



P U T U S A N

Nomor 680/Pdt.G/2019/PN Sgr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

I NYOMAN RENTEN

Laki-Laki, WNI, NIK : 5108061212650012,

Tempat/Tanggal Lahir : Buah Banjah, 12

Desember 1965, Pekerjaan : Guru, Alamat :

Jalan Wibisana No. 5 E, Kelurahan Banjar

Jawa, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng

yang untuk selanjutnya disebut sebagai

PENGGUGAT I;

KOMANG TERIMA

Perempuan, WNI, NIK : 5108067112720090,

Tempat/Tanggal Lahir : Singaraja, 31 Desember

1972, Pekerjaan : Pedagang, bertempat tinggal

di Jalan Wibisana Nomor 5 E, Kelurahan Banjar

Jawa, Kecamatan Buleleng, Kabupaten

Buleleng, yang untuk selanjutnya disebut

sebagai PENGGUGAT II,

Yang untuk selanjutnya keduanya disebut

sebagai PARA PENGGUGAT;

dalam hal ini PARA PENGGUGAT diwakili oleh

1. I Wayan Karta, S.H.,

2. I Nyoman Pasek Gunawan, S.H.,

3. Ni Wayan Martini, S.H.,

4. Ni Luh Pasek Desiyanti, S.H.,

Para Advokat yang berkantor pada I WAYAN

Halaman 1 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KARTA,SH & PARTNER LAW FIRM beralamat di
Jalan Kenanga No.3, Br Bugbugan, Marga
Tabanan, Telp 0361 - 7995759, 085 337 363
444, bertindak baik secara bersama-sama
ataupun sendiri-sendiri, berdasarkan surat kuasa
susbtitusi kepada Ni Luh Putu Ratnawati, S.H.
tertanggal 30 Januari 2020, yang telah
didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Singaraja pada tanggal 30 Januari 2020
di bawah Nomor Register 89/SK.Tk.I/2020/PN

Sgr;

MELAWAN

NYOMAN SUARJAYA, S.H.

Laki-Laki, WNI, selaku Direktur Utama PD. BPR
BANK BULELENG 45, bertempat tinggal di Jalan
Pramuka Nomor 7 Singaraja, yang untuk
selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I, dalam
hal ini TERUGAT I diwakili oleh Kadek Donny
Riana, S.H., dan I Nyoman Suryanata, S.H., Para
Advokat yang berkantor di "Law Office" KDR
yang beralamat di Jalan Ahmad Yani Nomor
133A, Singaraja, Bali, bertindak baik secara
bersama-sama ataupun sendiri-sendiri,
berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 29
Januari 2020, yang telah didaftarkan pada
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada
tanggal 29 Januari 2020 di bawah Nomor

GEDE PUTU WINAYA

Register 84/SK.Tk.I/2020/PN Sgr;
Laki-Laki, WNI, NIK : 5108090106460002,
Tempat/Tanggal Lahir : Tejakula, 01-06-1946,

Halaman 2 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan : Pensiunan bertempat tinggal di Banjar Dinas Kajanan, Desa Tejakula, Kecamatan Tejakula, Kabupaten Buleleng, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II, dalam hal ini TERGUGAT II diwakili oleh Kadek Donny Riana, S.H., dan I Nyoman Suryanata, S.H., Para Advokat yang berkantor di "Law Office" KDR yang beralamat di Jalan Ahmad Yani Nomor 133A, Singaraja, Bali, bertindak baik secara bersama-sama ataupun sendiri-sendiri, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 29 Januari 2020, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada tanggal 29 Januari 2020 di bawah Nomor Register 85/SK.Tk.II/2020/PN Sgr;

Yang untuk selanjutnya disebut sebagai PARA TERGUGAT;

**NOTARIS / PPAT KETUT
SURYADA, S.H.**

bertempat tinggal di Jalan Jendral Sudirman Nomor 73 A Seririt, Singaraja - Bali, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT, dalam hal ini TURUT TERGUGAT diwakili oleh Kadek Donny Riana, S.H., dan I Nyoman Suryanata, S.H., Para Advokat yang berkantor di "Law Office" KDR yang beralamat di Jalan Ahmad Yani Nomor 133A, Singaraja, Bali, bertindak baik secara bersama-sama ataupun sendiri-sendiri, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 29 Januari 2020, yang telah didaftarkan pada

Halaman 3 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada tanggal 29 Januari 2020 di bawah Nomor

Register 83/SK.Tk.II/2020/PN Sgr;
PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah membaca Surat Gugatan dan Surat Jawaban dari para pihak;

Setelah memperhatikan alat bukti yang diajukan oleh para pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 31 Oktober 2019 yang didaftarkan secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja tanggal 14 November 2020, di bawah Register Perkara Nomor : 680/Pdt.G/2019/PN.Sgr. telah menggugat kepada Tergugat dengan alasan – alasan sebagai berikut :

1. Bahwa PARA PENGGUGAT adalah pemilik sah atas sebidang tanah SHM

No. 06917/Banyuning Luas 150 M2, Surat Ukur tanggal 11/04/2016 No.

02626/Banyuning/2016, atas nama I NYOMAN RENTEN dan KOMANG

TERIMA yang terletak di Kelurahan Banyuning, Kec. Buleleng, Kab.

