



PUTUSAN

Nomor 223/Pdt.G/2022/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 gugatan antara:

I Gusti Ngurah Wiranata, S.H., Laki-laki, Tempat/Tanggal Lahir Candi Kuning 22 Mei 1972, Agama Hindu, Pekerjaan Pedagang, bertempat tinggal di Jalan Tukad Yeh Aya No. 85 Panjer, Kota Denpasar, Bali, sebagai Penggugat I;

Dr. Trisna Agung Phabiola, Sp. Msi, Perempuan, Tempat/Tgl. Lahir : Denpasar 12 Oktober 1974, Agama Hindu, pekerjaan PNS, bertempat tinggal di Jalan Tukad Yeh Aya No. 85 Panjer, Kota Denpasar, Bali, sebagai Penggugat II;

Dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II masing-masing memberikan kuasa kepada I Dewa Made Agus Satrya Wijaya, S.H.,MH.Cla, Advokat/ Konsultan Hukum pada SATRYA LAW OFFICE yang beralamat di Jalan Anyelir 28c, Tanjung Bungkak I, Sumerta, Denpasar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Pebruari 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah Register No.618/Daf/2022, tanggal 23 Februari 2022, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat** ;

Melawan:

Fuad Arzyad, Laki-laki, Tempat/Tanggal Lahir Pasuruan 8 Mei 1975, Agama Islam, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Gunung Rinjani IX B, nomor : 1, Desa Tegal Harum, Denpasar Barat, Kota Denpasar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada

Halaman 1 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hamdan,S.H.,M.Kn. dan I Putu Agus Putra Sumardana,S.H., Para Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum : I PUTU AGUS PUTRA SUMARDANA,SH.& Rekan yang beralamat di Jalan Padang Kartika Gg. Maruti No.18 A Kerobokan Kaja, Kuta Utara, Badung-Bali berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Maret 2022 , yang telah didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar , dibawah Register No.1126/Daf/2022 , tanggal 19 April 2022, sebagai **Tergugat I;**

Hendra Hamdani, Laki-laki, Tempat/Tanggal Lahir Ujung Pandang/ 16 Pebruari 1975, Agama Islam, pekerjaan karyawan swasta bertempat tinggal di Jalan Gandapura I, Gang I B, nomor 7, Desa Kesiman Petilan, Denpasar Timur, Kota Denpasar, sebagai **Tergugat II;**

Wijaya Sedhana, laki-laki, Tempat/Tanggal Lahir Denpasar / 14 Maret 1983, Agama Budha, pekerjaan karyawan swasta bertempat tinggal di Jalan WR. Supratman no. 141 Denpasar, sebagai **Tergugat III;**

Emmy Sedana, perempuan, Tempat/Tanggal Lahir Denpasar / 30 September 1981, Agama Budha, pekerjaan karyawan swasta bertempat tinggal di Jalan WR. Supratman no. 141 Denpasar, sebagai **Tergugat IV;**

Notaris / PPAT I Putu Hamirtha, SH, Jalan Tukad Melangit No. 5, Panjer, Denpasar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hamdan,S.H.,M.Kn. dan I Putu Agus Putra Sumardana,S.H., Para Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum : I PUTU AGUS PUTRA SUMARDANA,SH.& Rekan yang

Halaman 2 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat di Jalan Padang Kartika Gg. Maruti No.18 A Kerobokan Kaja, Kuta Utara, Badung-Bali berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Maret 2022 , yang telah didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, dibawah Register No.1126/Daf/2022, tanggal 19 April 2022, sebagai **Turut Tergugat I**

PT Bank Mandiri (persero) Tbk Gajah Mada Denpasar, beralamat di : Jalan Gajah Mada no. 3, Dauh Puri, Denpasar,yang dalam hal ini memberikan kuasa GABRIEL AGUSTINUS USMANIJ,SH,dkk berdasarkan Surat Kuasa Nomor :JRB.R.11/BSH.LGL/066/2022, tanggal 28 Maret 2022 , yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah Register Nomor 618/Daf/2022 , tanggal 23 Februari 2022 , sebagai **Turut Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Februari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 24 Februari 2022 dalam Register Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II (para Penggugat) adalah pasangan suami istri yang pada awalnya mengalami kesulitan keuangan untuk membayar atau melunasi pinjaman di PT. Indosurya Inti Finance, sebesar: Rp. 3.513.975.000. (tiga milyar lima ratus tiga belas juta Sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Varis

Halaman 3 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mandiri, sebesar; Rp. 700.505.000. (tujuh ratus juta lima ratus lima ribu rupiah).

2. Bahwa kemudian oleh 2 orang dari pihak PT. Indosurya Inti Finance yang bernama: Ibu Agung Widi dan Ibu Made Suarjani, memperkenalkan para penggugat kepada seseorang yang bernama: Budi, yang rencananya akan membantu para penggugat untuk melunasi hutang-hutang tersebut.

3. Bahwa setelah bertemu dengan Budi, dia mengatakan dapat membantu para Penggugat untuk melunasi hutangnya karena dia memiliki dana sebesar Rp. 7.000.000.000. (tujuh milyar rupiah) di Bank Mandiri dan dana tersebut bisa dipinjamkan kepada para Penggugat.

4. Bahwa kemudian Budi menyarankan untuk membuat perjanjian hutang dengan jaminan 2 (dua) buah sertifikat Hak Milik (SHM) milik Penggugat I, yaitu :

1. SHM nomor : 4873/Kelurahan Panjer, luas: 455 M2, Gambar situasi nomor : 1786/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan, atas nama: I GUSTI NGURAH WIRANATA /Penggugat I.
2. SHM nomor : 4874/Kelurahan Panjer, luas: 555 M2, Gambar situasi nomor : 1787/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan atas nama I GUSTI NGURAH WIRANATA /Penggugat I.

Yang mana sebelumnya telah menjadi jaminan hutang di PT.Indosurya Inti Finance dan PT.Bank Perkreditan Rakyat Varis Mandiri.

5. Bahwa kemudian dibuatlah perjanjian tersebut di buat di Kantor Notaris/PPAT I PUTU HAMIRTHA, SH (Turut Tergugat I).

6. Bahwa pada saat para Penggugat datang kekantor Turut Tergugat I, Budi tidak hadir. Namun para Penggugat disuruh oleh Turut Tergugat I untuk menandatangani saja beberapa dokumen yang diperlukan saat itu agar dapat segera diproses. Pada saat itu yang hadir adalah Penggugat I,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat II, Ibu Kandung Penggugat I, Ibu Agung Widi dan Ibu Made Suarjani.

7. Bahwa para Penggugat akhirnya menandatangani seluruh dokumen yang disodorkan oleh turut Tergugat I. Para Penggugat berharap dengan pinjaman sebesar Rp. 7.000.000.000 (Tujuh Milyar Rupiah) tersebut, hutang Para Penggugat di PT.Indosurya Inti Finance dan PT.Bank Perkreditan Rakyat Varis Mandiri dapat dilunasi dan sisanya akan para Penggugat gunakan untuk modal usaha.
8. Bahwa segala dokumen yang telah dibuat di Notaris (Turut Tergugat I) tidak diberikan salinannya kepada Para Penggugat.
9. Bahwa hutang Para Pengugat di PT. Indosurya Inti Finance, sebesar; Rp. 3.513.975.000. (tiga milyar lima ratus tiga belas juta Sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Varis Mandiri, sebesar; Rp. 700.505.000. (tujuh ratus juta lima ratus lima ribu rupiah) telah Lunas dibayarkan oleh Budi secara langsung tanpa melalui Para Penggugat. sehingga total yang telah dikeluarkan untuk melunasi kedua hutang tersebut adalah sebesar : Rp. 4.214.480.000 (empat milyar dua ratus empat belas juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah).
10. Bahwa dari dana sebesar Rp. 7.000.000.000 (Tujuh Milyar Rupiah) yang Para Penggugat pinjam dari Budi, telah dibayarkan sebesar Rp. 4.214.480.000 (empat milyar dua ratus empat belas juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah) dan sisa dana sebesar Rp. 2.785.520.000,- (Dua milyar tujuh ratus delapan puluh lima juta lima ratus dua puluh ribu rupiah).
11. Bahwa kemudian para Penggugat menunggu sisa dana sebesar Rp. 2.785.520.000,- (Dua milyar tujuh ratus delapan puluh lima juta lima ratus dua puluh ribu rupiah) namun tidak kunjung diberikan.
12. Bahwa sampai dengan 6 (enam) bulan berlalu, Para Penggugat kembali menanyakan mengenai sisa dana yang seharusnya Para Penggugat terima,

Halaman 5 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



namun Budi mengatakan bahwa dana tersebut telah habis. Budi memberikan rincian hutang kepada Para Penggugat yang mana tertera perhitungan yang sangat tidak masuk akal dan menurut Para Penggugat adalah perhitungan yang dibuat-buat/mengada-ada.

13. Bahwa pada pertengahan tahun 2018, Bank Mandiri (turut tergugat II) mendatangi Para Penggugat dalam rangka untuk melelang rumah milik Penggugat. Para Penggugat saat itu menyangkal kepada pihak Bank Mandiri karena Para Penggugat sama sekali tidak memiliki hutang di Bank Mandiri.

14. Bahwa kemudian pihak Bank Mandiri (Turut Tergugat II) menjelaskan bahwa 2 (dua) buah sertifikat, yaitu :

1. SHM nomor : 4873/Kelurahan Panjer, luas: 455 M2, Gambar situasi nomor: 1786/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan, atas nama EMMY SEDANA.
2. SHM nomor : 4874/Kelurahan Panjer, luas: 555 M2, Gambar situasi nomor: 1787/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan atas nama WIJAYA SEDHANA.

Telah menjadi agunan atas pinjaman di Bank Mandiri atas nama : **Wijaya Sedhana (Tergugat III) dan Emmy Sedana (Tergugat IV).**

15. Bahwa pada saat itu Penggugat I baru mengetahui bahwa 2 (dua) Sertifikat Hak Milik atas namanya telah beralih nama dan telah menjadi agunan di Bank Mandiri dan segera akan dilelang.

16. Bahwa oleh karena pihak Bank Mandiri (Turut Tergugat II) sering mendatangi rumah para Penggugat dan Para Penggugat tidak mau rumahnya dilelang, maka Penggugat I terpaksa melakukan beberapa kali pembayaran kepada Turut Tergugat II sampai dengan sejumlah Rp. 2.000.000.000 (Dua Milyar Rupiah).



17. Bahwa kemudian Para Penggugat berusaha mencari tau bagaimana mungkin SHM yang setau Para Penggugat dipegang atau disimpan oleh Budi dapat beralih ke atas nama orang lain.
18. Bahwa Para Penggugat mendatangi Turut Tergugat I untuk menanyakan hal tersebut sekaligus meminta dokumen yang pernah ditandatangani oleh Penggugat I, Penggugat II dan Budi. Pada saat itu Turut Tergugat I tidak memberikan dokumen apapun dengan alasan harus seijin Pak Budi. Beberapa kali baik Penggugat I maupun Penggugat II mencoba mendapatkan dokumen tersebut namun tetap tidak diberikan seolah oleh ada yang disembunyikan oleh Turut Tergugat I.
19. Bahwa setelah Para Penggugat menunjuk seorang kuasa hukum untuk meminta penjelasan dan meminta salinan dokumen di tempat Turut Tergugat I akhirnya diberikan.
20. Bahwa ternyata dokumen yang telah ditandatangani oleh Para Penggugat adalah 2 (dua) buah surat kuasa menjual, yaitu:
 1. Surat Kuasa Menjual nomor: 38 tanggal 24 Mei 2017 yang menyatakan bahwa Penggugat I memberikan kuasa menjual kepada : Fuad Arzyad (Tergugat I).
 2. Surat Kuasa Menjual nomor: 41 tanggal 24 Mei 2017 yang menyatakan bahwa Penggugat I memberikan kuasa menjual kepada : Hendra Hamdani (Tergugat II).
21. Bahwa Para Penggugat sama sekali tidak mengenal kedua orang itu sebelumnya (Tergugat I dan Tergugat II) dan Para Penggugat sangat tidak mengerti bagaimana kemudian bisa muncul nama Tergugat I dan nama Tergugat II tersebut.
22. Bahwa Para Penggugat sangat yakin, pada saat penandatanganan dokumen/berkas perjanjian di kantor Turut Tergugat I, oleh karena budi tidak datang, disarankan untuk menandatangani blanko kosong yang menurut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat I akan ditandatangani oleh budi belakangan. Saat itu dokumen tidak dibacakan dan tidak diberikan salinannya. Dan setelah itu Para Penggugat baru mengetahui bahwa yang ditanda tangani adalah surat kuasa menjual yang diberikan kepada Tergugat I dan Tergugat II.

23. Bahwa kemudian berbekal surat kuasa menjual tersebut, Tergugat I dan Tergugat II menjual tanah dan bangunan milik Penggugat I kepada Tergugat III dan Tergugat IV sehingga kemudian beralih nama masing-masing menjadi atas nama Tergugat III dan Tergugat IV.

24. Bahwa selanjutnya Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan dan mendapatkan kredit di Bank Mandiri (Turut Tergugat II) sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar) dengan jaminan :

1. SHM nomor : 4873/Kelurahan Panjer, luas: 455 M2, Gambar situasi nomor: 1786/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan, atas nama EMMY SEDANA.
2. SHM nomor : 4874/Kelurahan Panjer, luas: 555 M2, Gambar situasi nomor: 1787/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan atas nama WIJAYA SEDHANA.

Yangmana SHM tersebut sebelumnya adalah atas nama Penggugat I.

25. Bahwa setelah Para Penggugat mengetahui SHM miliknya telah beralih keatas nama orang lain dan memiliki hutang sebanyak itu di Bank Mandiri (Turut Tergugat II), maka Para Penggugat tidak mau lagi membayar kepada Bank mandiri.

26. Bahwa tentu saja dalam hal ini perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, yang membuat kuasa menjual yang tidak sah, dan Tergugat III dan Tergugat IV yang memperoleh hak milik dengan cara tidak sah adalah suatu perbuatan yang melawan hukum yang secara jelas telah menimbulkan suatu kerugian yang sangat besar yang ditanggung oleh Para Penggugat.

Halaman 8 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



27. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut, telah menimbulkan suatu kerugian yang amat besar yang diderita dan dirasakan oleh Penggugat, baik secara materiil maupun secara immaterial.

28. Bahwa adapun kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat yang telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum terhadap penggugat, adalah sebagai berikut:

1. **KERUGIAN MATERIIL:**

1.1. **Kerugian pokok** yang diderita oleh Penggugat akibat membayar kepada Bank Mandiri (Turut Tergugat II) sebesar :
Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah)

1.2. **Kerugian tanah dan bangunan :**

Harga Tanah per Are adalah Rp. 1.800.000.000 (satu milyar delapan ratus juta rupiah).

SHM nomor : 4873/Kelurahan Panjer, luas: 455 M2, Gambar situasi nomor: 1786/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan. (Rp. 1.800.000.000 X 4,55 Are) = Rp. 8.190.000.000. (delapan milyar seratus sembilan puluh juta rupiah).

