dibawah Nomor Register : 561/SK.TK.I/2020/PN.Sgr tanggal 21 September 2020, yang selanjutnya disebut sebagai; **TERGUGAT I**
2. **MUHAMMAD FADHOL INDAH PRASETYO, SH., MK.n**, yang beralamat Jln. Imam Bonjol Nomor 52, Singaraja, yang selanjutnya disebut sebagai; **TERGUGAT II**

Halaman 1 dari 16 Nomor : 458/Pdt.G/2020/PN.Sgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN BULELENG** yang beralamat di Jl. Dewi Sartika, No. 24, Kaliuntu, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, yang selanjutnya disebut sebagai; **TURUT TERGUGAT**

Pengadilan Negeri tersebut ; -----

Telah membaca semua surat-surat dalam berkas perkara ; -----

## TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 10 September 2020 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja tanggal 23 September 2020 dan didaftarkan dibawah Register Nomor :458/PDT.G/2020/PN.SGR mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

1. Bahwa sekitar bulan Agustus 2014 Penggugat dengan Tergugat I pernah membuat kesepakatan secara lisan untuk bekerjasama dalam membeli tanah;---
2. Bahwa yang yang diinginkan oleh Penggugat dengan Tergugat I adalah tanah milik Frankie, SE yang terletak di Desa Pancasari, kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali sebagaimana tertuang dalam :

a) Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Desa Pancasari, seluas 9720 M2, Gambar Situasi Nomor : 2080/1980, atas nama I MADE BUDIARTA, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Danau  
Sebelah Timur : Tanah Milik Tergugat I  
Sebelah Barat : Pangkung  
Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Sukri

b) Sertifikat Hak Milik Nomor 1481/Desa Pancasari, seluas 11.600 M2, Gambar Situasi Nomor : 1186/1979, atas nama I MADE BUDIARTA, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Danau  
Sebelah Timur : Tanah Milik  
Sebelah Barat : Tanah Milik Tergugat I  
Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Parwita

**Yang selanjutnya disebut dengan : Obyek Sengketa;-----**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa untuk mempermudah transaksi jual beli tanah tersebut maka Tergugat I kemudian meminta Penggugat untuk mengurus hal-hal yang berkaitan dengan jual beli yaitu melakukan negosiasi harga tanah dan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah tersebut. Sehingga mempermudah pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dikemudian hari;-----
4. Bahwa obyek sengketa tersebut adalah milik Frankie, SE yang belum dibalik namakan dari pemilik sebelumnya yang bernama I Made Budiarta. Sehingga transaksi jual beli selanjutnya dibuat antara Penggugat dengan I Made Budiarta;-
5. Bahwa sebelum obyek sengketa tersebut ditransaksikan oleh I Made Budiarta dengan Penggugat Frankie, SE selaku pemilik sesungguhnya pernah membuat pernyataan secara tertulis yang ditujukan kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Tertanggal 7 Agustus 2014;-----
6. Bahwa Surat Pernyataan Tertanggal 7 Agustus 2014 isinya adalah :***“apabila Penggugat berhasil mentransaksikan tanah tersebut maka Penggugat akan diberikan bagian sebesar 5 % dari total nilai transaksi dan Penggugat juga akan diberikan harga khusus sebesar Rp. 30.000.000,- apabila Penggugat ikut membeli sebagian dari tanah tersebut”***;-----
7. Bahwa setelah ada kesepakatan mengenai harga dan tata cara pembayaran maka selanjutnya kesepakatan jual beli obyek sengketa dibuat dalam bentuk pengikatan jual beli;-----
8. Bahwa pengikatan jual beli tersebut diuraikan dalam 2 pengikatan yaitu :
  - **Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tertanggal 08 Agustus 2014 ditandatangani oleh I Made Budiarta dan Penggugat yang kemudian dilegalisir oleh Made Yuddy Darmadi, SH., M.Kn Notaris Di Kabupaten Buleleng sesuai dengan Registrasi Nomor : 12/MYD/Leg-VIII/2014, Tertanggal 08 Agustus 2014** untuk tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Desa Pancasari, seluas 9720 M2, Gambar Situasi Nomor : 2080/1980, yang terletak di Desa Pancasari, kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali, atas nama I MADE BUDIARTA