Buleleng, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah Milik Ketut Bahasa dan Hari

Sebelah Timur : Kali

Sebelah Selatan : Tanah Milik Made Jana

Sebelah Barat : Gang

Selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa ;

2. Bahwa SHM No. 06917/Banyuning Luas 150 M2, Surat Ukur tanggal

11/04/2016 No. 02626/Banyuning/2016 tersebut, oleh PARA PENGGUGAT

jaminkan di PD. BPR BANK BULELENG 45, Alamat : Jl. Pramuka No. 7

Singaraja sesuai Perjanjian Kredit No. B/179/VI/2017 atas nama Peminjam

Halaman 4 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr

Disclaimer

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



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

Kredit KOMANG TERIMA / PENGGUGAT II dengan jangka waktu 5 tahun dan jatuh tempo pada tanggal 30 Juni 2022 ;

3. Bahwa dalam perjalanannya pembayaran terhadap kredit atas nama PENGGUGAT II tersebut kurang lancar dan atas situasi tersebut, sekitar bulan April 2018 TERGUGAT I (NYOMAN SUARJAYA, SH) menawarkan solusi dengan menyodorkan dua blanko kosong kepada PARA PENGGUGAT untuk ditandatangani, yang menurut TERGUGAT I hanya sebagai formalitas saja agar kredit tersebut tidak dikenakan bunga dan nantinya bisa untuk dilunasi ;

4. Bahwa PARA PENGGUGAT sangat percaya kepada TERGUGAT I karena selama ini sudah membantu untuk memperoleh kredit yang menurut penilaian PARA PENGGUGAT tidak mungkin akan beritikad yang tidak baik sehingga atas saran TERGUGAT I tersebut, PARA PENGGUGAT menurutnya dengan menandatangani kedua blanko kosong yang diberikan oleh TERGUGAT I tersebut ;

5. Bahwa berselang sekitar dua bulan setelah penandatanganan tersebut PARA PENGGUGAT datang ke PD. BPR BANK BULELENG 45 di Jl. Pramuka No. 7 Singaraja hendak melunasi kreditnya tersebut, namun alangkah terkejutnya PARA PENGGUGAT mendapat jawaban dari pihak Bank bahwa kreditnya tersebut telah dilunasi dan jaminan PARA PENGGUGAT tersebut telah dijual dipakai untuk melunasinya ;

6. Bahwa sebagaimana Surat Keterangan dari PD. BPR BANK BULELENG 45 No. 275/PD.BPR BB 45/VII/2018 tertanggal 30 Juli 2018, menerangkan bahwa Pinjaman / Kredit atas nama Komang Terima sudah lunas tanggal 23 Juli 2018 ;

7. Bahwa dengan sudah lunasnya pinjaman/kredit PARA PENGGUGAT pada PD. BPR BANK BULELENG 45 tersebut maka jaminan terhadap kredit

Halaman 5 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



tersebut yakni SHM No. 06917/Banyuning harus dikembalikan kepada PARA PENGGUGAT sebagai pemiliknya yang sah ;

8. Bahwa PARA PENGGUGAT merasa tidak pernah menjual jaminan dan melakukan pelunasan terhadap kreditnya namun akhirnya PARA PENGGUGAT baru menyadari bahwa dua blanko kosong yang ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT tersebut kuat dugaan yang dipakai dasar pembuatan dan penerbitan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 29 dan Akta Kuasa No. 30 yang dibuat di Notaris/PPAT KETUT SURYADA, SH, Alamat : Jl. Jendral Sudirman No. 73 A Seririt, Singaraja – Bali (TURUT TERGUGAT) keduanya tertanggal 28 Februari 2019 terhadap jaminan tanah milik PARA PENGGUGAT tersebut ;

9. Bahwa PARA PENGGUGAT sama sekali tidak ada maksud dan tujuan dari penandatanganan kedua blanko kosong tersebut untuk membuat kedua akta tersebut akan tetapi hanya semata-mata sesuai dengan keterangan TERGUGAT I pada saat itu hanya sebagai formalitas saja agar kredit tersebut tidak dikenakan bunga dan sewaktu waktu bisa untuk dilunasi ;

10. Bahwa yang lebih aneh lagi, pihak yang yang tercantum didalam kedua akta tersebut adalah GEDE PUTU WINAYA (TERGUGAT II) yang mana PARA PENGGUGAT sama sekali tidak kenal dan tidak pernah memberi kuasa dan membuat perjanjian pengikatan jual beli dengan orang tersebut terhadap tanah milik PARA PENGGUGAT yang sedang sebagai jaminan di PD. BPR BANK BULELENG 45 ;

11. Bahwa pada saat dibuat dan terbitnya Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 29 dan Akta Kuasa No. 30 tersebut dengan obyek SHM No. 06917/Banyuning Luas 150 M2, Surat Ukur tanggal 11/04/2016 No. 02626/Banyuning/2016 masih dalam status sebagai jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan di PD. BPR BANK BULELENG 45 dan PARA PENGGUGAT belum pernah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meroya Sertipikat tersebut pada Badan Pertanahan Kabupaten Buleleng sehingga akta akta tersebut menjadi Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum ;