SHM nomor : 4874/Kelurahan Panjer, luas: 555 M2, Gambar situasi nomor: 1787/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan. (Rp. 1.800.000.000 X 5,55 Are) = Rp. 9.990.000.000. (Sembilan milyar Sembilan ratus Sembilan puluh juta rupiah).

Total kerugian Materiil :

Rp. 2.000.000.000 + Rp. 8.190.000.000 + Rp. 9.990.000.000 =

Rp. 20.180.000.000,- (Dua puluh milyar seratus delapan puluh juta rupiah).



2. KERUGIAN IMMATERIIL :

Kerugian immateriil adalah merupakan suatu kerugian yang dirasakan secara moral oleh Penggugat, yang sejatinya tidak dapat diukur dengan uang. Namun oleh karena diharuskan untuk mencantumkan sejumlah nominal, maka Penggugat merasakan kerugiannya secara moral adalah sebesar : **Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah).**

29. Bahwa untuk menjamin Para Tergugat melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran terhadap kerugian tersebut diatas maka, sepantasnya diletakkan sita jaminan, terhadap :

1. SHM nomor : 4873/Kelurahan Panjer, luas: 455 M2, Gambar situasi nomor: 1786/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan, atas nama EMMY SEDANA.
2. SHM nomor : 4874/Kelurahan Panjer, luas: 555 M2, Gambar situasi nomor: 1787/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan atas nama WIJAYA SEDHANA.

30. Bahwa untuk dapat menjamin Tergugat melaksanakan isi dari Putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, maka sudah sepatutnya terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, dikenakan uang paksa (Dwangsom) sebesar : Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) setiap hari keterlambatannya melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan Hukum tetap .

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Para Penggugat, melalui Kuasa Hukumnya, mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya;

Halaman 10 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah **Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad)**;
3. Menyatakan Surat Kuasa Menjual nomor: 38, tanggal 24 Mei 2017 dan Surat Kuasa Menjual nomor: 41, tanggal 24 Mei 2017 adalah Tidak sah dan Batal Demi Hukum;
4. Menyatakan hukum bahwa peralihan Sertifikat Hak milik yang awalnya:
 1. SHM nomor : 4873/Kelurahan Panjer, luas: 455 M2, Gambar situasi nomor: 1786/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan, atas nama I GUSTI NGURAH WIRANATA /Penggugat I.
 2. SHM nomor : 4874/Kelurahan Panjer, luas: 555 M2, Gambar situasi nomor: 1787/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan atas nama I GUSTI NGURAH WIRANATA / Penggugat I.

Menjadi :

1. SHM nomor : 4873/Kelurahan Panjer, luas: 455 M2, Gambar situasi nomor: 1786/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan, atas nama EMMY SEDANA.
2. SHM nomor : 4874/Kelurahan Panjer, luas: 555 M2, Gambar situasi nomor: 1787/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan atas nama WIJAYA SEDHANA.

Adalah Tidak sah dan Batal Demi Hukum.

5. Menghukum Tergugat III dan Tergugat IV untuk mengembalikan :
 1. SHM nomor : 4873/Kelurahan Panjer, luas: 455 M2, Gambar situasi nomor: 1786/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan, atas nama EMMY SEDANA.
 2. SHM nomor : 4874/Kelurahan Panjer, luas: 555 M2, Gambar situasi nomor: 1787/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan atas nama WIJAYA SEDHANA.

Halaman 11 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ke atas nama semula, Yaitu: **I GUSTI NGURAH WIRANATA /**

Penggugat I.

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar ganti kerugian MATERIIL secara tanggung renteng, sebagai berikut:

1. KERUGIAN MATERIIL:

1.1. **Kerugian pokok** yang diderita oleh Penggugat akibat membayar kepada Bank Mandiri sebesar :

Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah)

1.2. Kerugian tanah dan bangunan :

Harga Tanah per Are adalah Rp. 1.800.000.000 (satu milyar delapan ratus juta rupiah).

SHM nomor : 4873/Kelurahan Panjer, luas: 455 M2, Gambar situasi nomor: 1786/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan. (Rp. 1.800.000.000 X 4,55 Are) = Rp. 8.190.000.000. (delapan milyar seratus sembilan puluh juta rupiah).

SHM nomor : 4874/Kelurahan Panjer, luas: 555 M2, Gambar situasi nomor: 1787/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan. (Rp. 1.800.000.000 X 5,55 Are) = Rp. 9.990.000.000. (Sembilan milyar Sembilan ratus Sembilan puluh juta rupiah).

Total kerugian Materiil :

Rp. 2.000.000.000 + Rp. 8.190.000.000 + Rp. 9.990.000.000 =

Rp. 20.180.000.000,- (dua puluh milyar seratus delapan puluh

juta rupiah).

Halaman 12 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar ganti kerugian **IMMATERIIL** secara tanggung renteng, sebesar: **Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah)**
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan, yaitu :
 1. SHM nomor : 4873/Kelurahan Panjer, luas: 455 M2, Gambar situasi nomor: 1786/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan, atas nama EMMY SEDANA.
 2. SHM nomor : 4874/Kelurahan Panjer, luas: 555 M2, Gambar situasi nomor: 1787/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan atas nama WIJAYA SEDHANA.
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) setiap hari keterlambatannya melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan Hukum tetap;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;
11. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mentaati isi Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan Hukum tetap;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat I masing-masing hadir kuasa hukumnya tersebut di atas, Tergugat III hadir menghadap sendiri di persidangan sedangkan Tergugat II dan Tergugat IV pada awal persidangan sampai dengan tahap duplik hadir kuasanya EDY HARTAKA,SH. dan I PUTU SUPANGKAT ,SH. , Para Advokat pada Kantor Hukum EDY HARTAKA ,SH. & PARTNERS , beralamat kantor di Jalan Tunjung Sari ,Perum Persada Sari Blok E 38

Halaman 13 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



Padang Sambian Kaja ,Denpasar Barat ,Kota Denpasar ,Bali berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Mei 2022 , yang telah didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah Register No.1260/Daf/2022, tanggal 9 Mei 2022 dan selanjutnya pada tahap pembuktian surat, pihak Tergugat II dan Tergugat IV di depan persidangan mencabut kuasanya tersebut dan menyatakan akan menghadapi sendiri perkaranya di persidangan;

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 I Wayan Suarta, S.H, M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 Juni 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya oleh Kuasa Para Penggugat mengajukan perubahan gugatan yaitu tentang perubahan alamat Tergugat I yang semula tertulis dalam gugatan bertempat tinggal di Jalan Gunung Rinjani IX B, nomor : 1, Desa Tegal Harum, Denpasar Barat, Kota Denpasar kemudian dirubah menjadi tidak diketahui alamatnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Kuasa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat masing-masing memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat I :

I. Dalam Eksepsi

1. Bahwa gugatan Para Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (obscuur libel) karena dengan jelas Dalil Para Penggugat dalam dalilnya menyatakan Perjanjian Pinjaman pada faktanya adalah jual beli.



2. BAHWA PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT TIDAK LENGKAP "(Plurium Litis Consortium)".

Bahwa Pihak yang disebutkan dalam gugatan yaitu Budi.

Bahwa Pihak dalam Peralihan hak rumah dan Ruko tersebut dari Tergugat 1 kepada Tergugat 3 dan Tergugat 4 menggunakan Notaris I Nyoman Mustika, SH.M.Kn tidak ditarik sebagai para pihak, dengan demikian karena tidak dimasukkannya orang-orang tersebut sebagai Subyek Perkara maka gugatan ini kurang pihak dan hal ini merupakan kesalahan FORMAL yang sangat fatal dan menjadi alasan hukum gugatan penggugat harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA.

Hal ini telah menjadi pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/ Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan :

"Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil harus dinyatakan tidak dapat diterima".

Dengan demikian berdasarkan fakta-fakta yuridis yang diuraikan diatas maka Tergugat 1 dan Turut Tergugat 1 mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima "(Niet Onvankelijke Verklaard)".

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa dalil Para Penggugat sebagian benar dan sebagian tidak benar, dalil yang tidak benar tersebut adalah Budi memberikan pinjaman kepada Para Penggugat itu tidak benar karena antara Budi dan Para Penggugat tidak pernah membuat perjanjian pinjaman dengan Para Penggugat, karena kenyataannya adalah jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat 1 terhadap kedua buah sertifikat ;

Halaman 15 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) SHM nomor : 4873/Kelurahan Panjer, luas: 455 M2, Gambar situasi nomor : 1786/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan, atas nama: I GUSTI NGURAH WIRANATA /Penggugat I.
- 2) SHM nomor : 4874/Kelurahan Panjer, luas: 555 M2, Gambar situasi nomor : 1787/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan atas nama 1 GUSTI NGURAH WIRANATA /Penggugat I., dan atas Persetujuan Penggugat II menggunakan surat kuasa jual beli yang di tandatangi dihadapan Turut Tergugat 1.
2. Bahwa dalil angka 5 sampai pada angka 13, Tergugat 1 dan Turut Tergugat 1 tolak karena dalil sebenarnya adalah bahwa semua dokumen tersebut adalah dokumen jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat I dan kemudian uang pembayaran tersebut digunakan oleh Para Penggugat untuk membayar hutang para penggugat di PT. Indosurya Inti Finance, sebesar; Rp. 3.513.975.000. (tiga milyar lima ratus tiga belas juta Sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Varis Mandiri, sebesar; Rp. 700.505.000. (tujuh ratus juta lima ratus lima ribu rupiah) telah Lunas dibayarkan oleh Budi secara langsung tanpa melalui Para Penggugat, sehingga total yang telah dikeluarkan untuk melunasi kedua hutang tersebut adalah sebesar : Rp. 4.214.480.000 (empat milyar ratus empat belas juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah).
3. Bahwa sisa dana sebesar Rp. 2.785.520.000,- (Dua milyar tujuh ratus delapan puluh lima juta lima ratus dua puluh ribu rupk...ah), dipergunakan untuk membayar :
 - 1). Pajak jual beli yang ditentukan oleh DISPENDA, 7,5 % berjumlah Rp. 830.000.000., (delapan ratus tiga puluh juta rupiah).
 - 2). Bayar Broker Rp. 875.000.000., (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

Halaman 16 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



- 3). Akta jual beli 1% dari harga DISPENDA Rp 111.100.000., (seratus sebelas juta dan seratus ribu rupiah).
- 4). Biaya Bank dan biaya notaris, balik nama, asuransi, biaya appraisal dan lain lain dibulatkan menjadi Rp. 1. 045.000.000., (satu milyar dan empat puluh lima juta)
- 5). Uang sewa rumah dan ruko sejumlah Rp. 278.000.000 (Dua ratus tujuh puluh delapan juta) atau perbulannya Rp .105.000.000., (seratus lima juta) selama menempati ruko dan rumah berdasarkan kesepakatan.

4. Bahwa dalil para penggugat pada angka 14 sampai pada angka 22 Tergugat 1 dan Turut Tergugat 1 tolak karena:

Bahwa Para Penggugat dengan sadar telah menandatangani surat kuasa jual beli terhadap ;

- 1) SHM nomor : 4873/Kelurahan Panjer, luas: 455 M2, Gambar situasi nomor : 1786/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan, atas nama: I GUSTI NGURAH WIRANATA /Penggugat I.
- 2) SHM nomor : 4874/Kelurahan Panjer, luas: 555 M2, Gambar situasi nomor : 1787/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan atas nama I GUSTI NGURAH WIRANATA /Penggugat I.

Dan sebelum ditandatangani surat kuasa jual beli tersebut, Turut Tergugat 1 sudah membacakan dan menjelaskan isi dari surat kuasa jual beli tersebut kepada Para Penggugat, kedua pernyataan Para Penggugat tidak konsisten terhadap dokumen yang ditandatanganinya karena Pada Dalil angka 6 dan angka 7 yaitu "Bahwa para Penggugat akhirnya menandatangani seluruh dokumen yang disodorkan oleh turut Tergugat 1. Para Penggugat berharap dengan pinjaman sebesar Rp. 7.000.000.000 (Tujuh Milyar Rupiah) tersebut, hutang Para Penggugat di PT, Indosurya Inti Finance dan PT.Bank Perkreditan Rakyat Varis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mandiri dapat dilunasi dan sisanya akan para Penggugat gunakan untuk modal usaha." Padahal dokumen yang ditandatangani oleh Para Penggugat bukan perjanjian pinjaman melainkan adalah Perjanjian Jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat 1 pada kantor Turut Tergugat 1.

5. Bahwa dalil Para Penggugat pada angka 23 sampai pada angka 26 Tergugat 1 dan Turut Tergugat 1 tolak karena terkait urusan pembelian Tergugat 3 dan Tergugat 4 dengan Tergugat 1 terhadap :

1). SHM nomor : 4873/Kelurahan Panjer, luas: 455 M2, Gambar situasi nomor : 1786/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan, atas nama: I GUSTI NGURAH WIRANATA /Penggugat I.

2). SHM nomor : 4874/Kelurahan Panjer, luas: 555 M2, Gambar situasi nomor : 1787/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan atas nama 1 GUST1NGURAH WIRANATA /Penggugat I.

Adalah benar dan sah secara hukum berdasarkan surat kuasa jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat 1 dan sejak saat penandatanganan surat kuasa jual beli tersebut telah terjadi peralihan hak terhadap :

1). SHM nomor : 4873/Kelurahan Panjer, luas: 455 M2, Gambar situasi nomor : 1786/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan, atas nama: I GUSTI NGURAH WIRANATA /Penggugat I.

2). SHM nomor : 4874/Kelurahan Panjer, luas: 555 M2, Gambar situasi nomor : 1787/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan atas nama 1 GUST1NGURAH WIRANATA /Penggugat I.

Halaman 18 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/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)



Dari Penggugat I kepada Tergugat I sehingga jual beli antara Tergugat I kepada Tergugat 3 dan Tergugat 4 dengan fasilitas kredit Bank Mandiri tidak ada kaitan hukum dengan Para Penggugat.

6. Bahwa dalil Penggugat pada angka 27 sampai pada angka 30 Tergugat 1 dan Turut Tergugat 1 tolak karena dalil gugatan tersebut mengada ada dan oleh karena dalil para angka 27 dan pada angka 30 Tergugat 1 dan Turut Tergugat 1 tolak sehingga kerugian dan jaminan yang dimintakan oleh Para Penggugat tidak beralasan hukum dan Majelis hakim yang memeriksa perkara a quo tidak perlu untuk dipertimbangkan.