Halaman 3 dari 16 Nomor : 458/Pdt.G/2020/PN.Sgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tertanggal 13 Agustus 2014 yang ditandatangani oleh I Made Budiarta dan Penggugat yang kemudian dilegalisir oleh Made Yuddy Darmadi, SH., M.Kn Notaris Di Kabupaten Buleleng sesuai dengan Registrasi Nomor : 14/MYD/Leg-VIII/2014, Tertanggal 13 Agustus 2014 untuk tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1481/Desa Pancasari, seluas 11.600 M2, Gambar Situasi Nomor : 1186/1979, yang terletak di Desa Pancasari, kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali, atas nama I MADE BUDIARTA

9. Bahwa untuk merealisasikan kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I maka Tergugat I menyuruh Penggugat untuk menyerahkan uang kepada Frankie, SE, dimana penyerahan uang kepada Frankie, SE Penggugat lakukan secara tunai dan melalui transfer dengan Nomor Rekening Bank BCA : 6700099952 dengan perincian sebagai berikut :

- Pada tanggal 29 Agustus 2014 Penggugat telah membayar secara tunai kepada Frankie, SE sebesar Rp. 48.200.000,-
- Pada tanggal 22 Desember 2014 Penggugat telah mentrasfer uang ke Rekening milik Frankie, SE sebesar Rp. 25.000.000,-
- Pada tanggal 23 Desember 2014 Penggugat telah mentrasfer uang ke Rekening milik Frankie, SE sebesar Rp. 75.000.000,-
- Pada tanggal 24 Desember 2014 Penggugat telah mentrasfer uang ke Rekening milik Frankie, SE sebesar Rp. 40.000.000,-
- Pada tanggal 2 Januari 2015 Penggugat telah membayar secara tunai kepada Frankie, SE sebesar Rp. 5.000.000,-
- Pada tanggal 5 Januari 2015 Penggugat telah membayar secara tunai kepada Frankie, SE sebesar Rp. 10.000.000,-
- Pada tanggal 5 Januari 2015 Penggugat telah membayar secara tunai kepada Frankie, SE sebesar Rp. 98.000.000,-

Halaman 4 dari 16 Nomor : 458/Pdt.G/2020/PN.Sgr.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tanggal 5 Januari 2015 Penggugat telah membayar secara tunai kepada Frankie, SE sebesar Rp. 40.000.000,-
- Pada tanggal 5 Januari 2015 Penggugat telah mentrasfer uang ke Rekening milik Frankie, SE sebesar Rp. 27.000.000,-
- Pada tanggal 25 Maret 2015 Penggugat telah membayar secara tunai kepada Frankie, SE sebesar Rp. 41.300.000,-

**Sehingga total uang yang sudah diserahkan oleh Penggugat kepada Frankie, SE adalah sebesar Rp. 409.500.000,- (empat ratus Sembilan juta lima ratus ribu rupiah);-----**

10. Bahwa Penggugat juga telah mentransfer uang kepada Tergugat I untuk membeli obyek sengketa yaitu :

- Pada tanggal 04 Februari 2015 Penggugat telah mentrasfer uang kepada Tergugat I dengan Nomor Rekening : 1062297837 sebesar Rp. 100.000.000,-
- Pada tanggal 23 Februari 2015 Penggugat telah mentrasfer uang kepada Tergugat I dengan Nomor Rekening : 1062297837 sebesar Rp. 20.000.000,-

**Sehingga total uang yang sudah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);-----**

11. Bahwa Frankie, SE juga meminta Penggugat untuk mentrasfer uang ke Rekening milik Kristiawan dengan Nomor Rekening : 4350244366 dengan perician sebagai berikut :

- Pada tanggal 30 Maret 2015 Penggugat mentrasfer uang ke Rekening milik Kristiawan sebesar Rp. 25.000.000,-
- Pada tanggal 15 April 2015 Penggugat mentrasfer uang ke Rekening milik Kristiawan sebesar Rp. 25.000.000,-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total uang yang sudah diserahkan oleh Penggugat kepada Kristiawan adalah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);-----