12. Bahwa dalam pembuatan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 29 dan Akta Kuasa No. 30 yang dibuat di Notaris/PPAT KETUT SURYADA, SH, Alamat : Jl. Jendral Sudirman No. 73 A Seririt, Singaraja – Bali keduanya tertanggal 28 Februari 2019 dibuat tanpa prosedur yang benar dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang hanya merupakan akal-akalan dari TERGUGAT I, sehingga terbitnya akta – akta tersebut bertentangan dengan : Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat-syarat sahnya persetujuan yakni syarat :

- ke 1 : Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ; in casu adanya kebohongan dalam pembuatannya (Pasal 1328 BW);
- ke 4 : suatu sebab atau causa yang halal ; in casu tujuan pembuatannya; Pasal 1335 KUHPerdata yang menyatakan : suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan mengikat ;

13. Bahwa oleh karena itu Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 29 dan Akta Kuasa No. 30 yang dibuat di Notaris/PPAT KETUT SURYADA, SH, Alamat : Jl. Jendral Sudirman No. 73 A Seririt, Singaraja – Bali keduanya tertanggal 28 Februari 2019 dibuat tanpa prosedur yang benar dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka kedua akta tersebut cacat hukum sehingga menjadi Batal Demi Hukum ;

14. Bahwa terhadap Akta Kuasa No. 30 yang dibuat di Notaris/PPAT KETUT SURYADA, SH, Alamat : Jl. Jendral Sudirman No. 73 A Seririt, Singaraja – Bali tertanggal 28 Februari 2019 telah dilakukan Pembatalan dengan Akta Pembatalan No. 01 tanggal 01 Juli 2019 di Notaris / PPAT Wayan Setia Darmawan, SH Notaris di Denpasar ;

Halaman 7 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa telah terbukti pembuatan dan penerbitan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 29 dan Akta Kuasa No. 30 yang dibuat di Notaris/PPAT KETUT SURYADA, SH, Alamat : Jl. Jendral Sudirman No. 73 A Seririt, Singaraja – Bali keduanya tertanggal 28 Februari 2019 bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan maka sudahlah tepat dan patut kedua akta tersebut harus dinyatakan Batal Demi hukum dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat, sehingga cukup beralasan hukum kedua akta tersebut dimohonkan pembatalannya ke Pengadilan ;

Berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas, PARA PENGGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Singaraja cq. Majelis Hakim Pimpinan Sidang berkenan memeriksa dan memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 29 dan Akta Kuasa No. 30 yang dibuat di Notaris/PPAT KETUT SURYADA, SH, Alamat : Jl. Jendral Sudirman No. 73 A Seririt, Singaraja – Bali keduanya tertanggal 28 Februari 2019 Batal Demi Hukum dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat;
3. Menghukum TERGUGAT II dan siapapun juga yang mendapatkan hak daripada tanah obyek sengketa untuk menyerahkan kepada PARA PENGGUGAT secara lasia bebas dari penguasaan pihakmanapun juga bila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang;
4. Menghukum PARA TERGUGAT dan/atau siapapun juga yang memegang dan/atau menguasai SHM No. 06917/Banyuning atas tanah obyek sengketa untuk menyerahkan kepada PARA PENGGUGAT secara lasia bebas dari penguasaan pihakmanapun juga bila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang;

Halaman 8 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk pada putusan perkara a quo yang telah berkekuatan hukum tetap;

6. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, kedua belah pihak hadir di persidangan, dimana masing-masing pihak hadir dan juga di wakili oleh kuasanya;

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

Menimbang, bahwa ternyata upaya damai yang dilaksanakan oleh Hakim Mediator tidak berhasil mendamaikan para pihak atau dengan kata lain tidak mencapai titik temu antara para pihak untuk berdamai, hal ini sesuai dengan surat dari Hakim Mediator tanggal 8 Januari 2020 perihal Laporan Hasil Mediasi, maka pemeriksaan perkara ini dimulai dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I melalui kuasanya menyampaikan jawabannya secara tertulis tertanggal 6 Februari 2020 dengan uraian sebagai berikut;

Halaman 9 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr

Disclaimer

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



DALAM KOMPENSI

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam gugatannya, terkecuali dalil-dalil yang secara jelas dan tegas diakui akan kebenarannya ;

2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat pada posita angka 1 (satu) dan posita angka 2 (dua) dengan alasan-alasan sebagai berikut ;

2.1. Bahwa awalnya ada Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Penggugat II selaku Peminjam dan Penggugat I selaku Penjamin selanjutnya Penggugat I dan II disebut sebagai Peminjam atau Para Penggugat berdasarkan Surat Perjanjian Kredit Nomor B/308/X/2016 tertanggal 05 Oktober 2016, dimana Tergugat I memberikan pinjaman kepada Para Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) berupa fasilitas kredit yang dipergunakan untuk Biaya Take Over dan Renovasi Rumah Kos dengan jangka waktu kredit selama 60 (enam puluh) bulan yang berlaku sejak tanggal 05 Oktober 2016 sampai dengan tanggal 05 Oktober 2021;

2.2. Bahwa untuk menjamin pembayaran kredit pada point 2.1 jawaban Tergugat I tersebut diatas Para Penggugat telah memberikan agunan kepada Tergugat I berupa :
- Sebidang tanah beserta bangunan dan/atau segala sesuatu yang tumbuh diatasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 06917/Desa Banyuning, seluas 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 02626/Banyuning/2016, tertanggal 11 April 2016, tercatat atas nama: I NYOMAN RENTEN dan KOMANG TERIMA, dengan batas-batas sebagaimana diuraikan sebagai berikut:
Sebelah Utara : Tanah Milik;
Sebelah Barat : Gang;
Sebelah Selatan : Tanah Milik;