II. Dalam Rekonvensi

GUGATAN REKONVENSI

Para tergugat dengan ini mengajukan gugatan balik (Gugatan Rekonvensi) kepada para pengugat, untuk selanjutnya dalam gugatan rekonvensi ini para tergugat di sebut sebagai Penggugat rekonvensi dan Para Penggugat di sebut sebagai Para Tergugat Rekonvensi :

1. Penggugat Rekonvensi memohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan di dalam jawaban atas gugatan konvensi tersebut diatas baik dalam eksepsi, pokok perkara di anggap sudah termasuk dan tercatat ulang secara mutatis, mutandis dalam gugat rekonvensi dan dengan ini juga sudah merupakan bagian dan kesatuan dengan alasan alasan / dalil-dalil pihak penggugat rekonvensi di dalam gugatan rekonvensi.
2. Bahwa antara Penggugat Rekonvensi dan Para Tergugat Rekonvensi sebelumnya mengadakan perjanjian Jual Beli terhadap sebuah Rumah dan sebuah Ruko dengan harga Rp. 7.000.000.000., (tujuh milyar rupiah)
3. Bahwa setelah menandatangani surat kuasa jual beli antara Penggugat Rekonvensi dan Para Tergugat Rekonvensi di hadapan Turut

Halaman 19 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat 1 Konvensi baru kemudian Penggugat Rekonvensi mentransfer pembayaran jual beli untuk dua buah bidang sertipikat:

1). SHM nomor : 4873/Kelurahan Panjer, luas: 455 M2, Gambar situasi norncr : 1786/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan, atas nama: I GUSTI NGURAH WIRANATA /Penggugat I.

2). SHM nomor : 4874/Kefurahan Panjer, luas: 555 M2, Gambar situasi nomer : 1787/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan atas nama 1 GUST1NGURAH WIRANATA /Penggugat II.

4. Bahwa hasil penjualan rumah dan Ruko tersebut oleh Penggugat Rekonvensi dipergunakan untuk membayar hutangnya Para Tergugat Rekonvensi;

1). di PT. Indosurya Inti Finance, sebesar; Rp. 3.513.975.000. (tiga milyar lima ratus tiga belas juta Sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).

2). dan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Varis Mandiri, sebesar; Rp. 700.505.000. (tujuh ratus juta lima ratus lima ribu rupiah) telah Lunas dibayarkan oleh Pemohon Intervensi secara langsung tanpa melalui Para Penggugat, sehingga total yang telah dikeluarkan untuk melunasi kedua hutang tersebut adalah sebesar : Rp. 4.214.480.000 (empat milyar dua ratus empat belas juta empat ratus delapan puluh ribu);

5. Bahwa sisa dana sebesar Rp. 2.785.520.000,- (Dua milyar tujuh ratus delapan puluh lima juta lima ratus dua puluh ribu rupk...ah), dipergunakan untuk membayar :

1. Pajak jual beli yang ditentukan oleh DISPENDA, 7,5 % berjumlah Rp. 830.000.000., (delapan ratus tiga puluh juta rupiah).

Halaman 20 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bayar Broker Rp. 875.000.000., (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah).
3. Akta jual bel 1% dari harga DISPENDA Rp 111.100.000., (seratus sebelas juta dan seratus ribu rupiah).
4. Biaya Bank dan biaya notaris, balik nama, asuransi, biaya appraisal dan lain lain dibulatkan menjadi Rp. 1. 045.000.000., (satu milyar dan empat puluh lima juta)
5. Uang sewa rumah dan ruko sejumlah Rp. 278.000.000 (Dua ratus tujuh puluh delapan juta) atau perbulannya Rp .105.000.000., (seratus lima juta) selama menempati ruko dan rumah berdasarkan kesepakatan.
6. Bahwa terhadap SHM nomor : 4873/Kelurahan Panjer, luas: 455 M2, Gambar situasi nomor : 1786/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan, atas nama: TERGUGAT REKONVENSIN1 Dan .SHM nomor : 4874/Kelurahan Panjer, luas: 555 M2, Gambar situasi nomor : 1787/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan atas nama: TERGUGAT REKONVENSIN 1 atau I GUSTI NGURAH WIRANATA telah terjadi peralihan hak dari Tergugat Rekonvensi 1 atas persetujuan Tergugat Rekonvensi 2 kepada Penggugat Rekonvensi.

Berdasarkan alasan dan dasar tersebut diatas, Penggugat Rekonvensi/ Tergugat 1 dan Turut Tergugat 1, Mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut :

- I. Dalam Eksepsi:
 1. Menerima Eksepsi dan Jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat 1 untuk seluruhnya;
- II. Dalam Pokok Perkara
 1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

Halaman 21 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



2. atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima "(Niet Onvankelijke Verklaard)".

III. Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah kedua obyek bidang tanah rumah dan bidang tanah ruko SHM nomor : 4873/Kelurahan Panjer, luas: 455 M2, Gambar situasi nomor : 1786/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan, yang sebelumnya atas nama: Tergugat Rekonvensi 1 /Penggugat I, dan SHM nomor : 4874/Kelurahan Panjer, luas: 555 M2, Gambar situasi nomor : 1787/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan atas yang sebelumnya atas nama Tergugat Rekonvensi 1 /Penggugat 1 adalah sah milik Penggugat Rekonvensi sebagaimana yang tertuang dalam Surat kuasa Jual Beli.
3. Membebaskan Biaya Perkara Kepada Para Tergugat Rekonvensi.

Atau :

Apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang adil dan bermanfaat bagi Penggugat Rekonvensi/ Tergugat 1 dan Turut Tergugat 1 (ex aequo et bono);

Demikian kami sampaikan. Atas perhatian Ketua Pengadilan Negeri Denpasar atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, Tergugat Rekonvensi atau Penggugat Rekonvensi ucapkan terima kasih.

Jawaban Tergugat II dan Tergugat IV pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. **GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA (GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT / SUBYEK GUGATAN SALAH).**

Halaman 22 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



- Bahwa sebagaimana objek gugatan adalah masalah hutang **PARA PENGGUGAT** di *PT. Indosurya Inti Finance* sebesar Rp. 3.513.975.000,- (tiga milyar lima ratus tiga belas juta Sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan pada *PT. Bank Perkreditan Rakyat Varis Mandiri* sebesar Rp. 700.505.000; (tujuh ratus juta lima ratus lima ribu rupiah) yang tidak dapat diselesaikan oleh **PARA PENGGUGAT** dan melalui kedua orang wanita pegawai dari *PT. Indosurya Inti Finance* yang bernama **AGUNG WIDI & MADE SUARJI**, yang memperkenalkan **BUDI OKTAVIANES** (yang tidak turut digugat) kepada **I GUSTI NGURAH WIRANATA, SH / PENGGUGAT I** , bahwa **BUDI OKTAVIANES** yang mengaku memiliki dana sebesar Rp. 7.000.000.000; (tujuh milyar rupiah) pada **BANK MANDIRI / TURUT TERGUGAT II** , atas kesepakatan untuk dibantu pembayaran hutangnya di *PT. Indosurya Inti Finace* dan *PT. Bank Perkriditan Rakyat Varis Mandiri* oleh **BUDI OKTAVIANES** , maka kedua belah pihak telah sepakat untuk membuat perjanjian antara **BUDI OKTAVIANES** dengan **I GUSTI NGURAH WIRANATA, SH / PENGGUGAT I** , atas kesepakatan tersebut , **I GUSTI NGURAH WIRANATA, SH / PENGGUGAT I** telah menjaminkan dua (2) sertifikat SHM Nomor 4873 , luas 455 M2 dan SHM Nomor 4874 , luas 555 M2 , yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan atas nama **I GUSTI NGURAH WIRANATA, SH / PENGGUGAT I** kepada **BUDI OKTAVIANES** , dalam perjanjian hutang yang dibuat antara **PENGGUGAT I** dengan **BUDI OKTAVIANES** (tidak turut digugat), seluruh hutang **PENGGUGAT I** tersebut telah diselesaikan / di Lunasi oleh **BUDI OKTAVIANES** ;



- Bahwa mengenai dengan adanya Surat **Kuasa Untuk Menjual** dari **I GUSTI NGURAH WIRANATA, SH (PENGGUGAT I)** dan disetujui oleh Istri Penggugat I (**TRISNA AGUNG PHABIOLA, SP, MSi / PENGGUGAT II**) yang dibuat dihadapan Notaris Denpasar **I PUTU HARMITHA , SH** dengan **Kuasa Untuk Jual Nomor : 38** dan Surat **Kuasa Menjual Nomor : 41** tanggal 24 – 05 – 2017, kesemuanya diberikan kepada **FUAD ARZYAD (TERGUGAT I)** ;
- Bahwa setelah terbitnya **Surat Kuasa Menjual Nomer 38 tanggal 24 – 05 – 2017** penerima Kuasa **TERGUGAT I**, pada tanggal yang sama yaitu tanggal 24 – 05 – 2017 **TURUT TERGUGAT I** menerbitkan **Kuasa Menjual No. 41** dimana Kuasa Menjual tersebut **diatas** namakan **TERGUGAT II** , sedangkan **TERGUGAT II** belum pernah bertemu dengan siapapun baik **PENGGUGAT I** maupun **TURUT TERGUGAT I**, demikian juga **TERGUGAT II** belum pernah datang ke kantor Notaris **TURUT TERGUGAT I** , yang lebih mengherankan lagi dari mana **TURUT TERGUGAT I** mendapatkan Identitas / Kartu Tanda Penduduk **TERGUGAT II** , padahal **TERGUGAT II** belum pernah memberikan baik fotocopy **Kartu Tanda Penduduk (KTP)** maupun **Kartu Tanda Penduduk (KTP)** aslinya kepada **PENGGUGAT I** maupun kepada **TURUT TERGUGAT I** , dan tahu-tahu **HENDRA HAMDANI** dapat panggilan sidang di Pengadilan Negeri Denpasar sebagai **TERGUGAT II** ;
- Bahwa karena **HENDRA HAMDANI** dipanggil untuk menghadiri Sidang di Pengadilan Negeri Denpasar sebagai **TERGUGAT II** , maka **TERGUGAT II** mendatangi Kantor **TURUT TERGUGAT I** dan menanyakan kepada **TURUT TERGUGAT I** , kapan mendatangi Akta tersebut , dan dari mana dapat Kartu Indentitas dan atas dasar

Halaman 24 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



apa **TURUT TERGUGAT I** menerbitkan **Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 41** tanggal 24-05-2017 tersebut , selanjutnya **TURUT TERGUGAT I** menyampaikan bahwa Surat **Kuasa Untuk Menjual** Nomor : 41 tersebut adalah atas nama **FUAD ARZYAD / TERGUGAT I** dan bukan atas nama **HENDRA HAMDANI / TERGUGAT II** dan hal ini telah dikuatkan dengan adanya Surat Pemberitahuan Penarikan Kembali Salinan Akta Kuasa untuk Menjual dari Notaris **I PUTU HAMIRTHA, SH / TURUT TERGUGAT I**, Nomor : 1515/IV/DPS/2022, tertanggal 27 April 2022 antara **I GUSTI NGURAH WIRANATA, SH (PENGGUGAT I)** dengan **HENDRA HAMDANI (TERGUGAT II)** dan surat itu ditujukan kepada **PENGGUGAT I**, dan Nomor : 1516/V/DPS/2022, tertanggal 9 Mei 2022 antara **I GUSTI NGURAH WIRANATA, SH (PENGGUGAT I)** dengan **HENDRA HAMDANI (TERGUGAT II)** perihal Konfirmasi dan surat itu ditujukan kepada **TERGUGAT II**, namun dalam posita gugatan **PARA PENGGUGAT** mendalilkan /mendasarkan bahwa pada Surat **Kuasa Untuk Menjual** Nomor : 41, tertangga; 24 – 05 - 2017 adalah atas nama **HENDRA HAMDANI / TERGUGAT II** ;

- Bahwa gugatan **PARA PENGGUGAT** sendiri tidak menarik orang yang bernama **BUDI** yang sudah jelas-jelas sebagai dalang perkara ini , namun orang yang tidak ada hubungan hukum dalam perkara ini **PARA PENGGUGAT** telah menarik **HENDRA HAMDANI** sebagai **TERGUGAT II** yang dianggap telah menerima sebagai Kuasa Untuk Menjual seperti **Akta Kuasa Jual No. 41** tanggal; **24-05-2017** yang dibuat oleh Notaris Denpasar **I PUTU HARMITHA, SH / TURUT TERGUGAT I** seperti yang disebutkan dalam posita gugatan tersebut, atas objek tanah dan Bangunan yang terletak di

Halaman 25 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



Kelurahan Panjer , Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali , dan
Akta Kuasa Jual No. 41 , tertanggal 24-05-2017 , **FUAD ARZYAD**
/ TERGUGAT I adalah sebagai penerima Kuasa Jual, Maka oleh
karena itu gugatan **PARA PENGGUGAT** adalah salah alamat atau
subyek Gugatan Salah (**Disqualification in Person**) ;

2. EXCEPTIE OBSCURI LIBELLI (GUGATAN PENGGUGAT KABUR).

Bahwa Dasar-dasar dan Uraian-uraian gugatan kabur , tidak jelas dan tidak
sempurna, Hal ini dapat diperhatikan pada :

- Bahwa Obyek Gugatan **PARA PENGGUGAT** hanya membicarakan masalah dengan **BUDI OKTAVIANES (tidak turut digugat)** yang telah membantu penyelesaian hutang **PARA PENGGUGAT** dan tidak membahas bagaimana kedudukan **TERGUGAT II** sebagai penerima **Kuasa Untuk Menjual Nomor 41** , tanggal 24 Mei 2017 yang dibuat oleh Notaris Denpasar **I PUTU HARMITHA, SH / TURUT TERGUGAT I** Pejabat Pembuat Akta Tanah ;
- Bahwa **Sertifikat SHM Nomor 4873** yang telah berubah nama kepemilikannya dari nama **PENGGUGAT I** ke atas nama **TERGUGAT IV** , dalam posita gugatan tersebut tidak menjelaskan secara hukum bagaimana terjadinya balik nama atas Sertifikat Hak Milik SHM Nomor 4873 tersebut , sedangkan dalam posita gugatan **PARA PENGGUGAT** hanya menguraikan mengenai pinjaman **PARA PENGGUGAT** pada **PT. Indosurya Inti Finance** sebesar Rp. 3.513.975.000,- (tiga milyar lima ratus tiga belas juta Sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan pada **PT. Bank Perkreditan Rakyat Varis Mandiri** sebesar Rp. 700.505.000; (tujuh ratus juta lima ratus lima ribu rupiah) yang tidak bisa diselesaikan oleh **PARA PENGGUGAT** , dan hutang tersebut telah diselesaikan / dibayar lunas oleh **BUDI OKTAVIANES**, dan dalam posita gugatan **PARA**

Halaman 26 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



PENGGUGAT tidak menarik **BUDI OKTAVIANES** sebagai **TERGUGAT**;

- Bahwa demikian juga dalam posita gugatan **PARA PENGGUGAT**, **HENDRA HAMDANI / TERGUGAT II** yang tidak ada hubungan hukum telah dijadikan sebagai **TERGUGAT II** dalam perkara, sehingga ketidak jelasan atau kekaburan ini menyulitkan bagi **HENDRA HAMDANI / TERGUGAT II** atau siapa saja untuk memahami gugatan **PARA PENGGUGAT**. Sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 21 Agustus 1974 Reg.No. 565 K/Sip/1973 mengatakan kalau obyek Gugatan tidak jelas, **Maka Gugatan Tidak Dapat Diterima**;
- Bahwa pada dasarnya gugatan Penggugat adalah adanya hutang **PARA PENGGUGAT** pada PT. Indosurya Inti Finance dan PT. Bank Perkreditan Rakyat Varis Mandiri yang akan dibantu penyelesaiannya oleh **BUDI OKTAVIANES**, dan **PENGGUGAT I** untuk menjaminkan Sertifikat **Hak Milik Nomor : 4873**, luas 455 M2 dan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 4874**, luas 555 M2 yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, kedua Sertifikat tersebut atas nama **I GUSTI NGURAH WIRANATA, SH / PENGGUGAT I** kepada **BUDI OKTAVIANES**, yang sebelumnya Sertifikat tersebut telah dijaminkan pada PT. Indosurya Inti Finance dan PT. Bank Perkreditan Rakyat Varis Mandiri;
- Bahwa dengan terjadinya **Sertifikat Hak Milik Nomor : 4873**, seluas 455 M2, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali yang telah berubah nama dari **PENGGUGAT I** menjadi nama **TERGUGAT IV (EMMY SEDANA)**, yang dijaminkan pada **BANK MANDIRI / TURUT TERGUGAT II**