12. Bahwa setelah syarat-syarat yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tertanggal 08 Agustus 2014 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tertanggal 13 Agustus 2014 terpenuhi kemudian Tergugat I meminta Penggugat agar membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tertanggal 08 Agustus 2014 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tertanggal 13 Agustus 2014 karena pengikatan jual beli atas obyek sengketa akan ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli;-----

13. Bahwa atas dasar kepercayaan dan kesepakatan kerjasama dalam pembelian obyek sengketa Penggugat kemudian bersedia melakukan pembatalan terhadap :

- Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tertanggal 08 Agustus 2014 sebagaimana tertuang dalam **Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tertanggal 23 September 2014, yang kemudian dilegalisir oleh Made Yuddy Darmadi, SH., M.Kn Notaris Di Kabupaten Buleleng sesuai dengan Registrasi Nomor : 15/MYD/Leg-IX/2014, Tertanggal 23 September 2014**
- Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tertanggal 13 Agustus 2014 sebagaimana tertuang dalam **Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tertanggal 23 September 2014, yang kemudian dilegalisir oleh Made Yuddy Darmadi, SH., M.Kn Notaris Di Kabupaten Buleleng sesuai dengan Registrasi Nomor : 16/MYD/Leg-IX/2014, Tertanggal 23 September 2014**

14. Bahwa setelah pembatalan pengikatan jual beli tersebut dilakukan oleh Penggugat, transaksi jual beli obyek sengketa ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli, dimana pada saat pembuat akta jual beli dihadapan Made Yuddy Darmadi, SH., M.Kn Notaris Di Kabupaten Buleleng, Tergugat I menyampaikan jika dalam akta tersebut pihak pembeli cukup diwakili oleh 1 (satu) orang yaitu TergugatI saja sebagaimana tertuang dalam :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Jual Beli Nomor : 235/2014, Tertanggal 10 Nopember 2014 yang dibuat dihadapan Made Yuddy Darmadi, SH., M.Kn Notaris Di Kabupaten Buleleng
- Akta Jual Beli Nomor : 236/2014, Tertanggal 10 Nopember 2014 yang dibuat dihadapan Made Yuddy Darmadi, SH., M.Kn Notaris Di Kabupaten Buleleng

15. Bahwa setelah proses jual beli tersebut selesai Tergugat kemudian melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Desa Pancasari, seluas 9720 M2, Gambar Situasi Nomor : 2080/1980, yang terletak di Desa Pancasari, kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1481/Desa Pancasari, seluas 11.600 M2, Gambar Situasi Nomor : 1186/1979, yang terletak di Desa Pancasari, kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali menjadi atas nama Tergugat I (Mahesh Gagandas Lalmalani);-----

16. Bahwa sesuai dengan kesepakatan antara Pengugat dengan Tergugat I melalui percakapan WhatsApp Tergugat I telah berjanji akan memberikan Penggugat tanah seluas 25 are sesuai dengan uang yang telah diserahkan oleh Penggugat kepada ;

- Frankie, SE sebesar Rp. 409.500.000,- (empat ratus Sembilan juta lima ratus ribu rupiah)
- Tergugat I sebesar Rp. sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah)
- Dan Kritiawan sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