Halaman 10 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



- Sebelah Timur : Telabah;
- 2.3. Bahwa pada tahun 2017 kondisi usaha Para Penggugat sedang mengalami penurunan dan Para Penggugat tidak bisa membayar angsuran sesuai dengan ketentuan, dimana Tergugat I telah memberikan Surat Peringatan kepada Para Penggugat yaitu :
- Surat Peringatan I (Pertama) Nomor 74/PD.BPR BB 45/SP/IV/2017 tertanggal 03 April 2017;
 - Surat Peringatan II (Kedua) Nomor 110/PD.BPR BB 45/SP/V/2017 tertanggal 10 Mei 2017;
 - Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor 134/PD.BPR BB 45/SP/VI/2017 tertanggal 02 Juni 2017;
- 2.4. Berdasarkan hal tersebut akhirnya Para Penggugat mengajukan Permohonan Restrukturisasi Pembayaran Fasilitas Kredit tertanggal 29 Juni 2017 dan Tergugat I telah memberikan persetujuan tertulis pada tanggal 30 Juni 2017 sesuai dengan Addendum Perjanjian Kredit Nomor B/179/VI/2017 tertanggal 30 Juni 2017, dimana Tergugat I memberikan pinjaman kepada Para Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan jangka waktu kredit selama 60 (enampuluh) bulan yang berlaku sejak tanggal 30 Juni 2017 sampai dengan tanggal 30 Juni 2021, juga Para Penggugat tetap menggunakan Agunan pada point 2.2 Jawaban Tergugat I sebagai Jaminan Utang Para Penggugat kepada Tergugat I;
- 2.5. Bahwa kemudian pada bulan Agustus 2017 mulai lagi Para Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran sesuai dengan ketentuan, sehingga Tergugat I kembali memberikan surat peringatan kepada Para Penggugat yaitu :
- Surat Peringatan I (Pertama) Nomor 313/PD.BPR BB 45/SP/X/2017 tertanggal 13 Agustus 2017;
 - Surat Peringatan II (Kedua) Nomor 350/PD.BPR BB 45/SP/XI/2017 tertanggal 10 Nopember 2017;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor 369/PD.BPR BB

45/SP/XII/2017 tertanggal 05 Desember 2017;

2.6. Bahwa kemudian pada bulan Desember 2017 anak Para Penggugat yang bernama KADEK AGUS HENDRIK WIRAWAN mengajukan permohonan kredit kepada Tergugat I dengan menggunakan jaminan yang sama dengan Para Penggugat (Paripasu Perjanjian Kredit Nomor B/179/VI/2017 tertanggal 30 Juni 2017), selanjutnya menurut analisa Tergugat I layak untuk disetujui berdasarkan Surat Perjanjian Kredit Nomor B/320/XII/2017 tertanggal 29 Desember 2017, dimana Tergugat I memberikan pinjaman kepada KADEK AGUS HENDRIK WIRAWAN (anak Para Penggugat) sebesar Rp. 31.000.000,- (tiga puluh satu juta rupiah) berupa fasilitas kredit yang dipergunakan untuk Upacara Agama dengan jangka waktu kredit selama 60 (enam puluh) bulan yang berlaku sejak tanggal 29 Desember 2017 sampai dengan tanggal 29 Desember 2022, sehingga terhadap jaminan milik Para Penggugat terikat beban utang pokok sebesar

Rp. 231.000.000,- (dua ratus tiga puluh satu juta rupiah);

2.7. Bahwa pada tahun 2018 terhadap kredit KADEK AGUS HENDRIK WIRAWAN (anak Para Penggugat) juga mengalami penunggakan, sehingga Tergugat I harus memberikan Surat Peringatan kepada KADEK AGUS HENDRIK WIRAWAN (anak Para Penggugat) yang

diketahui oleh Para Penggugat sendiri yaitu :

- Surat Peringatan I (Pertama) Nomor 71.1/PD.BPR BB

45/SP/III/2018 tertanggal 08 Maret 2019;

- Surat Peringatan II (Kedua) Nomor 142.1/PD.BPR BB

45/SP/IV/2018 tertanggal 06 April 2018;

- Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor 212.1/PD.BPR BB

45/SP/V/2018 tertanggal 11 Mei 2018;

Halaman 12 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr

Disclaimer

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



3. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada posita angka 3 (tiga) sampai dengan posita angka 8 (delapan) dengan alasan sebagai berikut ;

3.1. Bahwa dengan kondisi kredit Para Penggugat beserta anak Para Penggugat yang bermasalah, dimana Tergugat I menerangkan terlebih dahulu bahwa jaminan milik Para Penggugat apakah mau dilelang atau dilakukan penyerahan agunan secara sukarela untuk memenuhi kewajiban Para Penggugat kepada Tergugat I, sehingga akhirnya Para Penggugat sendiri memilih untuk menyerahkan Agunan dengan sukarela untuk menyelesaikan hutang Para Penggugat dengan Tergugat I dengan membuat Surat Pernyataan Penyerahan Agunan tertanggal 19 Juli 2018 dihadapan Tergugat I disamping itu turut pula KADEK AGUS HENDRIK WIRAWAN (anak Para Penggugat) membuat Surat Pernyataan Penyerahan Agunan secara Sukarela tertanggal 19