Halaman 27 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



oleh **BUDI OKTAVIANES** tersebut juga tidak dijelaskan bagaimana Sertifikat tersebut bisa beralih nama kepada **TERGUGAT IV**, seharus **BANK MANDIRI / TURUT TERGUGAT II** tidak sebagai **Turut Tergugat**, namun harus sebagai **Tergugat**, karena **BANK MANDIRI** telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** dengan memberikan kredit kepada **TERGUGAT IV** yang diduga tidak dilakukan survey maupun interview sebagai pemohon kredit KPR terlebih dahulu, karena **TERGUGAT IV** hanya sebagai pegawai biasa yang tidak ada kemampuan untuk mengangsur Kredit sebesar **Rp. 4.990.000.000,-** (empat milyar Sembilan ratus Sembilan puluh juta rupiah) ;

- Bahwa **TERGUGAT IV** atau sebagai Debitur pada Bank **TURUT TERGUGAT II**, tidak memahami / tidak mengerti isi dalam *Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah Nomor : R11.DPS/0307/KPR/2017 Akta No.10*, tertanggal 12-06-2017 yang dibuat oleh **TURUT TERGUGAT II**, karena alamat Debitur pada halaman pertama dengan alamat pemberitahuan mengenai Perjanjian halaman 5 (terakhir) berbeda, alamat yang ditulis di Perjanjian Kredit halaman terakhir adalah alamat **BUDI OKTAVIANES** dan bukan alamat Debitur / **TERGUGAT IV** ;
- Bahwa pada saat **TERGUGAT IV** dihadirkan di Kantor Notaris Denpasar **I NYOMAN MUSTIKA, SH. M.Hum** oleh **BUDI** (yang tidak digugat) **TERGUGAT IV** diminta untuk menandatangani **Akta Jual Beli No. 291/2017 tanggal 12-06-2017**, pada saat itu **TERGUGAT IV** juga sudah ditunggu oleh salah satu petugas dari Bank Mandiri / **TURUT TERGUGAT II** dan disodori *Perjanjian Kredit yang sudah dibuat* untuk ditandatangani dan **TERGUGAT IV** terkejut melihat Nominal /Jumlah Kredit yang diajukan sebesar Rp.

Halaman 28 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



Rp. 4.990.000.000,- (empat milyar Sembilan ratus Sembilan puluh juta rupiah), apa lagi ditentukan juga untuk besar angsuran sebesar **Rp. 46.969.660,-** (empat puluh enam juta Sembilan ratus enam puluh Sembilan ribu enam ratus enam puluh rupiah) yang harus dibayar per/bulannya *Perjanjian Kredit* ;

- Bahwa **TERGUGAT IV** sebelum diminta untuk menandatangani perjanjian kredit , **TURUT TERGUGAT II** menyerahkan **Buku Tabungan dan Kartu ATM** dan petugas Bank tersebut menyampaikan kalau dalam buku tabungan tersebut telah berisi uang sebesar Rp. **1.000.000.000,-** (satu milyar) padahal **TERGUGAT IV** tidak pernah membuka buku Tabungan , membuat Kartu ATM mempunyai uang sebesar itu, namun setelah buku tabungan & Kartu ATM diterima oleh **TERGUGAT IV** setelah selesai pertemuan dengan Notaris & pegawai Bank , **BUDI OKTAVIANES** meminta **Buku Tabungan & Kartu ATM** yang dibawa oleh **TERGUGAT IV** ;
- Bahwa sebelum Kredit tersebut cair, **TERGUGAT I** membuat **Surat Permohonan Transfer** , tertanggal 12 Juni 2017 yang ditujukan kepada **TURUT TERGUGAT II** agar pencairan Dana dari Debitur atas nama **EMMY SEDANA / TERGUGAT IV** senilai **Rp. 4.990.000.000,-** (empat milyar Sembilan ratus Sembilan puluh juta rupiah) ditransfer ke Rekening atas nama **FUAD ARZYAD / TERGUGAT I** ,sesuai dengan surat permohonan yang ditandatangani oleh **TERGUGAT I** diatas kertas bermeterai dan sebagai Debitur **EMMY SEDANA / TERGUGAT IV** justru hanya diminta paraf pada kertas yang diajukan kepada **TURUT TERGUGAT II** ;



- Bahwa **TERGUGAT IV** tidak pernah pegang dan mengetahui isi perjanjian kredit pada **BANK MANDIRI / TURUT TERGUGAT II** tersebut , sedangkan sertifikat SHM Nomor 4873 tersebut telah beralih nama kepada **TERGUGAT IV** , **TERGUGAT IV** tidak tahu menahu, karena **TERGUGAT IV** hanya dipinjam nama oleh **BUDI OKTAVIANES** (yang tidak turut digugat) dan **TERGUGAT IV** diminta oleh **BUDI OKTAVIANES** untuk datang ke Kantor Notaris Denpasar **I NYOMAN MUSTIKA, SH. M.Hum** (yang tidak turut digugat) untuk mendatangi **Akta Jual-Beli No. 291/2017** tanggal 12 Juni 2017 yang dibuat antara **TERGUGAT I** dengan **TERGUGAT IV** , yang mana sebelumnya tidak diketahui oleh **TERGUGAT IV** ;
- Bahwa dengan terbitnya **Akta Jual-Beli No. 291/2017** tanggal 12 Juni 2017 antara **TERGUGAT I** dengan **TERGUGAT IV** memudahkan **BUDI OKTAVIANES** melalui **TERGUGAT I** untuk membalikkan nama dalam **SERTIFIKAT No. 4873** dari nama **PENGGUGAT I** kepada **TERGUGAT IV** hal ini diketahui oleh **TERGUGAT IV** setelah adanya gugatan di Pengadilan Negeri Denpasar ;
- Bahwa oleh sebab itu seharusnya **PARA PENGGUGAT** menjelaskan secara detail terjadinya perubahan nama , dengan siapa yang menjamin Sertifikat tersebut hingga beralih nama kepemilikan tersebut , sedangkan dalam gugatan **PARA PENGGUGAT** hanya mempermasalahkan hubungan penyelesaian masalah hutang dan penjaminan kedua (2) sertifikat kepada **BUDI OKTAVIANES** dengan **PENGGUGAT I** dan **PARA PENGGUGAT** telah mengetahui kalau kedua Sertifikat tersebut telah dijamin kepada **BANK MANDIRI / TURUT TERGUGAT II** ,

Halaman 30 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



dan dalam posita gugatan **PARA PENGGUGAT** , menyatakan **PENGGUGAT I** telah turut membayar hutang tersebut hingga sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) , hal ini sangat aneh dan apa maksud untuk bantu bayar hutang tersebut ;

Sehingga dari uraian ini sangat terlihat dasar-dasar dan uraian-uraian gugatan **Tidak Sempurna** , Hal mana bertentangan dengan Teori **SUBSTANTIERINGSTHEORI** yang menyatakan :

“ Bahwa cara pembuatan surat gugatan haruslah dirinci secara detail mulai dari adanya hubungan hukum sebagai dasar gugatan (rechts gronden, legal groundens), sejarah gugatan , kejadian formal dan kejadian material “

Bahwa disamping itu juga **PARA PENGGUGAT** dalam gugatannya tidak menguraikan secara jelas dan detail / rinci tentang duduk perkara (positanya) sehingga sama sekali tidak menegaskan tentang kejadian materiil secara tegas, hal ini bertentangan dengan **pasal 8 Rv** , **Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 21 Agustus 1974 No. 565K/Sip/1973** menyebutkan **“ Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan TIDAK SEMPURNA “**

;

3. EXEPTIE PLURIUM LITIS CONCORTIUM (GUGATAN PENGGUGAT KEKURANGAN PIHAK).

Bahwa yang seharusnya digugat dalam perkara ini tidak hanya Tergugat I, III & **TERGUGAT II & TERGUGAT IV** , tetapi masih banyak pihak-pihak lain juga harus digugat lengkapnya pihak-pihak yang telah digambarkan oleh **PARA PENGGUGAT** dalam gugatannya yaitu :

- Bahwa Objek Gugatan **PARA PENGGUGAT** adalah masalah kesulitan untuk membayar pinjaman pada **PT. Indosurya Inti Finance** sebesar Rp. 3.513.975.000,- (tiga milyar lima ratus tiga belas juta Sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan pada **PT. Bank Perkreditan Rakyat Varis Mandiri** sebesar Rp.

Halaman 31 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



700.505.000; (tujuh ratus juta lima ratus lima ribu rupiah) melalui kedua orang pegawai *PT. Indosurya Inti Finance* yaitu **AGUNG WIDI & MADE SUARJANI** yang memperkenalkan **BUDI OKTAVIANES** kepada **PENGGUGAT I** , yang memiliki dana sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) pada **BANK MANDIRI / TURUT TERGUGAT II** namun kenyataannya dalam posita gugatan **PARA PENGGUGAT** tidak menarik kedua orang dari *PT. Indosurya Inti Finance* sebagai turut tergugat;

- Bahwa dalam posita gugatan tersebut menyebutkan **BUDI OKTAVIANES** meminta kepada **PENGGUGAT I** untuk membuat surat perjanjian untuk menjaminkan kedua **SHM Nomor 4873 ; luas 455 M2 & SHM Nomor 4874 , luas 555 M2** yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali. Dalam hal ini **PARA PENGGUGAT** juga sama sekali tidak menerangkan bahwa tidak hanya **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** saja tetapi masih ada pihak - pihak lain yang harus ditarik sebagai tergugat ;

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat secara yuridis formal kabur (**Obscuurlibel**) , maka gugatan yang tidak jelas / kabur harus ditolak dan/atau setidak-tidaknya bahwa gugatan Penggugat **dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvan Klijk Verklaard)** ;

4. GUGATAN PENGGUGAT ONRECHMATIG.

- Bahwa gugatan Penggugat diajukan dengan tanpa adanya dasar hukum yang jelas , karena dasar gugatan Penggugat hanya masalah hutang **PARA PENGGUGAT** yang tidak dapat diselesaikan oleh **PARA PENGGUGAT** , melalui bantuan **BUDI OKTAVIANES** hutang **PARA PENGGUGAT** pada *PT. Indosurya Inti Finance* sebesar Rp. 3.513.975.000,- (tiga milyar lima ratus tiga belas juta Sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan pada *PT. Bank Perkreditan Rakyat*

Halaman 32 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



Varis Mandiri sebesar Rp. 700.505.000; (tujuh ratus juta lima ratus lima ribu rupiah) telah diselesaikan , dan dengan adanya Surat Perjanjian antara **PENGGUGAT I** dengan **BUDI OKTAVIANES** yang dibuat di hadapan **Notaris I PUTU HAMIRTHA, SH** , hal ini sangat tidak ada kaitannya dengan **TERGUGAT II & TERGUGAT IV** , demikian pula mengenai Surat Kuasa untuk Menjual Nomor 41 atas nama **HENDRA HAMDANI / TERGUGAT II** ,tersebut tidak ada kekuatan hukumnya , karena melalui surat pemberitahuan Nomor : 1515/IV/DPS/2022 ,tanggal 27 April 2022 yang ditujukan kepada **PENGGUGAT I** , bahwa Surat Kuasa untuk Jual Nomor : 41 atas nama **TERGUGAT II** , telah dicabut oleh Notaris Denpasar **I PUTU HAMIRTHA, SH** / Pejabat Pembuat Akta Tanah ;

B. DALAM KONVENSI

1. Bahwa **TERGUGAT I & TERGUGAT IV** menolak secara tegas seluruh dalil-dalil / alasan-alasan / fakta-fakta maupun hubungan hukum yang diajukan **PARA PENGGUGAT** , kecuali apa yang diakui secara tegas oleh **TERGUGAT II & IV**;
2. Bahwa apa – apa yang telah dikemukakan pada bagian Eksepsi diatas sepanjang relevan , berlaku pula pada bagian Konvensi ;
3. Bahwa pada Posita nomor 1 sampai dengan nomor 13 hal 3-5, **TERGUGAT II & IV** tidak perlu menanggapi karena tidak ada kaitannya dengan masalah **PENGGUGAT I** dengan **BUDI OKTAVIANES** ;
4. Bahwa **TERGUGAT IV** menolak dengan tegas atas gugatan **PARA PENGGUGAT** pada Posita nomor 14.1 hal 5 sebagai berikut :
 - **TERGUGAT IV** adalah sebagai Korban Konspirasi dari **TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT I & TURUT TERGUGAT II** , dan Konspirasi tersebut justru dilakukan dengan scenario tertentu oleh **Budi Oktavianes** (yang tidak turut digugat) dengan meminjam Kartu

Halaman 33 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



Tanda Penduduk **TERGUGAT IV** dengan alasan untuk mengajukan Kredit KPR di salah satu Bank , namun kenyataannya **Budi Oktavianes** melalui **TERGUGAT IV** yang telah dipinjam KTP (Kartu Tanda Penduduk) nya untuk mengajukan Kredit pada **TURUT TERGUGAT II** , untuk memuluskan niat buruk **Budi Oktavianes** bekerjasama dengan **TERGUGAT I** yang telah diberi Kuasa Jual oleh **PENGGUGAT I** dengan Akta Kuasa Menjual No.38 tanggal 24 Mei 2017 yang dibuat oleh **TURUT TERGUGAT I**, kemudian pada tanggal 12 Juni 2017 **TERGUGAT I** membuatkan **Akta Jual Beli (AJB)** No.291/2017 antara **TERGUGAT I** dengan **TERGUGAT IV** yang dibuat oleh Notaris Denpasar **I NYOMAN MUSTIKA, SH. M ,Hum** (yang tidak turut digugat) , dari adanya **AJB** tersebut , Sertifikat SHM No. 4873 telah dialihkan nama dari nama **PENGGUGAT I** ke nama **TERGUGAT IV** , kemudian **Budi Oktavianes** meminta kepada **TERGUGAT IV** untuk menandatangani Kredit pada **TURUT TERGUGAT II** dengan jaminan Sertifikat No. 4873 yang telah beralih nama **TERGUGAT IV** tersebut ,