Sehingga total uang yang telah Penggugat serahkan adalah sebesar Rp. 579.400.000,- (lima ratus tujuh puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah);-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa berdasarkan informasi yang Penggugat peroleh ternyata Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Desa Pancasari, seluas 9720 M2, Gambar Situasi Nomor : 2080/1980, yang terletak di Desa Pancasari, kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali belum terjadi pemecahan. Sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1481/Desa Pancasari, seluas 11.600 M2, Gambar Situasi Nomor : 1186/1979, yang terletak di Desa Pancasari, kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali telah dipecah menjadi 11 (sebelas) sertifikat yang kesemuanya atas nama Tergugat I (Mahesh Gagandas Lalimalani);-----
18. Bahwa atas dasar tersebut Penggugat kemudian menghubungi Tergugat I untuk meminta hak Penggugat berupa tanah seluas 25 are yang dijanjikan oleh Tergugat I, namun Penggugat tidak mendapatkan hasil kemudian dengan segala cara Penggugat berupaya agar Tegugat I mau memberikan hak Penggugat berupa tanah seluas 25 are. Akan tetapi, Penggugat semakin sulit untuk dihubungi dan sampai saat ini Penggugat belum mendapatkan kepastian dari Tergugat I;-----
19. Bahwa setelah menunggu hampir 4 (empat) tahun lamanya Tergugat I tidak juga menyerahkan hak Penggugat berupa tanah seluas 25 Are. Akhirnya pada tanggal 19 Mei 2020 Tergugat I memasukkan Penggugat dalam Grup WhatsApp yang bernama SAMAKI, dimana dalam percakapan grup tersebut Tergugat I meminta agar Penggugat memberikan bukti penyerahan uang atas pembelian obyek sengketa;-----
20. Bahwa pada tanggal 20 Mei 2020 barulah Penggugat mendapatkan informasi bahwa Tergugat I telah menjual obyek sengketa kepada pihak lain tanpa sepengetahuan Penggugat, dimana transaksi jual beli obyek sengketa antara Tergugat I dengan pihak lain dilakukan di hadapan Tergugat II (Muhammad Fadhool Indah Prasetyo, SH., MK.n) Notaris di Kabupaten Buleleng;-----
21. Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat tetap meminta kepada Tergugat I untuk menyerahkan hak Penggugat berupa tanah seluas 25 Are, namun sampai saat ini hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat I;-----
22. Bahwa atas permasalahan tersebut maka pada tanggal 11 Juni 2020 Penggugat telah melaporkan Tergugat I ke kantor Kepolisian Resor Buleleng atas dugaan tindak pidana Penipuan sebagaimana tertuang dalam Tanda Terima Surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengaduan Masyarakat Nomor : STP/97/VI/2020/RESKRIM, tertanggal 11 Juni 2020;-----

23. Bahwa setelah mendapatkan informasi bahwa obyek sengketa telah ditransaksikan oleh Tergugat I kepada Pihak Lain dihadapan Tergugat II (Muhammad Fadhool Indah Prasetyo, SH., MK.n) Notaris di Kabupaten Buleleng maka pada tanggal 7 Juli 2020 Penggugat kemudian mengajukan permohonan blokir kepada Turut Tergugat agar Turut Tergugat tidak memproses pengalihan hak atas obyek sengketa tersebut;-----

24. Bahwa Penggugat selaku pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut seluas 25 Are merasa sangat dirugikan karena Penggugat telah menyerahkan uang atas pembelian obyek sengketa tersebut kepada :

- Frankie, SE sebesar Rp. 409.500.000,- (empat ratus Sembilan juta lima ratus ribu rupiah)

- Tergugat I sebesar Rp. sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah)

- Dan Kritiawan sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

Sehingga total uang yang telah Penggugat serahkan adalah sebesar Rp. 579.400.000,- (lima ratus tujuh puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah).

Akan tetapi, Tergugat I tetap menjual obyek sengketa tersebut kepada pihak lain tanpa meminta persetujuan Penggugat;-----

25. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka transaksi jual beli atas obyek sengketa yang dilakukan Tergugat I dengan pihak lain dihadapan Tergugat II (Muhammad Fadhool Indah Prasetyo, SH., MK.n) Notaris di Kabupaten Buleleng adalah **Tidak Sah dan Mengandung Cacat Hukum** karena Penggugat secara materiil adalah pemilik tanah seluas 25 Are yang tidak mendapatkan hak apapun;-----

26. Bahwa oleh karena penjualan obyek sengketa tersebut tidak memenuhi syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal**

Halaman 9 dari 16 Nomor : 458/Pdt.G/2020/PN.Sgr.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**1320 KUHPerdata** khususnya pada "**sepakat, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal**", dimana Penggugat tidak pernah memberikan persetujuan atas penjualan obyek sengketa. Oleh karenanya kesepakatan jual beli atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I yang merugikan Hak Penggugat harus dinyatakan **Batal Dan Tidak Sah**;----

27. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Singaraja Tergugat I tidak juga memberikan hak Penggugat berupa tanah seluas 25 Are kepada Penggugat;--