Juli 2018 terhadap penyelesaian hutang kepada Tergugat I;
3.2. Bahwa penyerahan agunan secara sukarela untuk penyelesaian hutang dengan Tergugat I secara sadar dan tanpa paksaan Para Penggugat dan KADEK AGUS HENDRIK WIRAWAN (anak Para Penggugat), dimana Tergugat I sepakat untuk melakukan AYDA (agunan yang diambil alih) terhadap agunan milik Para Penggugat, sehingga Tergugat I memberikan Surat Keterangan Lunas Nomor : 275/PD.BPR BB 45/VII/2018 tertanggal 30 Juli 2018 terhadap Hutang Para Penggugat yang telah Lunas sejak tanggal 23 Juli 2018 serta Tergugat I memberikan Surat Keterangan Lunas Nomor : 274/PD.BPR BB 45/VII/2018 tertanggal 30 Juli 2018 terhadap Hutang Para Penggugat yang telah Lunas sejak tanggal 23 Juli 2018 dengan masing-masing sesuai Fiat Pemindahbukuan pada Tergugat I atas nama Komang

Halaman 13 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



Terima sebesar Rp. 190.106.369,- (seratus sembilan puluh juta seratus enam ribu tiga ratus enam puluh sembilan rupiah) dan Fiat Pemindahbukuan pada Tergugat I atas nama KADEK AGUS HENDRIK WIRAWAN (Anak Para penggugat) sebesar Rp. 30.730.845,- (tiga puluh juta tujuh ratus ribu delapan ratus empat puluh lima rupiah) sehingga totalnya menjadi sejumlah Rp. 220.837.214,- (dua ratus dua puluh juta delapan ratus tiga puluh tujuh ribu dua ratus empat belas rupiah), namun demikian hal-hal yang terjadi baik keuntungan maupun kerugian menjadi resiko dan tanggung jawab Tergugat I;

- 3.3. Bahwa terhadap Penyerahan Agunan Para Penggugat secara Sukarela tersebut kepada Tergugat I, maka sebagai tindak lanjut proses pengambil alihan agunan milik Para penggugat, dimana Tergugat I meminta Para Penggugat untuk menandatangani 2 (dua) bentuk Akta Notaris yaitu Perjanjian/Ikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual dihadapan Notaris Ketut Suryada, SH (Turut Tergugat), dimana sebelum penandatanganan 2 (dua) akta tersebut dilakukan oleh Para Penggugat telah dibacakan dan yang diterangkan secara jelas oleh Turut Tergugat, selain ikut pula Tergugat I memberitahukan kepada Para Penggugat bahwa Calon Pembeli menyusul untuk tanda tangannya dan yang terpenting penandatanganan akta-akta dimaksud ditandatangani oleh Para Penggugat yang diketahui Tergugat I dan dihadapan Turut Tergugat, sehingga oleh karena Para Penggugat telah mengerti isi dari perjanjian dan kuasa tersebut akhirnya membubuhkan tandatangannya terlebih dahulu, dan belakangan Calon Pembeli yang bernama Gede Putu Winaya (Tergugat II) membubuhkan tandatangannya dihadapan Turut tergugat dan didampingi

Halaman 14 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



Tergugat I sehingga terbit Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 29 Pebruari 2019 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30, tertanggal 29 Pebruari 2019, dimana kedua akta tersebut dibuat pada Turut Tergugat;

- 3.4. Bahwa dari proses Agunan Yang Diambil Alih milik Para Penggugat oleh Tergugat I, dimana Tergugat I telah menerima pembayaran uang sebesar Rp. 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) dari setoran uang Tergugat II atas Pembelian Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 06917/Desa Banyuning, seluas 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 02626/Banyuning/2016, tertanggal 11 April 2016 berdasarkan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 29 Pebruari 2019 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30, tertanggal 29 Pebruari 2019 yang dibuat Notaris

KETUT SURYADA,SH (Turut Tergugat) ;

Bahwa berdasarkan atas alasan-alasan tersebut diatas, tidaklah benar seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, sehingga tergugat I akan

buktikan dipersidangan pada saatnya;

4. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada posita angka 9 (sembilan) dengan alasan sebagai berikut ;
Bahwa dengan proses Penyerahan Agunan yang Diambil Alih milik Para Penggugat dari Para Penggugat kepada Tergugat I disertai Surat Keterangan Lunas Hutang Para Penggugat, serta dengan adanya Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 29 Pebruari 2019 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30, tertanggal 29 Pebruari 2019 tidak ada lagi hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan antara Para Penggugat dengan Tergugat II, sehingga tidak perlu lagi tindakan hukum Para Penggugat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 06917/Desa Banyuning, seluas 150 M2 (seratus lima puluh meter



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi), Surat Ukur Nomor 02626/Banyuning/2016, tertanggal 11 April 2016;

5. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada

posita angka 10 (sepuluh) dengan alasan sebagai berikut ;

5.1. Bahwa terhadap pembuatan Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 29,

tertanggal 29 Pebruari 2019 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor

30, tertanggal 29 Pebruari 2019 Tergugat I telah sudah

memberitahukan dengan jelas kepada Para Penggugat, dimana

Para Penggugat telah cakap dan mengerti duduk persoalannya

serta maksud dan tujuan dibuatnya kedua akta tersebut apalagi juga

dibacakan dan diterangkan oleh Turut Tergugat, sehingga Para

Penggugat telah menandatangani Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor

29, tertanggal 29 Pebruari 2019 dan Akta Kuasa Untuk Menjual

Nomor 30, tertanggal 29 Pebruari 2019 tersebut;

5.2 Bahwa terhadap Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 29

Pebruari 2019 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30, tertanggal

29 Pebruari 2019 yang dinyatakan ada unsur kebohongan, tipu daya

ataupun sebab yang palsu perlu kiranya dibuktikan dengan adanya

putusan Pidana yang berkekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan atas alasan-alasan tersebut diatas, tidaklah benar

seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, maka Perjanjian/Ikatan Jual

Beli Nomor 29, tertanggal 29 Pebruari 2019 dan Akta Kuasa Untuk

Menjual Nomor 30, tertanggal 29 Pebruari 2019 sudah sesuai prosedur

sehingga sah dan mengikat secara hukum;

6. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada

posita angka 11 (sebelas) dan 12 (dua belas) dengan alasan sebagai

berikut ;

6.1. Bahwa Para Penggugat terlalu memaksakan kehendaknya sendiri

bukan kepada ketentuan hukum, sehingga prinsip tidak ada rotan

akarpun jadi Para Penggugat melakukan Pembatalan secara sepihak

terhadap Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 29

Halaman 16 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pebruari 2019 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30, tertanggal 29 Pebruari 2019 dengan Akta Pembatalan Nomor 01 tertanggal 01 Juli 2019 yang dibuat di Notaris/PPAT WAYAN SETIA DARMAWAN, SH, Notaris di Denpasar, sehingga dengan terbitnya Akta Pembatalan Nomor 01 tertanggal 01 Juli 2019 yang dibuat di Notaris/PPAT WAYAN SETIA DARMAWAN, SH, Notaris di Denpasar yang dibuat Para Penggugat tidak ada manfaat secara hukum yang diperoleh Para Penggugat sendiri;

6.1. Bahwa Pembuatan dan Penerbitan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 29 Pebruari 2019 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30, tertanggal 29 Pebruari 2019 yang dibuat di Notaris KETUT SURYADA, SH, (Turut tergugat) telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku sehingga berlaku sah dan mengikat secara hukum;

Bahwa berdasarkan atas alasan-alasan tersebut diatas, maka jelaslah seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tidak dapat dibuktikan secara hukum, tidak berdasarkan hukum dan mengada-ada yang karenanya seluruh dalil –dalil tersebut sudah sepatutnya untuk dikesampingkan dan ditolak seluruhnya

7. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat dalam perkara ini untuk selain dan selebihnya;

Bahwa berdasarkan atas hal-hal tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat I mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Singaraja atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

DALAM KONPENSI

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini seluruhnya ;

Halaman 17 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Pengadilan Negeri Singaraja berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II melalui kuasanya menyampaikan jawabannya secara tertulis tertanggal 6 Februari 2020 dengan uraian sebagai berikut;

DALAM KONPENSI

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam gugatannya, terkecuali dalil-dalil yang secara jelas dan tegas diakui akan kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat pada posita angka 8 (delapan) dan posita angka 9 (sembilan) dengan alasan-alasan sebagai berikut ;

- 2.1. Bahwa Para Penggugat telah menyerahkan secara sukarela agunan milik Para Penggugat kepada Tergugat I sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Kelurahan Banyuning seluas 150 M2 Sertipikat Hak Milik Nomor 06917/Desa Banyuning, seluas 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 02626/Banyuning/2016, tertanggal 11 April 2016, tercatat atas nama : I NYOMAN RENTEN dan KOMANG TERIMA, dengan batas-batas sebagaimana diuraikan sebagai berikut:
Sebelah Utara : Tanah Milik;
Sebelah Barat : Gang;
Sebelah Selatan : Tanah Milik;
Sebelah Timur : Telabah;

Disamping itu juga menindaklanjuti proses AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) yang dilaksanakan antara Para Penggugat dengan Tergugat I, maka Para Penggugat telah menandatangani Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli dan Akta Kuasa untuk Menjual dihadapan Notaris KETUT SURYADA, SH (Turut Tergugat), dimana sebelum Para Penggugat menandatangani Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual telah diberitahukan terlebih dahulu oleh Tergugat I bahwa calon pembeli menyusul penandatanganannya yaitu Tergugat II, sehingga Para Penggugat

Halaman 18 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



secara sadar telah mengetahui apa yang telah diperbuatnya dihadapan Turut Tergugat dan telah mengetahui Tergugat II dari pemberitahuan Tergugat I, oleh karena itu terbit Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 29 Pebruari 2019 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30, tertanggal 29 Pebruari 2019 yang dibuat di Notaris KETUT SURYADA, SH,

(Turut tergugat) telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku sehingga berlaku sah dan mengikat secara hukum ;

2.2. Bahwa dari proses Agunan Yang Diambil Alih milik Para Peggugat

oleh Tergugat I, dimana Tergugat I telah menerima pembayaran uang sebesar Rp. 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) dari setoran uang Tergugat II atas Pembelian Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 06917/Desa Banyuning, seluas 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 02626/Banyuning/2016, tertanggal 11 April 2016 berdasarkan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 29 Pebruari 2019 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30, tertanggal 29 Pebruari 2019 yang dibuat Notaris KETUT SURYADA,SH (Turut Tergugat);