- Bahwa **TERGUGAT IV** tidak pernah diberi Salinan **Akta Jual Beli (AJB)** Nomor : 291/2017 tanggal 12 Juni 2017 , maupun Sertifikat Hak Milik No. 4873 atas nama **TERGUGAT IV** oleh Notaris Denpasar **I NYOMAN MUSTIKA. SH , M.Hum** dan setelah adanya Gugatan ,**TERGUGAT IV** baru meminta Salinan **AJB** ke Kantor Notaris **I NYOMAN MUSTIKA, SH , M.Hum** , namun **TERGUGAT IV** hanya diberi fotocopy **Akta Jual Beli No. 291/2017** dan fotocopy **SHM No. 4873/Kelurahan Panjer** atas nama **Tergugat IV**, yang dijadikan sebagai Jaminan atas kredit pada **TURUT TERGUGAT II** ;
- Bahwa pada saat proses di ajukan kredit ke **TURUT TERGUGAT II** , **TERGUGAT IV** tidak pernah dikunjungi atau disurvei oleh **TURUT**



TERGUGAT II, sedangkan tanah dan bangunan yang dijaminan masih ditempati oleh **PARA PENGUGAT**, dan yang lebih aneh lagi **TERGUGAT IV** tidak pernah di interview contohnya : “Untuk apa mengajukan Kredit dan bagaimana cara membayar bunga dan pokoknya”, sedangkan **TERGUGAT IV** hanya sebagai pejual jajanan dan bahwa sebelum kreditnya cair sebesar **Rp. 4.990.000.000,-** (empat milyar Sembilan ratus Sembilan puluh juta rupiah) **TERGUGAT I** telah membuat surat yang ditujukan kepada **TURUT TERGUGAT II** agar pencairan dana debitur atas nama **TERGUGAT IV** ditransfer ke Rekening **TERGUGAT I**, maka sudah sepatutnya gugatan **PARA PENGUGAT** ditolak ;

5. Bahwa **TERGUGAT II** menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada Posita nomor 20 poin 2 hal. 6 adalah sebagai berikut :

- Bahwa dalam gugatan **PENGGUGAT I** menyatakan telah memberikan “ **Surat Kuasa Menjual** “ Nomor 41 tanggal 24 Mei 2017 kepada **TERGUGAT II** yang dibuat oleh **TURUT TERGUGAT I**, dan kenyataannya **TERGUGAT II** tidak pernah mengenal dengan **PENGGUGAT I** maupun **TURUT TERGUGAT I** demikian pula **TERGUGAT II** belum pernah datang ke kantor **TURUT TERGUGAT I** dan tidak pernah menandatangani *Surat Kuasa Menjual No. 41, tanggal 24 Mei 2017 tersebut* ;
- Bahwa **TURUT TERGUGAT I** dalam suratnya Nomor : **1515/IV/DPS/2022**, tanggal **27 April 2022**, yang ditujukan kepada **PENGGUGAT I**, Perihal “**Pemberitahuan Penarikan Kembali Salinan Akta Kuasa Untuk Menjual** antara **PENGGUGAT I** dengan **TERGUGAT II** “ dan suratnya yang kedua Nomor : **1516/Not/V/DPS/2022**, tanggal **9 Mei 2022** yang ditujukan kepada **TERGUGAT II**, Perihal “ **Konfirmasi** “ ;

Halaman 35 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



- Bahwa dengan adanya dua Surat yang dibuat oleh **TURUT TERGUGAT I** tersebut, sudah sangat jelas bahwa **TERGUGAT II** tidak ada kaitannya dalam perkara ini, karena **TURUT TERGUGAT I** dalam keterangannya menyatakan *atas kesalahan pegawainya dalam membuat salinan akta yang telah diterima oleh PENGUGAT I* dan dalam Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut selaku penerima kuasa yang benar adalah **TERGUGAT I**, maka sangatlah jelas apa yang telah diterangkan diatas, sudah sepantasnya gugatan **PARA PENGUGAT** patut di Tolak ;

6. Bahwa **TERGUGAT II & TERGUGAT IV** menolak dengan tegas dalil gugatan **PARA PENGUGAT** pada Posita nomor 21 s/d 23 hal. 6 , adalah sebagai berikut :

- Bahwa **PARA PENGUGAT** hanya mereka-reka dan tanpa dasar yang kuat untuk menuduh **TERGUGAT II** yang telah menjual sebidang tanah dan bangunan miliknya kepada **TERGUGAT IV**, sedangkan dalam Surat yang dibuat oleh **TURUT TERGUGAT I** pada tanggal 27 April 2022 yang ditujukan kepada **PENGUGAT I** & Surat tertanggal 9 Mei 2022 yang ditujukan kepada **TERGUGAT II** yang isinya menyatakan bahwa Akta Kuasa Menjual Nomoer 41 tanggal 24 Mei 2017 adalah Kuasa Menjual yang diberikan kepada **TERGUGAT I**, sehingga **TERGUGAT II** tidak memiliki Legal Standing untuk menjual tanah dan bangunan milik **PARA PENGUGAT** kepada **TERGUGAT IV** ;

- Bahwa dalam posita gugatan pengugat Nomor. 21 juga telah menyatakan **PARA PENGUGAT** tidak mengenal **TERGUGAT II**, maka sangatlah jelas bahwa gugatan pengugat sangat membingungkan dan tidak jelas duduk persoalannya, dan **PARA PENGUGAT** hanya mereka-reka dan tidak mendasarkan pada fakta



dan berusaha mencari dan menggugat **Budi Oktavianes** sebagai
biang perkara yang sedang bergulir di Pengadilan ;

7. Bahwa **TERGUGAT IV** menolak dengan tegas dalil gugatan **PARA
PENGGUGAT** pada Posita nomor 24, Hal.6, sebagai berikut :

- Bahwa pada intinya **PARA PENGGUGAT** menyatakan **TERGUGAT IV**
telah mengajukan Kredit pada Bank / **TURUT TERGUGAT II** dan telah
menerima hasil pencairan Kredit tersebut, seperti apa yang telah
TERGUGAT IV jelaskan di atas, bahwa dalam pengajuan Kredit semua
sudah diatur oleh **Budi Oktavianes** (yang tidak turut digugat), dan
TERGUGAT IV tidak pernah mengisi Form **Kredit KPR maupun
dihadirkan di Bank /TURUT TERGUGAT II** untuk interview “seperti apa
pekerjaan **TERGUGAT IV** dan apakah mampu membayar Kredit dan
sebagainya” , hal itu tidak dilakukan oleh **TURUT TERGUGAT II**,
demikian pula dalam prosesnya Kredit , **TURUT TERGUGAT II** tidak
pernah Survey dimana **TERGUGAT IV** tinggal , sedangkan Sertifikat
SHM No. 4873 atas nama **TERGUGAT IV** yang menjadikan Jaminan
pada **TURUT TERGUGAT II** adalah tanah dan bangunan yang masih
ditempati oleh **PARA PENGGUGAT** ;

- Bahwa pada saat **TERGUGAT IV** diantar oleh **Budi Oktavianes** (yang
tidak turut digugat) ke Kantor Notaris denpasar **I NYOMAN MUSTIKA,
SH. M.Hum** untuk menandatangani **Akta Jual Beli** Nomor : 291/2017
tanggal 12 Juni 2017 antara **TERGUGAT I** dengan **TERGUGAT IV** ,
TURUT TERGUGAT II telah menunggu **TERGUGAT IV** untuk
menandatangani yang tidak dimengerti oleh **TERGUGAT IV** dan pada
saat **TERGUGAT IV** bertemu dengan salah satu petugas bank /**TURUT
TERGUGAT II**, petugas Bank /**TURUT TERGUGAT II** menyodorkan
Buku Tabungan dan Kartu ATM Bank Mandiri / **TURUT TERGUGAT II** ,



namun Buku Tabungan dan Kartu ATM diminta dan dibawa oleh **Budi Oktavianes** (yang tidak digugat) ;

- Bahwa pada saat prosesnya Kredit pihak **TERGUGAT I** telah membuat dan melayangkan Surat tertanggal 12 Juni 2017 kepada **TURUT TERGUGAT II** seakan-akan surat itu yang buat adalah **TERGUGAT IV**, dalam surat menyatakan bahwa atas pencairan dana debitur kami atas nama **EMMY SEDANA / TERGUGAT IV** senilai Rp. 4.990.000.000,- (empat milyar Sembilan ratus Sembilan puluh juta rupiah) mohon ditransfer ke Rekening **TERGUGAT I** dengan Nomor **Rek. 900 000 722 8928**, maka dengan jelas bahwa **TERGUGAT IV** merupakan sebagai korban, maka sudah sepatutnya gugatan **PARA PENGGUGAT** harus di Tolak ;

BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DIATAS TERGUGAT II & TERGUGAT IV MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI DENPASAR YANG MEMERIKSA DAN MENYIDANGKAN PERKARA INI UNTUK MENGAMBIL KEPUTUSAN YANG AMARNYA BERBUNYI SEBAGAI BERIKUT :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi para tergugat baik **TERGUGAT II & TERGUGAT IV** Seluruhnya ;

DALAM KONVENSİ

1. Menolak Gugatan **PARA PENGGUGAT** untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain agar menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut Hakim dan Keadilan, (**ex aequo et bono**).

Jawaban Tergugat III , pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

1. Bahwa gugatan Para Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (obscuur libel) karena dengan jelas Dalil Para Penggugat dalam dalilnya menyatakan Perjanjian Pinjaman pada faktanya adalah jual beli.
2. BAHWA PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT TIDAK LENGKAP "(Plurium Litis Consortium)".

Bahwa Pihak yang disebutkan dalam gugatan yaitu Budi.

Bahwa Pihak dalam Peralihan hak rumah dan Ruko tersebut dari Tergugat 1 kepada Tergugat 3 dan Tergugat 4 menggunakan Notaris I Nyoman Mustika, SH.M.Kn tidak ditarik sebagai para pihak, dengan demikian karena tidak dimasukkannya orang-orang tersebut sebagai Subyek Perkara maka gugatan ini kurang pihak dan hal ini merupakan kesalahan FORMAL yang sangat fatal dan menjadi alasan hukum gugatan penggugat harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA.

Hal ini telah menjadi pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/ Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan :

"Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil harus dinyatakan tidak dapat diterima".

Dengan demikian berdasarkan fakta-fakta yuridis yang diuraikan diatas maka Tergugat 3 mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima "(Niet Onvankelijke Verklaard)".

III. Dalam Pokok Perkara

Halaman 39 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa saya tidak mengetahui dan tidak ikut dalam masalah atau urusan pinjam meminjam antara I Gusti Ngurah Wiranata, SH (Penggugat I) dan Dr. Trisna Agung Phabiola SP,. MSI (Penggugat II) dengan saudara Budi.
2. Saya membeli Tanah SHM Nomor 4874/ Kelurahan Panjer, Luas 555 m2 secara sah melalui Fuad Arzyad (Tergugat I) berdasarkan kuasa yang dikeluarkan Notaris / PPAT I Putu Hamirtha,SH di kantor Notaris / PPAT I Nyoman Mustika ,SH.M.Kn yang dimana sebelumnya telah dilakukan pengecekan di BPN Denpasar dan pihak PT. Bank Mandiri (Turut Tergugat II) juga melakukan survei ke lokasi (yang menjadi anggunan kredit JL. Tukad Yeh Aya No.85 dan dinyatakan lengkap sesuai dengan atau aturan dan Undang-Undang yang berlaku. Maka transaksi pembelian atas SHM No 4874/Kelurahan Panjer dengan luas 555 m2 bisa dilakukan dan PT. Bank Mandiri bisa mengeluarkan Kredit dengan jaminan SHM No 4874/Kelurahan Panjer dengan luas 555 m2.
3. Bahwa apakah mungkin secara logika seseorang yang memiliki Pendidikan akademik yang setinggi itu tidak membaca dokumen sebelum ditandatangani.
4. Bahwa jauh sebelum gugatan ini dibuat saya dan I Gusti Ngurah Wiranata, SH. (Penggugat I) telah melakukan mediasi di Kantor PT. Bank Mandiri (Persero) yang beralamat di Jalan Gajah Mada No 3 Denpasar. Dengan hasil bahwa I Gusti Ngurah Wiranata, SH.(Penggugat I) akan melunasi seluruh hutang saya di Bank Mandiri atas anggunan SHM No.4874/ Kelurahan Panjer dengan luas 555 m2, Jika telah lunas saya akan mengembalikan SHM No.4874/ Kelurahan Panjer dengan luas 555 m2 kepada I Gusti Ngurah Wiranata , SH. (Penggugat I) dan segala biaya yang timbul dari peralihan hak atas SHM No.4874/Kelurahan Panjer dengan luas 555 m2 dari Wijaya

Halaman 40 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedhana(Tergugat III) menjadi I Gusti Ngurah Wiranata, SH.(Penggugat I) di tanggung oleh penggugat I , maka dari itu sebagai itikad baik dari saya, saya bersedia menandatangani surat Restrukturisasi kredit yang ditawarkan oleh PT. Bank Mandiri (Turut Tergugat II) yang dimana sebelumnya I Gusti Ngurah Wiranata, SH.(Penggugat I) dan Dr. Trisna Agung Phabiola, SP., MSI telah terlebih dahulu menandatangani surat restrukturisasi tersebut sebagai penjamin, hingga akhirnya I Gusti Ngurah Wiranata, SH.(Penggugat I) tidak membayar angsuran kredit di mana sertifikat No.4874/ Kelurahan Panjer dengan luas 555 m2 sebagai Anggunan Kredit tersebut, hingga saya sering di datangi Pihak PT. Bank Mandiri(Turut Tergugat II) perihal kredit tersebut, hingga saya dan keluarga malu untuk keluar rumah (semua tetangga tahu saya punya hutang di PT. Bank Mandiri dan mampu membayarnya) sempat beberapa kali saya hubungi baik melalui telepon dan mencari ke rumah I Gusti Ngurah Wiranata, SH. (Penggugat I) tetapi tidak mendapatkan tanggapan, hingga terjadilah proses lelang.

Berdasarkan alasan dan dasar tersebut diatas, Mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut :

1. Menerima Eksepsi dan Jawaban Tergugat 3 untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah kedua obyek bidang tanah rumah dan bidang tanah ruko adalah sah milik Tergugat I sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Pernyataan Jual beli tersebut diatas;
4. Membebaskan Biaya Perkara Kepada Para Penggugat.

Atau :

Halaman 41 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang adil dan bermanfaat (*ex aequo et bono*);

Jawaban Turut Tergugat II , pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat II **menolak dengan tegas** seluruh dalil Penggugat di dalam Gugatannya, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II.
2. **EKSEPSI PENGADILAN TIDAK BERWENANG MEMERIKSA PERKARA A QUO (KOMPETENSI ABSOLUT)**
 - a. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II (untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat) pada dasarnya mengajukan gugatan mengenai keabsahan kepemilikan Tergugat III dan Tergugat IV atas Obyek Sengketa, yakni 2 bidang tanah sesuai SHM Nomor 4873 atas nama Emmy Sedana dan SHM Nomor 4874 atas nama Wijaya Sedhana , yang terletak di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan , Kota Denpasar, Provinsi Bali.
 - b. Bahwa Penggugat mendalilkan SHM Nomor 4873 atas nama Tergugat IV dan SHM Nomor 4874 atas nama Tergugat III diperoleh oleh Tergugat III dan Tergugat IV dengan cara yang tidak sah atau melanggar hukum.
 - c. Bahwa keputusan pengalihan hak atas tanah dari suatu subyek hukum kepada subyek hukum lainnya merupakan kewenangan **Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam kedudukannya sebagai pejabat Tata Usaha Negara** berdasarkan pertimbangan yang sah menurut ketentuan UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. UU No. 9 tahun 2004 Jo. UU No. 51 tahun 2009.