28. Bahwa perbuatan Tergugat I yang terus menghindar dari Penggugat, sangat sulit untuk dihubungi dan tidak mau memberikan tanah seluas 25 Are yang sebenarnya merupakan hak Penggugat adalah merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**;-----

29. Bahwa Tergugat I juga telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** karena Tergugat I telah menjual obyek sengketa tersebut kepada pihak lain tanpa persetujuan dari pihak Penggugat;-----

30. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 1481/Desa Pancasari, seluas 11.600 M2, Gambar Situasi Nomor : 1186/1979, yang terletak di Desa Pancasari, kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali telah dipecah menjadi 11 (sebelas) sertifikat, dimana hal tersebut akan menyulitkan dalam pelaksanaan putusan ini setelah berkekuatan hukum tetap (Inkracht) maka untuk tanah seluas 25 Are yang merupakan hak Penggugat dapat dibebankan kepada tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Desa Pancasari, seluas 9720 M2, Gambar Situasi Nomor : 2080/1980, yang terletak di Desa Pancasari, kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali;-----

31. Bahwa berdasarkan hal tersebut makasudah sepatutnya Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk menghukum Tergugat latau siapa saja yang mendapatkan hak agar menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Desa Pancasari, seluas 9720 M2, Gambar Situasi Nomor : 2080/1980, yang terletak di Desa Pancasari, kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali seluas 25 Are yang merupakan hak Penggugat, bilamana perlu dengan menggunakan Alat Negara/Pihak Yang Berwajib;-

Halaman 10 dari 16 Nomor : 458/Pdt.G/2020/PN.Sgr.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. Bahwa apabila Tergugat I tidak mau menyerahkan tanah seluas 25 Are kepada Penggugat maka Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak dihukum untuk mengembalikan uang milik Penggugat berdasarkan **nilai pasaran obyek sengketa saat ini per arenya adalah sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) x luas tanah 25 are (dua puluh lima are) adalah sebesar Rp. 1.625.000.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah);-----**
33. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan Penggugat tersebut diatas, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Singaraja berkenan terlebih dahulu untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Desa Pancasari, seluas 9720 M2, Gambar Situasi Nomor : 2080/1980, yang terletak di Desa Pancasari, kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali, atas nama I MADE BUDIARTA, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Danau  
Sebelah Timur : Tanah Milik Tergugat I  
Sebelah Barat : Pangkung

Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Sukri

Untuk selanjutnya dilakukan mekanisme penjualan dimuka umum (lelang) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Wilayah Singaraja berdasarkan perintah Pengadilan Negeri Singaraja yang ditunjuk untuk itu;-----

34. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat maka Penggugat mohon agar Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dibebankan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menyerahkan tanah milik Penggugat terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;-----

35. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang sah, Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvourbaar Bij Voorraad*) meskipun ada verzet, banding dan kasasi ;-----

Berdasarkan uraian tersebut diatas dengan segala kerendahan hati Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atau Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

Halaman 11 dari 16 Nomor : 458/Pdt.G/2020/PN.Sgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## I. DALAM PROVISI :

1. Mengabulkan Permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk menghentikan proses transaksi jual beli dan proses balik nama atas obyek sengketa sampai adanya Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;-----
3. Meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Desa Pancasari, seluas 9720 M<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor : 2080/1980, yang terletak di Desa Pancasari, kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali, atas nama I MADE BUDIARTA, dengan batas-batas :  
  
Sebelah Utara : Danau  
Sebelah Timur : Tanah Milik Tergugat I  
Sebelah Barat : Pangkung  
Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Sukri
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwang som*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan perintah Pengadilan ini ;-----
5. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir ;-----

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tertanggal 08 Agustus 2014 ditandatangani oleh I Made Budiarta dan Penggugat yang kemudian dilegalisir oleh Made Yuddy Darmadi, SH., M.Kn Notaris Di Kabupaten Buleleng sesuai dengan Registrasi Nomor : 12/MYD/Leg-VIII/2014, Tertanggal 08 Agustus 2014 adalah **SAH**;-----
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tertanggal 13 Agustus 2014 yang ditanda tangani oleh I Made Budiarta dan Penggugat yang kemudian dilegalisir oleh Made Yuddy Darmadi, SH., M.Kn Notaris Di Kabupaten Buleleng