2.3. Bahwa dengan proses Penyerahan Agunan yang Diambil Alih milik Para Peggugat dari Para Peggugat kepada Tergugat I disertai Surat Keterangan Lunas Hutang Para Peggugat, serta dengan adanya Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 29 Pebruari 2019 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30, tertanggal 29 Pebruari 2019 tidak ada lagi hubungan hukum antara Para Peggugat dengan Tergugat I dan antara Para Peggugat dengan Tergugat II, sehingga Tergugat II tanpa tindakan hukum Para Peggugat dapat melaksanakan proses peralihan hak keatas nama Tergugat II atas Sertipikat Hak Milik Nomor 06917/Desa Banyuning, seluas 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 02626/Banyuning/2016, tertanggal 11 April 2016;



3. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada posita angka 10 (sepuluh) sampai dengan posita angka 12 (dua belas) dengan

alasan sebagai berikut ;

3.1. Bahwa Para Penggugat sendiri beritikad baik memilih untuk menyerahkan Agunan dengan sukarela untuk menyelesaikan hutang dengan Tergugat I dan ditindaklanjuti dengan dengan membuat Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 29 Pebruari 2019 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30, tertanggal 29 Pebruari 2019, sehingga Para Penggugat telah mengetahui maksud dan tujuan serta hak dan kewajiban Para Penggugat, dimana Tergugat II merupakan pembeli beritikad baik yang dilindungi undang-undang, dengan demikian prosedur dibuatnya Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 29 Pebruari 2019 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30, tertanggal 29 Pebruari 2019, dimana kedua akta tersebut dibuat

pada Turut Tergugat adalah sudah memenuhi ketentuan yang berlaku;

3.2. Bahwa oleh karena Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 29 Pebruari 2019 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30, tertanggal 29 Pebruari 2019 telah memenuhi ketentuan yang berlaku, maka akta tersebut tidak dapat dibatalkan dan dinyatakan sah yang mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Bahwa berdasarkan atas alasan-alasan tersebut diatas, maka jelaslah seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tidak dapat dibuktikan secara hukum, tidak berdasarkan hukum dan mengada-ada yang karenanya seluruh dalil – dalil tersebut sudah sepatutnya untuk dikesampingkan dan ditolak seluruhnya;

4. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat dalam perkara ini untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI



1. Bahwa apa yang menjadi dalil-dalil jawaban dalam pokok perkara menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dan mohon dianggap terulang kembali dalam Rekonpensi ;
2. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi ada memiliki Sebidang tanah beserta bangunan dan/atau segala sesuatu yang tumbuh diatasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 06917/Desa Banyuning, seluas 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 02626/Banyuning/2016, tertanggal 11 April 2016, tercatat atas nama : I NYOMAN RENTEN dan KOMANG TERIMA, dengan batas-batas sebagaimana diuraikan sebagai berikut:
Sebelah Utara : Tanah Milik;
Sebelah Barat : Gang;
Sebelah Selatan : Tanah Milik;
Sebelah Timur : Telabah;
Selanjutnya disebut dengan Obyek Sengketa;
3. Bahwa tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi diatas diperoleh berdasarkan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 29 Pebruari 2019 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30, tertanggal 29 Pebruari 2019, dimana kedua akta tersebut dibuat Notaris KETUT SURYADA,SH, sehingga akta-akta tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Bahwa oleh karena Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 29 Pebruari 2019 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30, tertanggal 29 Pebruari 2019 dibuat di Notaris KETUT SURYADA,SH adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka obyek sengketa adalah sah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi;
5. Bahwa terhadap obyek sengketa tanah saat ini telah dikuasai sendiri oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi, namun Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi merasa tidak nyaman atas tindakan-tindakan yang dilakukan Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi, dimana Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi merasa masih memiliki hak atas obyek sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa selain itu pula Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi tidak bisa melakukan permohonan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor 06917/Desa Banyuning di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dari atas nama Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi ke atas nama Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi dengan proses pembuatan Akta Jual Beli pada PPAT berdasarkan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 29 Pebruari 2019 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30, tertanggal 29 Pebruari 2019 dibuat di Notaris KETUT SURYADA,SH, oleh karena nama Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi melakukan Pemblokiran dan malahan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Singaraja dengan alasan yang tidak mendasar;

7. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi adalah perbuatan yang sangat merugikan Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi, dimana Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi sampai saat ini tidak dapat membalik nama obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 06917/Desa Banyuning keatas nama Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi;

8. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi, maka wajar apabila Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Singaraja atau Yth Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini untuk menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini seluruhnya ;

Bahwa berdasarkan atas hal-hal tersebut diatas, maka dengan ini Penggugat Rekonpensi mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Singaraja atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

Halaman 22 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KOMPENSI/POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 29 Pebruari 2019 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30, tertanggal 29 Pebruari 2019, dimana kedua akta tersebut dibuat Notaris KETUT SURYADA,SH adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan hukum bahwa Sebidang tanah beserta bangunan dan/atau segala sesuatu yang tumbuh diatasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 06917/Desa Banyuning, seluas 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 02626/Banyuning/2016, tertanggal 11 April 2016, tercatat atas nama : I NYOMAN RENTEN dan KOMANG TERIMA, dengan batas-batas sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Milik;