Halaman 42 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



d. Bahwa oleh karenanya, apabila Penggugat mempermasalahkan keabsahan penerbitan SHM Nomor 4873 atas nama Tergugat IV dan SHM Nomor 4874 atas nama Tergugat III, maka artinya **Penggugat telah mempermasalahkan keputusan pejabat Tata Usaha Negara yang telah bersifat final.**

e. Bahwa kewenangan untuk menguji dan memeriksa sengketa mengenai keputusan pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana halnya yang saat ini sedang dipermasalahkan oleh Penggugat mengenai keabsahan keputusan Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar sehubungan dengan keputusannya untuk menerbitkan SHM Nomor 4873 atas nama Tergugat IV dan SHM Nomor 4874 atas nama Tergugat III, maka hal tersebut berdasarkan ketentuan UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. UU No.9 tahun 2004 Jo. UU No.51 tahun 2009 **merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara.**

f. Bahwa oleh karenanya sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa perkara *a quo* menolak untuk memeriksa gugatan Penggugat karena **kompetensi absolut gugatan Penggugat bukan kewenangan Peradilan Umum untuk memeriksa melainkan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).**

3. EKSEPSI GUGATAN A QUO KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

a. Bahwa dalam Gugatan yang diajukan Penggugat terdapat **kekurangan pihak-pihak lain yang sepatutnya diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo,** sehingga dengan tidak ditariknya pihak-pihak terkait menyebabkan **rangkaian utuh atas**

Halaman 43 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



peristiwa hukum dalam perkara a quo tidak dapat diuraikan secara benar dan lengkap.

- b. Bahwa terhadap Obyek Sengketa yaitu 2 bidang tanah berdasarkan SHM Nomor 4873/Panjer dan SHM Nomor 4874/Panjer, **telah dilakukan balik nama kepada Tergugat III dan Tergugat IV,** dimana hal tersebut telah diketahui Penggugat sebagaimana tercatat di dalam Posita Angka 15 halaman 5 Gugatan a quo, dimana proses pembaliknamaan kedua sertipikat tersebut **dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar.**
- c. Bahwa **dengan tidak ditariknya Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar,** sebagai pihak dalam Perkara a quo membuat peristiwa hukum tentang serangkaian prosedur pelaksanaan balik nama terhadap Obyek Sengketa menjadi **tidak utuh dan sumir,** sehingga terhadap perkara a quo tidak akan didapatkan suatu putusan yang sempurna, karena kurangnya para pihak yang berperkara.
- d. Bahwa oleh karena Gugatan a quo merupakan Gugatan yang kurang pihak, sebagaimana diterangkan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 78 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975 yang kaidah hukumnya menyatakan, **“Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima”** serta dikuatkan pula oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985, yang kaidah hukumnya menyatakan **“Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak”.**
- e. Berdasarkan hal tersebut di atas, oleh karena terdapat pihak-pihak yang tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, **maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan sebagai Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium),** oleh karena itu Tergugat I mohon kepada

Halaman 44 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa perkara *a quo* agar **menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**.

4. EKSEPSI GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUR LIBEL*)

- a. Bahwa mencermati isi gugatan Penggugat, permasalahan sengketa yang utama adalah peralihan hak atas tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 4873/Panjer dan SHM Nomor 4874/Panjer yang telah beralih ke atas nama Tergugat III dan Tergugat IV berdasarkan jual beli.
- b. Bahwa dalam Posita angka 2 sampai dengan 8, Penggugat mengakui memiliki hutang dengan seseorang yang bernama BUDI yang membantu Penggugat melunasi hutangnya di beberapa lembaga keuangan dan menjaminkan Obyek Sengketa tersebut kepada Budi. Penggugat mengakui menandatangani dokumen perjanjian hutang sebesar Rp. 7.000.000.000, - (tujuh miliar Rupiah) yang diberikan kepadanya oleh Turut Tergugat I dan beberapa dokumen lain sebagaimana disebutkan didalam Posita angka 2 dan angka 7. Kemudian Posita angka 8, Penggugat mengakui bahwa hutang Penggugat telah dilunasi oleh Budi.
- c. Pada Posita angka 20 sampai dengan angka 23 Penggugat menyatakan bahwa Penggugat telah menandatangani Blanko Kosong yang ternyata merupakan surat kuasa jual Obyek Sengketa pada saat pertemuan dan menandatangani berkas perjanjian hutang di Turut Tergugat I.
- d. Bahwa berdasarkan Posita tersebut diatas, Turut Tergugat II menyatakan bahwa ada ketidakjelasan bahkan pengaburan fakta, antara lain sebagai berikut :

Halaman 45 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



- Bahwa Penggugat menyadari adanya hubungan hutang piutang dengan Budi dengan menjaminkan Obyek Sengketa, secara logika seharusnya Penggugat mempelajari benar isi maupun klausula Perjanjian terutama tentang klausula wanprestasi, apalagi mengingat jumlah pinjaman yang tidak sedikit dan Obyek Sengketa sebagai jaminannya.
 - Mengingat jumlah hutang yang besar, Penggugat mendalilkan hanya menandatangani blanko kosong saja dan percaya saja, hal mana saling kontradiktif dan menjadi tidak logis mengingat Penggugat adalah sarjana hukum dan dokter yang seharusnya memiliki intelektual tinggi dan tidak mudah diperdaya oleh pihak lain.
- e. Berdasarkan hal tersebut jelas Gugatan *a quo* diajukan secara tidak cermat dan/atau lebih tepatnya (mungkin) ketidak mengertian Penggugat dalam menyusun sebuah Gugatan termasuk penggunaan dasar aturan hukum sehingga posita dan petitum gugatan saling bertentangan satu sama lain dan menimbulkan ketidakjelasan bagi Turut Tergugat II serta bahkan dapat menyebabkan penyesatan hukum sehingga karenanya sangat beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *in litis* untuk **menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diteirma (*niet ontvankelijke verklaard*)**.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II **menolak dengan tegas** seluruh dalil Penggugat dalam Gugatan nya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat II.

Halaman 46 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



2. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang menguraikan fakta hubungan hukum dan permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat yang di dalam Gugatan *a quo* adalah tidak jelas dan kabur serta bertentangan dengan fakta hukum yang sebenarnya, karenanya Turut Tergugat II dengan tegas yang diuraikan oleh Penggugat tersebut.
3. Bahwa Turut Tergugat II telah memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Kepada Tergugat III beserta Tergugat IV, masing-masing sebesar **Rp. 4.990.000.000 (empat miliar sembilan ratus sembilan puluh juta Rupiah)** berdasarkan **Akta Perjanjian Kredit Nomor 06 Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Nomor R11.DPS/0298/KPR/2017** dibuat dihadapan I Nyoman Mustika S.H., M.Hum., Notaris di Denpasar tanggal 8 Juni 2017 untuk Tergugat III dan sebesar **Rp. 4.990.000.000 (empat miliar sembilan ratus sembilan puluh juta Rupiah)** berdasarkan **Akta Perjanjian Kredit Nomor 10 Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Nomor R11.DPS/0307/KPR/2017** dibuat dihadapan I Nyoman Mustika S.H., M.Hum., Notaris di Denpasar tanggal 12 Juni 2017 untuk Tergugat IV. Akta Perjanjian Kredit kedua tersebut diatas merupakan **Akta Otentik dan menjadi suatu alat bukti yang sempurna** karena Akta tersebut dibuat oleh Notaris berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdato") yang menyatakan "*Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.*" *Juncto* Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris **menyatakan bahwa** "*Notaris merupakan pejabat umum, yang berwenang untuk membuat*



akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya.”

4. Terhadap pemberian fasilitas kredit tersebut, Tergugat III dan Tergugat IV memberikan 2 (dua) buah agunan kredit berupa 2 (dua) bidang Tanah dan Bangunan sebagaimana tertuang didalam **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4874/ Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, seluas 555 m2** dan telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan berdasarkan **Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 07141/2017 tanggal 27 Desember 2017** dan **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4873/ Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, seluas 455 m2 (Obyek Sengketa)** dan telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan berdasarkan **Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00907/2018 tanggal 14 Februari 2018** yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar. Berdasarkan hal ini maka **Turut Tergugat II memiliki hak preferensi terhadap pelunasan hutang dari Tergugat III dan Tergugat IV** sebagaimana tertuang didalam **Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan)** yang menyatakan bahwa “*Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah , yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang*



diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

5. Oleh karenanya, berdasarkan UU Hak Tanggungan, Turut Tergugat II sebagai Pemegang Hak Tanggungan, telah diberikan kedudukan yang diutamakan dalam rangka pelunasan utang Tergugat III dan Tergugat IV kepada Turut Tergugat II terhadap kreditor-kreditor lain pada saat Tergugat III dan Tergugat IV telah dinyatakan wanprestasi terhadap kewajiban pelunasan fasilitas kredit termasuk tetapi tidak terbatas melakukan penjualan Obyek Sengketa yang telah dibebankan Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.
6. Setelah beberapa tahun Fasilitas Kredit dicairkan oleh Turut Tergugat II, ternyata **Tergugat III dan Tergugat IV menunggak dan tidak melakukan pembayaran angsuran kewajibannya kepada Turut Tergugat II** sesuai dengan hal yang telah disepakati sebelumnya dalam Akta Perjanjian Kredit tersebut di atas, karenanya Turut Tergugat II menjalankan tugas penagihan kredit dan memperingatkan Tergugat III dan Tergugat IV untuk menyelesaikan tunggakan hutang fasilitas KPR melalui beberapa surat peringatan serta mengadakan pertemuan agar Tergugat III dan Tergugat IV dapat melunasi kewajibannya tanpa perlu dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas agunan kredit sesuai ketentuan hukum yang berlaku.
7. Bahwa meskipun Tergugat III dan Tergugat IV telah diperingatkan oleh Turut Tergugat II untuk menyelesaikan/ melunasi tunggakan kewajiban kreditnya dengan jangka waktu yang cukup dan wajar, akan tetapi Tergugat III dan Tergugat IV tetap tidak memiliki itikad baik dan mengabaikan surat-surat peringatan dari Turut Tergugat II tersebut,

Halaman 49 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



surat mana akan dibuktikan oleh Turut Tergugat II pada proses pembuktian, karenanya Tergugat III dan Tergugat IV telah dinyatakan Wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah tersebut diatas dan akibatnya fasilitas kredit Tergugat III dan Tergugat IV **dinyatakan jatuh tempo seketika dan harus dibayar lunas sekaligus** berdasarkan **Surat Nomor MNR.RCR/REG.DPS.04755/2021 tanggal 16 April 2021 perihal Peringatan Wanprestasi (Default) kepada Tergugat III dan Surat Nomor MNR.RCR/REG.DPS.08402/2020 tanggal 27 Juli 2020 perihal Peringatan Wanprestasi (Default) kepada Tergugat IV** . Bahwa posisi kewajiban Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah yang harus dilunasi oleh para Debitur yaitu Tergugat III yang dinyatakan wanprestasi pada tanggal 16 April 2021 adalah sebesar Rp. 4.706.491.816,57 (empat miliar tujuh ratus enam juta empat ratus sembilan puluh satu ribu delapan ratus enam belas koma lima tujuh Rupiah) dan Tergugat IV dinyatakan **Wanprestasi tanggal 27 Juli 2020** adalah sebesar **Rp. 4.949.325.830,27 (empat miliar sembilan ratus empat puluh sembilan juta tiga ratus dua puluh lima ribu delapan ratus tiga puluh koma dua tujuh Rupiah)**. Jumlah kewajiban Fasilitas Kredit tersebut akan selalu bertambah sampai dengan dinyatakan lunas oleh Turut Tergugat II karena ada perhitungan bunga dan denda sesuai yang disepakati dalam Akta Perjanjian Kredit tersebut diatas.

8. Bahwa secara hukum surat pernyataan Wanprestasi yang telah diterbitkan dan disampaikan oleh Turut Tergugat II kepada Tergugat III dan Tergugat IV sebagai konsekuensi telah lalai dalam memenuhi kewajiban atas fasilitas kreditnya telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut:

Halaman 50 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



“Si berutang i.c. Tergugat IV dan Tergugat V adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang i.c. Penggugat harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

9. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 2 dalam APHT atas agunan kredit Tergugat III dan Tergugat IV disepakati bahwa jika Debitur i.c. Tergugat III dan Tergugat IV tidak memenuhi kewajiban melunasi hutangnya berdasarkan perjanjian kredit, maka Turut Tergugat II selaku **pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama)** mempunyai kewenangan untuk:

- a. **Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian;**
- b. *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;*
- d. *Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. *Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut diatas.*
- f. *Mengatur hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak Kreditur i.c Turut Tergugat II perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.*

10. Selanjutnya berdasarkan UU Hak Tanggungan, khususnya Bab V mengenai Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 20 ayat (1) menyebutkan bahwa:

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :



a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;

b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.”

11. Bahwa untuk melaksanakan hak Turut Tergugat II sebagaimana disepakati dalam Akta Perjanjian Kredit, APHT dan Sertifikat Hak Tanggungan serta UU Hak Tanggungan, maka Turut Tergugat II selaku Kreditur yang beritikad baik telah menyampaikan surat-surat pemberitahuan dan pengumuman lelang di Surat Kabar kepada Tergugat III dan Tergugat IV sebelum sebelum dilaksanakannya Lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar, dokumen dan surat-surat mana yang akan dibuktikan pada proses Pembuktian.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sudah sepantasnya Tergugat III dan Tergugat IV yang telah menerima dan menikmati fasilitas kredit dari Turut Tergugat II telah dinyatakan lalai / Wanprestasi dalam memenuhi kewajiban kreditnya sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Kredit. Oleh karena itu, sangat beralasan hukum apabila Turut Tergugat II selaku Kreditur Yang Beritikad Baik dan Pemegang Hak Tanggungan menjalankan hak-haknya sesuai Akta Perjanjian Kredit yang telah disepakati, termasuk namun tidak terbatas melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan Kredit Penggugat melalui Lelang Eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan.



Bahwa dengan demikian, dalil-dalil posita yang disampaikan oleh Turut Tergugat II merupakan fakta yang sebenarnya dan dapat dijadikan bukti yang sempurna, hal mana akan disampaikan oleh Tergugat III pada tahapan sidang pembuktian nantinya, sehingga sudah seharusnya posita Penggugat pada Gugatan ini harus **ditolak**.