Halaman 12 dari 16 Nomor : 458/Pdt.G/2020/PN.Sgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan Registrasi Nomor : 14/MYD/Leg-VIII/2014, Tertanggal 13 Agustus 2014 adalah **SAH**;-----

4. Menyatakan penyerahan uang yang Penggugat lakukan kepada Frankie, SE sebesar Rp. 409.500.000,- (empat ratus Sembilan juta lima ratus ribu rupiah) adalah **SAH**;-----
5. Menyatakan penyerahan uang yang Penggugat lakukan kepada Tergugat I sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) adalah **SAH**;-----
6. Menyatakan penyerahan uang yang Penggugat lakukan kepada Kristiawan sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) adalah **SAH**;-----
7. Menyatakan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tertanggal 23 September 2014, yang kemudian dilegalisir oleh Made Yuddy Darmadi, SH., M.Kn Notaris Di Kabupaten Buleleng sesuai dengan Registrasi Nomor : 15/MYD/Leg-IX/2014, Tertanggal 23 September 2014 adalah **SAH**;-----
8. Menyatakan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tertanggal 23 September 2014, yang kemudian dilegalisir oleh Made Yuddy Darmadi, SH., M.Kn Notaris Di Kabupaten Buleleng sesuai dengan Registrasi Nomor : 16/MYD/Leg-IX/2014, Tertanggal 23 September 2014 adalah **SAH**;-----
9. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 235/2014, Tertanggal 10 Nopember 2014 yang dibuat dihadapan Made Yuddy Darmadi, SH., M.Kn Notaris Di Kabupaten Buleleng adalah **SAH**;-
10. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 236/2014, Tertanggal 10 Nopember 2014 yang dibuat dihadapan Made Yuddy Darmadi, SH., M.Kn Notaris Di Kabupaten Buleleng adalah **SAH**;-
11. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang tidak menepati kesepakatan lisan antara Penggugat dengan Tergugat I untuk memberikan tanah seluas 25 Are kepada Penggugat adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**;-----

Halaman 13 dari 16 Nomor : 458/Pdt.G/2020/PN.Sgr.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang terus menghindari dari Penggugat, sangat sulit untuk dihubungi dan tidak mau memberikan tanah seluas 25 Are yang sebenarnya merupakan hak Penggugat adalah merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**;-----
13. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang telah menjual obyek sengketa kepada pihak lain yang merugikan Penggugat merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**;-----
14. Menyatakan jual beli atas obyek sengketa yang dilakukan Tergugat I dengan pihak lain adalah **BATAL DAN TIDAK SAH**;-----
15. Menyatakan Penggugat memiliki hak atas tanah seluas 25 Are sesuai dengan Perjanjian Kerjasama secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat I;-----
16. Menyatakan tanah seluas 25 Are yang merupakan hak Penggugat dapat dibebankan kepada tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Desa Pancasari, seluas 9720 M2, Gambar Situasi Nomor : 2080/1980, yang terletak di Desa Pancasari, kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali;----- Menghukum Tergugat latau siapa saja yang mendapatkan hak agar menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Desa Pancasari, seluas 9720 M2, Gambar Situasi Nomor : 2080/1980, yang terletak di Desa Pancasari, kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali seluas 25 Are yang merupakan hak Penggugat, bilamana perlu dengan menggunakan Alat Negara/Pihak Yang Berwajib;-----
17. Menyatakan apabila Tergugat I tidak mau menyerahkan tanah seluas 25 Are kepada Penggugat maka Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak dihukum untuk mengembalikan uang milik Penggugat berdasarkan **nilai pasaran obyek sengketa saat ini per arenya adalah sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) x luas tanah 25 are (dua puluh lima are) adalah sebesar Rp. 1.625.000.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah)**;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1481/Desa Pancasari, seluas 11.600 M2, Gambar Situasi Nomor : 1186/1979, yang terletak di Desa Pancasari, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali, atas nama I MADE BUDIARTA, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Danau  
Sebelah Timur : Tanah Milik Tergugat I  
Sebelah Barat : Pangkung

Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Sukri

Untuk selanjutnya dilakukan mekanisme penjualan dimuka umum (lelang) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Wilayah Singaraja berdasarkan perintah Pengadilan Negeri Singaraja yang ditunjuk untuk itu;-----

19. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan perintah Pengadilan ini;-----

20. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada *Verzet*, *Banding* atau *Kasasi*;-----

21. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Atau :

***Apabila Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono)***

Menimbang, bahwa Penggugat mencabut gugatannya tertanggal 21 Oktober 2020 dengan alasan akan melakukan perbaikan atas gugatan baik posita maupun petitumnya ; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Hakim berpendapat pencabutan tersebut tidak menyalahi aturan hukum dikarenakan pencabutan dilakukan sebelum perkara diperiksa ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian dalam Penetapan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan ini dianggap telah tercantum dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Penetapan ini ; ----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Kuasa Penggugat datang menghadap ; -----

Menimbang, bahwa sebelum pemeriksaan dalam perkara ini dimulai kuasa Penggugat menyatakan secara lisan dan tertulis dipersidangan bahwa Penggugat mencabut Gugatannya dalam perkara No.458/Pdt.G/2020/PN.Sgr. ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan penggugat dalam perkara ini telah dicabut sendiri oleh Kuasa Penggugat dan hal tersebut merupakan hak daripada Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka pencabutan Gugatan dalam perkara ini oleh Kuasa Penggugat selayaknya untuk dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa dikarenakan permohonan pencabutan perkara dari Kuasa Penggugat dikabulkan maka diperintahkan kepada kepaniteraan Muda Perdata Pengadilan Negeri Singaraja untuk mencatatkan pencabutan Gugatan tersebut dalam register yang sedang berjalan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan dalam perkara ini telah dicabut oleh Kuasa Penggugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 272 RV, maka segala biaya yang telah dikeluarkan dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat ; -----

Mengingat ketentuan Pasal 271 RV dan memperhatikan ketentuan Undang-Undang yang bersangkutan ; -----

Menetapkan :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan bahwa perkara Gugatan Nomor :458/Pdt.G/2020/PN.Sgr,  
dicabut-----

-

2. Memerintahkan kepada Kepaniteraan Muda Perdata Pengadilan Negeri Singaraja untuk mencatatkan pencabutan gugatan tersebut dalam register yang sedang berjalan ;

3. Membebaskan biaya-biaya yang telah dikeluarkan dalam perkara ini kepada Penggugat yang sampai saat ini diperhitungkan sebesar **Rp. 1.931.000,-** (Satu Juta Sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja pada hari Rabu tanggal 21 Oktober 2020 oleh kami I Gede Karang Anggayasa, SH.,MH., selaku Ketua Majelis Hakim didampingi oleh A.A Ngurah Budhi Dharmawan, SH.MH., dan I Nyoman Dipa Rudiana, S.E, SH.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 21 Oktober 2020 oleh Ketua Majelis Hakim dengan didampingi oleh Hakim- Hakim Anggota dengan dibantu oleh Gusti Ketut Alus, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Singaraja, serta dihadiri oleh Penggugat tanpa hadirnya Tergugat;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

A.A Ngurah Budhi Dharmawan, SH

I Gede Karang Anggayasa, SH.,MH

I Nyoman Dipa Rudiana, S.E, SH.,M.H

Panitera Pengganti,

Gusti Ketut Alus

Halaman 17 dari 16 Nomor : 458/Pdt.G/2020/PN.Sgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian Biaya :

- Pendaftaran	:	Rp. 30.000,-
- Biaya Proses	:	Rp. 50.000,-
- Panggilan	:	Rp. 175.000,-
- Biaya Panggilan	:	Rp. 1.785.000,-
- Biaya PNBP	:	Rp. 40.000,-
- Redaksi	:	Rp. 10.000,-
- Meterai	:	Rp. 6.000,-
- Biaya Pencabutan	:	Rp. 10.000,-
- Jumlah	:	Rp. 1.931.000,-
		(Satu Juta Sembilan ratus Tiga puluh Satu Ribu Rupiah);