13. Bahwa Turut Tergugat II **menolak dengan tegas** dalil-dalil Penggugat pada Posita angka 1, sampai dengan 30 dalam Gugatan aquo dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV merupakan Debitur pada Turut Tergugat II dimana Tergugat III dan Tergugat IV meminta pembiayaan berupa Fasilitas Kepemilikan Rumah terhadap Tanah dan Bangunan yang dinyatakan didalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4874/ Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, seluas 555 m2 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4873/ Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, seluas 455 m2 berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 06 Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Nomor R11.DPS/0298/KPR/2017 dibuat dihadapan I Nyoman Mustika S.H., M.Hum., Notaris di Denpasar tanggal 8 Juni 2017 untuk Tergugat III dan sebesar Rp. 4.990.000.000 (empat miliar sembilan ratus sembilan puluh juta Rupiah) berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 10 Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Nomor R11.DPS/0307/KPR/2017 dibuat dihadapan I Nyoman Mustika S.H., M.Hum., Notaris di Denpasar tanggal 12 Juni 2017 untuk Tergugat IV.
- b. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV telah menandatangani masing Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 279/2017 tanggal 8 Juni 2017 dan Nomor 292/2017 tanggal 12 Juni 2017 sehingga terhadap SHM No. 4873/Panjer dan SHM No. 4874/Panjer telah dibebani Hak Tanggungan untuk kepentingan pelunasan hutang Tergugat III dan Tergugat IV

Halaman 53 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



terhadap Turut Tergugat II masing-masing sebesar Rp. 6.273.500.000, - (enam miliar dua ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu Rupiah) berdasarkan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 07141/2017 tanggal 27 Desember 2017 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00907/2018 tanggal 14 Februari 2018 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar, dimana sesuai dengan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan, *"Apabila Debitor ingkar janji, Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut ."*

- c. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat II sebagai Pemegang Hak Tanggungan yang sah terhadap SHM No. 4783/Panjer dan SHM No. 4784/Panjer sebagaimana diatur oleh Undang-undang memiliki Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan. Hak mana didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan dalam hal ini adalah Tergugat III dan Tergugat IV yang menyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain. Sehingga kedudukan Turut Tergugat II sebagai Pemegang Hak Tanggungan serta Kreditur beritikad baik dilindungi oleh Undang-undang.
- d. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas Posita angka 26 dan Petitum angka 1, 3, 4 dan 5 yang pada intinya menyatakan bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan atas SHM No. 4783/Panjer dan SHM No. 4784/Panjer yang didapatkan oleh Tergugat III dan Tergugat IV adalah perolehan hak atas tanah dengan cara tidak sah **padahal sudah jelas dan nyata bahwa peralihan hak atas tanah sudah dilakukan secara sempurna oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar. Bahwa keputusan BPN Kota Denpasar, yang merupakan Badan Tata Usaha Negara, untuk melakukan peralihan hak atas tanah kepada Tergugat III dan Tergugat IV sudah secara sah dan sempurna sesuai dengan ketentuan yang berlaku.** Dan jika Penggugat mendalilkan bahwa keputusan BPN Kota Denpasar yang melakukan peralihan hak atas tanah merupakan proses yang tidak sah dan melawan hukum artinya Penggugat mengajukan gugatan tentang sah atau tidaknya sebuah Putusan Pejabat Tata Usaha Negara, hal mana **merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha negara dan bukan kompetensi dari Pengadilan Negeri. Sehingga berdasarkan hal tersebut maka Gugatan haruslah ditolak karena Pengadilan Negeri Denpasar tidak memiliki kewenangan untuk mengadili perkara ini berdasarkan Kompetensi Absolut.**

- e. Selain daripada dengan tidak ditariknya BPN Kota Denpasar sebagai pihak di dalam perkara *a quo* membuat rangkaian peristiwa hukum yang terjadi dalam rangka proses peralihan hak atas tanah dalam hal ini Obyek Sengketa menjadi **tidak utuh dan sumir**, sehingga terhadap perkara *a quo* tidak akan didapatkan suatu putusan yang sempurna, karena kurangnya para pihak yang berperkara. Bahwa oleh karena Gugatan *a quo* merupakan Gugatan yang kurang pihak, sebagaimana diterangkan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 78 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975 yang kaidah hukumnya menyatakan, **"Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak**

Halaman 55 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima” serta dikuatkan pula oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985, yang kaidah hukumnya menyatakan “**Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak**”.

- f. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas Posita angka 29 dan Petitum angka 7 terkait sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Obyek Hak Tanggungan *i*. SHM No. 4783/Panjer dan SHM No. 4784/Panjer, dengan alasan bahwa pada dasarnya terhadap barang **agunan yang dijadikan jaminan hutang, baik hipotik, hak tanggungan, fidusia dan gadai tidak dapat diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag)**. Hal tersebut ditegaskan dalam doktrin ahli hukum M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan), hlm 319 yang menyatakan sebagai berikut: “Pengadilan **dilarang mengabulkan dan meletakkan sita di atas tanah dan rumah A tersebut, karena pada barang itu telah lebih dahulu melekat hak agunan bank di atasnya**. Yang dapat dikabulkan dan diterapkan hanya sita penyesuaian atas alasan, di atas barang itu telah melekat lebih dahulu hak agunan kepada pihak lain. Demikian penegasan Putusan MA No. 1829 K/Pdt/1992. Dalam kasus ini, Pengadilan telah meletakkan *conservatoir beslag* di atas barang agunan kredit. Tindakan itu pada tingkat kasasi dibatalkan MA dengan pertimbangan, bahwa praktik peradilan telah lama menerapkan asas *vergerlijkende beslag* yang diatur Pasal 463 Rv sebagai ketentuan tata tertib beracara. Berdasarkan prinsip tersebut terhadap **barang yang telah dijadikan agunan kredit tidak boleh diletakkan sita jaminan**”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g. Selain daripada itu terdapat juga Yurisprudensi dari Mahkamah Agung berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 394 K/SIP/1984 tertanggal 31 Mei 1985 yang membentuk suatu kaedah hukum yang baru pada waktu itu dan merupakan prinsip hukum yang baru yang menegaskan bahwa barang yang telah menjadi jaminan kredit kepada bank tidak dapat dikenakan sita jaminan. Putusan Mahkamah Agung No. 394 K/SIP/1984 tersebut menyatakan beberapa prinsip sita jaminan terhadap barang jaminan kredit adalah sebagai berikut yaitu Pengadilan atau hakim dilarang mengabulkan dan meletakkan sita jaminan terhadap barang yang diagunkan dan dijamin pada waktu yang bersamaan; Permohonan sita terhadap barang yang sedang diagunkan harus ditolak demi melindungi kepentingan pihak pemegang agunan. **Sehingga berdasarkan 2 (dua) Yurisprudensi tersebut diatas Gugatan Penggugat dalam perkara *aquo* haruslah ditolak.**

Maka berdasarkan alasan yang telah diuraikan di atas, Turut Tergugat II mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau,

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 57 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Replik, selanjutnya atas Replik Penggugat tersebut Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah menanggapi dalam Duplik;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi salinan resmi salinan Kuasa untuk menjual Akta Tanggal 24 Mei 2017 Nomor: 38, diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi salinan Kuasa untuk menjual Akta Tanggal 24 Mei 2017 Nomor: 41, diberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 4873 Kelurahan Panjer, diberi tanda P-3 ;
4. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 4874 Kelurahan Panjer, diberi tanda P-4 ;
5. Fotokopi dari tanda terima berkas keluar, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, diberi tanda P-5 ;
6. Fotokopi dari tanda terima berkas keluar, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, diberi tanda P-6 ;
7. Fotokopi Surat Perihal Pemberitahuan Penarikan Kembali Salinan Akta Kuasa Untuk Menjual Antara I Gusti Ngurah Wiranata dengan Hendra Hamdani tertanggal 27 April 2022, diberi tanda P-7 ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Para Penggugat tidak mengajukan alat bukti Saksi ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi salinan resmi Kuasa Untuk Menjual Nomor: 41 , yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, diberi tanda TI.TTI-1 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Kuasa Untuk Menjual Nomor: 38, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kdiberi tanda TI.TTI-2 ;
3. Fotokopi dari print out foto slip setoran Bank Mandiri (Persero) Tbk, diberi tanda TI-3 ;
4. Fotokopi dari print out foto bukti setoran, diberi tanda TI-4;

Menimbang, bahwa Tergugat II menyatakan tidak mengajukan bukti surat dan Saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi dari fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 278/2071,diberi tanda TIII-1 ;

Menimbang,bahwa dipersidangan Tergugat III tidak mengajukan bukti Saksi ;

Menimbang, bahwa Tergugat IV untuk menguatkan dalil Sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi dari print out Rekening Koran Bank Mandiri (Persero) Tbk, diberi tanda TIV-1 ;
2. Fotokopi dari print out Rekening Koran Bank Mandiri (Persero) Tbk, diberi tanda TIV-2 ;
3. Fotokopi dari print out foto Perjanjian dan Pernyataan Damai, diberi tanda TIV-3 ;

Menimbang,bahwa Tergugat IV dipersidangan tidak mengajukan bukti Saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah R11.DPS/0298/KPR/2017 Nomor: 06 Tanggal 8 Juni 2017, diberi tanda TTII-1 ;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 4874 Kelurahan Panjer, diberi tanda TTII-2 ;

Halaman 59 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 279/2017, diberi tanda TTII-3 ;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 07141/2017,diberi tanda TTII-4 ;
5. Fotokopi Surat Perihal Peringatan I (Pertama) Nomor: MNR.RCR/REG.DPS.01478/2021 Tanggal 09/02/2021, diberi tanda TTII-5 ;
6. Fotokopi Surat Perihal Peringatan II (Kedua) Nomor: MNR.RCR/REG.DPS.03783/2021 Tanggal 24/03/2021, diberi tanda TTII-6 ;
7. Fotokopi Surat Perihal Peringatan III (Ketiga/Terakhir) Nomor: MNR.RCR/REG.DPS.04359/2021 Tanggal 06/04/2021, diberi tanda TTII-7 ;
8. Fotokopi Surat Perihal Peringatan Wanprestasi (Default) Nomor: MNR.RCR/REG.DPS.04755/2021 Tanggal 16/04/2021, diberi tanda TTII-8 ;
9. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah R11.DPS/0307/KPR/2017 Nomor: 10 Tanggal 12 Juni 2017, diberi tanda TTII-9 ;
10. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 4873 Kelurahan Panjer, diberi tanda TTII-10 ;
11. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 292/2017 Tanggal 12 Juni 2017, diberi tanda TTII-11 ;
12. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 00907/2018, diberi tanda TTII-12 ;
13. Fotokopi Surat Perihal Peringatan I (Pertama) Nomor: MNR.RCR/REG.DPS.06684/2020 tanggal 18/06/2020, diberi tanda TTII-13 ;
14. Fotokopi Surat Perihal Peringatan II (Kedua) Nomor: MNR.RCR/REG.DPS.07110/2020 tanggal 26/06/2020, diberi tanda TTII-14 ;

Halaman 60 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/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

15. Fotokopi Surat Perihal Peringatan III (Ketiga/Terakhir) Nomor:
MNR.RCR/REG.DPS.07919/2020 tanggal 16/07/2020, diberi tanda TTII-15

;

16. Fotokopi Surat Perihal Peringatan Wanprestasi (Default) Nomor:
MNR.RCR/REG.DPS.08402/2020 tanggal 27/07/2020, diberi tanda TTII-16

;

17. Fotokopi sesuai print out Loan Payoff Quotation Nama Nasabah Wijaya
Sedana, diberi tanda TTII-17 ;

18. Fotokopi sesuai print out Loan Payoff Quotation Nama Nasabah Emmy
Sedana, diberi tanda TTII-18 ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dipersidangan tidak mengajukan alat
bukti Saksi;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah pula melakukan pemeriksaan
setempat terhadap tanah obyek sengketa pada tanggal 23 September 2022
bertempat di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan yang hasilnya
sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan setempat dimaksud;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat I, Kuasa Turut
Tergugat I, dan Turut Tergugat II mengajukan kesimpulannya masing-masing
tanggal 14 November 2022 sedangkan Kuasa Para Penggugat, Tergugat II
dan Tergugat IV mengajukan kesimpulannya masing-masing tanggal 21
November 2022 ;

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

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

Halaman 61 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II, dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi tentang kewenangan Absolut dan terhadap Eksepsi Absolut tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berdasarkan Putusan Sela Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps pada tanggal 9 Januari 2023 yang amarnya menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar berwenang memeriksa perkara perdata Nomor: 223/Pdt.G/2022/PN Dps tersebut.

Menimbang, bahwa selain itu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II, dalam jawabannya telah pula mengajukan Eksepsi lainnya yang bukan mengenai Eksepsi tentang kewenangan mengadili sehingga Majelis Hakim menerapkan ketentuan pasal 162 RBg dimana Eksepsi-Eksepsi tersebut akan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa adapun Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat I, serta Turut Tergugat II tersebut pada intinya dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang Kurang Pihak(Plurium Litis Consortium);
2. Eksepsi tentang gugatan Para Penggugat Kabur (**Obscuur Libel**);
3. **Eksepsi tentang gugatan Penggugat salah alamat/Subyek gugatan salah (Error In Persona) ;**
4. **Gugatan Penggugat On Rechmatig;**

Menimbang, bahwa untuk efisiensi dalam mempertimbangkan seluruh dalil-dalil Eksepsi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut Majelis yang paling esensial untuk dipertimbangkan terlebih dahulu adalah Eksepsi tentang Kurang Pihak(Plurium Litis Consortium);

Menimbang,bahwa Kuasa Tergugat I dan Turut Tergugat I serta Tergugat III dalam Eksepsinya menyatakan bahwa pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap , bahwa pihak yang disebutkan dalam gugatan yaitu Budi, bahwa pihak dalam peralihan hak rumah dan ruko tersebut dari Tergugat I kepada Tergugat III dan Tergugat IV menggunakan Notaris I Nyoman Mustika ,SH.MKn tidak ditarik sebagai para pihak , dengan demikian karena tidak dimasukkannya orang-orang tersebut sebagai subyek perkara maka gugatan ini kurang pihak dan hal ini merupakan kesalahan Formal yang sangat fatal dan menjadi alasan hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang,bahwa Tergugat II dan Tergugat IV dalam Eksepsinya menyatakan : Bahwa yang seharusnya digugat dalam perkara ini tidak hanya Tergugat I, III & **TERGUGAT II & TERGUGAT IV** , tetapi masih banyak pihak-pihak lain juga harus digugat lengkapnya pihak-pihak yang telah digambarkan oleh **PARA PENGGUGAT** dalam gugatannya yaitu :

- Bahwa Objek Gugatan **PARA PENGGUGAT** adalah masalah kesulitan untuk membayar pinjaman pada *PT. Indosurya Inti Finance sebesar Rp. 3.513.975.000,- (tiga milyar lima ratus tiga belas juta Sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)* dan pada *PT. Bank Perkreditan Rakyat Varis Mandiri sebesar Rp. 700.505.000; (tujuh ratus juta lima ratus lima ribu rupiah)* melalui kedua orang pegawai *PT. Indosurya Inti Finance* yaitu **AGUNG WIDI & MADE SUARJANI** yang memperkenalkan **BUDI OKTAVIANES** kepada **PENGGUGAT I** , yang memiliki dana sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) pada **BANK MANDIRI / TURUT TERGUGAT II** namun kenyataannya dalam

Halaman 63 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



posita gugatan **PARA PENGGUGAT** tidak menarik kedua orang dari *PT. Indosurya Inti Finance* sebagai turut tergugat;

- Bahwa dalam posita gugatan tersebut menyebutkan **BUDI OKTAVIANES** meminta kepada **PENGGUGAT I** untuk membuat surat perjanjian untuk menjaminkan kedua **SHM Nomor 4873 ; luas 455 M2 & SHM Nomor 4874 , luas 555 M2** yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali. Dalam hal ini **PARA PENGGUGAT** juga sama sekali tidak menerangkan bahwa tidak hanya **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** saja tetapi masih ada pihak - pihak lain yang harus ditarik sebagai tergugat ;

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat secara yuridis formal kabur (**Obscuurlibel**) , maka gugatan yang tidak jelas / kabur harus ditolak dan/atau setidak-tidaknya bahwa gugatan Penggugat **dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvan Klijk Verklaard)** ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam dalil Eksepsinya menyatakan bahwa :

- a. Bahwa dalam Gugatan yang diajukan Penggugat terdapat **kekurangan pihak-pihak lain yang sepatutnya diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo**, sehingga dengan tidak ditariknya pihak-pihak terkait menyebabkan **rangkaiannya utuh atas peristiwa hukum dalam perkara a quo tidak dapat diuraikan secara benar dan lengkap**.
- b. Bahwa terhadap Obyek Sengketa yaitu 2 bidang tanah berdasarkan SHM Nomor 4873/Panjer dan SHM Nomor 4874/Panjer, **telah dilakukan balik nama kepada Tergugat III dan Tergugat IV**, dimana hal tersebut telah diketahui Penggugat sebagaimana tercatat di dalam Posita Angka 15 halaman 5 Gugatan *a quo*, dimana proses pembaliknamaan kedua sertifikat tersebut **dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar**.



- c. Bahwa **dengan tidak ditariknya Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar**, sebagai pihak dalam Perkara *a quo* membuat peristiwa hukum tentang serangkaian prosedur pelaksanaan balik nama terhadap Obyek Sengketa menjadi **tidak utuh dan sumir**, sehingga terhadap perkara *a quo* tidak akan didapatkan suatu putusan yang sempurna, karena kurangnya para pihak yang berperkara.
- d. Bahwa oleh karena Gugatan *a quo* merupakan Gugatan yang kurang pihak, sebagaimana diterangkan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 78 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975 yang kaidah hukumnya menyatakan, **“Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima”** serta dikuatkan pula oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985, yang kaidah hukumnya menyatakan **“Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak”**.
- e. Berdasarkan hal tersebut di atas, oleh karena terdapat pihak-pihak yang tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, **maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan sebagai Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium)**, oleh karena itu Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa perkara *a quo* agar **menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)**.

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam menanggapi dalil-dalil Eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam repliknya pada pokoknya menyatakan :

1. Bahwa dalam gugatan para Penggugat sudah sangat jelas menerangkan dan menguraikan bahwa tidak pernah mengenal Tergugat I dan tidak pernah menandatangani akta jual beli apapun dengan Tergugat I, namun

Halaman 65 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



Turut Tergugat I ternyata telah mengelabui para Penggugat dengan membuat Akta Kuasa kepada Tergugat I dan Tergugat II. Tidak ada satupun kalimat dari para Penggugat dalam Gugatannya yang mengatakan telah membuat akta jual beli kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV. Dengan demikian sudah sepatutnya eksepsi tersebut ditolak.

2. Bahwa pada awalnya para Penggugat datang kepada Turut Tergugat I dengan tujuan untuk membuat perjanjian pinjam meminjam antara para Penggugat dengan seseorang yang bernama Budi. Namun oleh Turut Tergugat I ternyata dibuatkan Surat Kuasa menjual dari para Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II. Setelah surat kuasa tersebut didapat oleh Tergugat I dan Tergugat II kemudian para Penggugat tidak mengetahui lagi alur ceritanya sampai dengan akhirnya Turut Tergugat II datang untuk melelang rumah para Penggugat. Jadi saat itu para Penggugat tidak mengetahui bagaimana terjadinya jual beli antara Tergugat I, Tergugat II dengan Tergugat III dan Tergugat IV. Para Penggugat juga tidak mengetahui bahwa jual beli tersebut telah dibuat di Notaris I Nyoman Mustika, SH. Mkn seperti yang Tergugat I dan Turut Tergugat I uraikan dalam eksepsinya tersebut. Oleh karena tidak ada perjanjian apapun antara para Penggugat dengan seseorang yang bernama Budi tersebut, maka sudah sangat benar antara para Penggugat dengan Budi tidak ada hubungan hukum apapun dan tidak ikut dijadikan pihak dalam perkara aquo. Para Penggugat telah dirugikan dengan dibuatnya Surat Kuasa Menjual nomor: 38 tanggal 24 Mei 2017 yang menyatakan bahwa Penggugat I memberikan kuasa menjual kepada : Fuad Arzyad (Tergugat I) dan Surat Kuasa Menjual nomor: 41 tanggal 24 Mei 2017 yang menyatakan bahwa Penggugat I memberikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa menjual kepada : Hendra Hamdani (Tergugat II). Jadi sudah tepat Para Penggugat menggugat pihak-pihak yang menjadi para Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara aquo.

Dengan uraian yang telah para Penggugat sampaikan diatas, maka sudah sepatutnya eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I ditolak dan selanjutnya menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa setelah mencermati Eksepsi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut diatas serta memperhatikan pula tanggapan Para Penggugat dalam repliknya terhadap Eksepsi tersebut. Majelis Hakim dapat mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa meskipun dalam salah satu azas umum dalam hukum acara perdata maupun dalam yurisprudensi yang menentukan bahwa hanya pihak penggugat yang paling berhak untuk menentukan siapa-siapa orangnya yang akan ditarik sebagai tergugat dalam surat gugatannya. (vide Putusan MARI tanggal 16 Juni 1971 Nomor: 305 K/Sip/1971 Jo. Putusan MARI No. 3676 K/Sip/1973 tanggal 10 Desember 1973 Jo. Putusan MARI tanggal 31 Juli 2001 Nomor: 2824 K/Pdt/2000), namun demikian dalam penyelesaian suatu sengketa perdata haruslah tuntas dalam arti jangan sampai dikemudian hari menimbulkan masalah baru setelah perkara diputus, termasuk dalam hal ini pihak-pihak yang tersangkut paut dengan suatu obyek sengketa haruslah dipastikan status hukum mereka masing-masing;

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung yang bisa dipedomani dalam hal gugatan kurang pihak adalah : Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984, , dimana pokok pertimbangan Mahkamah Agung dalam putusan tersebut adalah : menyatakan judex factie salah menerapkan tata tertib beracara semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber

Halaman 67 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



perolehan hak Tergugat I , yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya , dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I ;

Menimbang, bahwa berpedoman pada yurisprudensi tersebut diatas dan dikaitkan dengan perkara aquo dimana Para **Penggugat didalam dalil gugatannya** dalam Posita angka 2 sampai dengan 8, Penggugat mengakui memiliki hutang dengan seseorang yang bernama BUDI yang membantu Penggugat melunasi hutangnya di PT.Indosurya Inti Finance dan PT.Bank Perkreditan Rakyat Varis Mandiri.dan menjaminkan Obyek Sengketa tersebut kepada Budi. Penggugat mengakui menandatangani dokumen perjanjian hutang sebesar Rp. 7.000.000.000, - (tujuh miliar Rupiah) yang diberikan kepadanya oleh Turut Tergugat I dan beberapa dokumen lain sebagaimana disebutkan didalam Posita angka 2 dan angka 7. Kemudian Posita angka 8, Penggugat mengakui bahwa hutang Penggugat telah dilunasi oleh Budi.

Bahwa kemudian Penggugat juga mengakui bahwa Budi menyarankan untuk membuat perjanjian hutang dengan jaminan 2 (dua) buah sertifikat Hak Milik (SHM) milik Penggugat I, yaitu :

1. SHM nomor : 4873/Kelurahan Panjer, luas: 455 M2, Gambar situasi nomor : 1786/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan, atas nama: I GUSTI NGURAH WIRANATA /Penggugat I.
2. SHM nomor : 4874/Kelurahan Panjer, luas: 555 M2, Gambar situasi nomor : 1787/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan atas nama I GUSTI NGURAH WIRANATA /Penggugat I.



Yang mana sebelumnya telah menjadi jaminan hutang di PT.Indosurya Inti Finance dan PT.Bank Perkreditan Rakyat Varis Mandiri.

Bahwa kemudian dibuatlah perjanjian tersebut di buat di Kantor Notaris/PPAT I PUTU HAMIRTHA, SH (Turut Tergugat I). namun kemudian pada pertengahan tahun 2018, Bank Mandiri (turut tergugat II) mendatangi Para Penggugat dalam rangka untuk melelang rumah milik Penggugat dengan alasan bahwa 2 (dua) buah sertifikat, yaitu :

1. SHM nomor : 4873/Kelurahan Panjer, luas: 455 M2, Gambar situasi nomor: 1786/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan, atas nama EMMY SEDANA.
2. SHM nomor : 4874/Kelurahan Panjer, luas: 555 M2, Gambar situasi nomor: 1787/1997, yang terletak di Kelurahan Panjer, Denpasar Selatan atas nama WIJAYA SEDHANA.

Telah menjadi agunan atas pinjaman di Bank Mandiri atas nama : **Wijaya Sedhana (Tergugat III) dan Emmy Sedana (Tergugat IV)** akan dilakukan **pelelangan dan** pada saat itu Para Penggugat baru mengetahui bahwa 2 (dua) Sertifikat Hak Milik atas namanya telah beralih nama dan telah menjadi agunan di Bank Mandiri dan segera akan dilelang. Setelah Penggugat telusuri ternyata **SHM yang dikuasai oleh Budi telah beralih ke atas nama orang lain.**

Bahwa ternyata dokumen yang telah ditandatangani oleh Para Penggugat dengan blanko kosong dihadapan Turut Tergugat I yang tanpa dihadiri oleh BUDI ternyata adalah 2 (dua) buah surat kuasa menjual, yaitu:

1. Surat Kuasa Menjual nomor: 38 tanggal 24 Mei 2017 yang menyatakan bahwa Penggugat I memberikan kuasa menjual kepada : Fuad Arzyad (Tergugat I).



2. Surat Kuasa Menjual nomor: 41 tanggal 24 Mei 2017 yang menyatakan bahwa Penggugat I memberikan kuasa menjual kepada : Hendra Hamdani (Tergugat II).

Sedangkan Para Penggugat menyatakan sama sekali tidak mengenal kedua orang itu sebelumnya (Tergugat I dan Tergugat II) dan Para Penggugat sangat tidak mengerti bagaimana kemudian bisa muncul nama Tergugat I dan nama Tergugat II tersebut. bahwa pihak yang disebutkan dalam gugatan yaitu Budi, dan ternyata pula bahwa dalam peralihan hak rumah dan ruko tersebut dari Tergugat I kepada Tergugat III dan Tergugat IV menggunakan Notaris I Nyoman Mustika ,SH.MKn;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas maka Majelis berpendapat bahwa pihak ke tiga yang bernama Budi tersebut harus ikut digugat karena tidak mungkin seseorang yang didalilkan oleh **Para Penggugat yang awalnya 2 (dua) buah SHM atas nama Para Penggugat tersebut yang berada dalam penguasaan BUDI dapat beralih ke atas nama orang lain (Tergugat III dan Tergugat IV) berdasarkan Surat Kuasa Menjual nomor: 38 tanggal 24 Mei 2017 yang menyatakan bahwa Penggugat I memberikan kuasa menjual kepada : Fuad Arzyad (Tergugat I) dan Surat Kuasa Menjual nomor: 41 tanggal 24 Mei 2017 yang menyatakan bahwa Penggugat I memberikan kuasa menjual kepada : Hendra Hamdani (Tergugat II) dihadapan Notaris I Nyoman Mustika ,SH.MKn. dan Olehkarenanya untuk dapat mendengar keterangan dari BUDI dan Notaris I Nyoman Mustika ,SH.MKn dalam persidangan maka tidak bisa tidak, ia harus dilibatkan sebagai pihak Tergugat /Turut Tergugat agar bisa memberikan jawaban yang membuat perkara ini menjadi terang ;**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut dan mendasarkan pada Yurisprudensi di atas dapat disimpulkan bahwa pihak dalam gugatan Para Penggugat dalam perkara ini adalah tidak lengkap, karena masih



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada pihak-pihak sebagaimana yang dipertimbangkan diatas yang semestinya ikut ditarik sebagai Tergugat/ Turut Tergugat , oleh karena itu gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil dalam bentuk kurang pihak (plurium litis consortium), sehingga dengan demikian Eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tentang gugatan Kurang pihak tersebut beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mengenai gugatan kurang pihak dikabulkan, maka Eksepsi selebihnya dari para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah menuntut agar menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, yang membuat kuasa menjual yang tidak sah, dan perbuatan Tergugat III dan Tergugat IV yang memperoleh hak milik dengan cara tidak sah adalah suatu perbuatan yang melawan hukum yang menimbulkan kerugian yang sangat besar yang ditanggung oleh Para Penggugat.

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut diatas dikabulkan, maka pemeriksaan pokok perkara tidak dapat dilanjutkan dan gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Turut Tergugat I Konvensi adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka tentang tuntutan gugatan Rekonvensi

Halaman 71 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak perlu dipertimbangkan lebih jauh dengan demikian maka gugatan Penggugat Rekonvensi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa jika ditelusuri kembali uraian pertimbangan di atas, ternyata gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan gugatan Tergugat I dan Turut Tergugat I Konvensi /Penggugat I dan Turut Tergugat I Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, namun oleh karena biaya perkara dalam gugatan rekonvensi nihil, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini , kepada Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara ini, yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Mengingat pasal pasal dalam KUHPerdata, Pasal 162 RBg, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman , Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan ketentuan, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I, Tergugat II dan IV ,Tergugat III , serta Turut Tergugat II tersebut ;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima ;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat I dan Turut Tergugat I Rekonvensi /Tergugat I dan Turut Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Halaman 72 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini yang hingga saat ini ditetapkan sejumlah Rp. 4.215.000,00 ; (empat juta dua ratus lima belas ribu rupiah) secara tanggung renteng ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari tanggal Senin , tanggal 9 Januari 2023 oleh kami, Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , I Wayan Eka Mariarta, S.H., M.Hum. dan Yogi Rachmawan, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps tanggal 1 April 2022, putusan tersebut pada hari Rabu , tanggal 11 Januari 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ni Putu Ika Wijakusumariasih, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, dan Turut Tergugat I, Tergugat II , Tergugat III, Tergugat IV, serta Kuasa Turut Tergugat II ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I Wayan Eka Mariarta, S.H., M.Hum. Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi, S.H., M.H.

Yogi Rachmawan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ni Putu Ika Wijakusumariasih, S.H., M.H.

Halaman 73 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya:

1. Biaya pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. Biaya ATK	Rp.	50.000,00
3. Biaya Penggandaan Berkas	Rp.	35.000,00
4. Biaya Panggilan	Rp.	3.250.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp.	750.000,00
6. PNPB	Rp.	80.000,00
7. Biaya Redaksi	Rp.	10.000,00
8. Biaya Materai	Rp.	10.000,00
Jumlah	Rp.	4.215.000,00 +

(empat juta dua ratus lima belas ribu rupiah)