Sebelah Barat : Gang;

Sebelah Selatan : Tanah Milik;

Sebelah Timur : Telabah;

Adalah sah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Kompensi;

DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini seluruhnya ;
Atau apabila Pengadilan Negeri Singaraja berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;
Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat melalui kuasanya menyampaikan jawabannya secara tertulis tertanggal 6 Februari 2020 dengan uraian sebagai berikut;

Halaman 23 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



DALAM KOMPENSI

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam gugatannya, terkecuali dalil-dalil yang secara jelas dan tegas diakui akan kebenarannya ;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat pada posita angka 7 (tujuh) dan posita angka 12 (duabelas) dengan alasan-alasan sebagai berikut
 - 2.1. Bahwa Turut Tergugat hadir di kantor Tergugat I, oleh karena Tergugat I telah memberitahukan kepada Turut Tergugat bahwa Para Penggugat telah menyerahkan secara sukarela agunan milik Para Penggugat kepada Tergugat I sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Kelurahan Banyuning seluas 150 M2 Sertipikat Hak Milik Nomor 06917/Desa Banyuning, seluas 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 02626/Banyuning/2016, tertanggal 11 April 2016, tercatat atas nama : I NYOMAN RENTEN dan KOMANG TERIMA, dengan batas-batas sebagaimana diuraikan sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah Milik;
 - Sebelah Barat : Gang;
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik;
 - Sebelah Timur : Telabah;
 - 2.2. Bahwa menindaklanjuti proses AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) yang dilaksanakan antara Para Penggugat dengan Tergugat I, maka Para Penggugat akan menandatangani 2 (dua) buah Akta berupa Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli dan Akta Kuasa untuk Menjual dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris, dimana sebelum Para Penggugat menandatangani Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual telah dibacakan dan dijelaskan oleh Turut Tergugat, selain itu pula Para Penggugat diberitahukan terlebih dahulu oleh Tergugat I bahwa calon pembeli menyusul penandatanganannya, sehingga Para Penggugat secara sadar telah

Halaman 24 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



mengetahui apa yang telah diperbuatnya dihadapan Turut Tergugat dan telah mengetahui Tergugat II dari pemberitahuan Tergugat I, oleh karena itu terbitlah Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 29 Pebruari 2019 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30, tertanggal 29 Pebruari 2019 yang dibuat di Notaris KETUT SURYADA, SH, (Turut tergugat) telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku sehingga berlaku sah dan mengikat secara hukum ;

2.3. Bahwa tidak benar Para Penggugat disodorkan 2 (dua) blanko kosong, dimana Turut Tergugat sendiri yang membacakan dan dalam pembuatan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli dan Akta Kuasa untuk Menjual tersebut Para Penggugat telah mengerti maksud dan tujuan dibuatnya akta-akta tersebut, tanpa ada paksaan maupun tekanan oleh pihak siapapun, oleh karena Para Penggugat intinya ingin menyelesaikan proses penyerahan agunan milik Para Penggugat (AYDA) yang sudah dilaksanakan terlebih dahulu untuk melunasi hutang Para Penggugat kepada Tergugat I dan kelanjutannya proses hanyalah masalah teknis saja;

2.4. Bahwa Para Penggugat tidak benar melakukan Pembatalan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 29 Pebruari 2019 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30, tertanggal 29 Pebruari 2019 yang dibuat di Turut Tergugat secara sepihak, dimana tindakan Para Penggugat adalah tindakan yang sia-sia, oleh karena Turut Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II yang mempunyai itikad baik dan secara hukum adalah pihak yang dilindungi oleh undang-undang;

2.5. Bahwa dalam pembuatan dan penerbitan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 29 Pebruari 2019 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30, tertanggal 29 Pebruari 2019 yang dibuat di Turut tergugat, dimana sudah dibuat dengan prosedur yang benar dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka kedua akta tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
Bahwa berdasarkan atas alasan-alasan tersebut diatas, maka jelaslah seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tidak dapat dibuktikan secara hukum, tidak berdasarkan hukum dan mengada-ada yang karenanya seluruh dalil – dalil tersebut sudah sepatutnya untuk dikesampingkan dan ditolak seluruhnya;

3. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat dalam perkara ini untuk selain dan selebihnya;

Bahwa berdasarkan atas hal-hal tersebut diatas, maka dengan ini Turut Tergugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Singaraja atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

DALAM KOMPENSI/POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul

dalam perkara ini seluruhnya ;
Atau apabila Pengadilan Negeri Singaraja berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, pihak Para Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan Replik tertanggal 13 Februari 2020 sedangkan Para Tergugat dan Turut Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 27 Februari 2020 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah selesai acara jawab jinawab selanjutnya untuk meneguhkan/ memperkuat dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti - bukti surat di persidangan, masing - masing berupa :

- P – 1 Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No .06917 yang terletak desa Banyuning Singaraja Luas 150 m² atas nama I Komang Renten

Halaman 26 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Komang Terima;
P – 2 Fotokopi dari fotokopi rincian Pelunasan Utang Perjanjian Kredit

nomer B/179/VI/2017 atas nama Komang Terima
P – 3 Asli dan fotokopi Akta salinan Perjanjian / ikatan jual beli Nomer 29 ,
tanggal 28 Februari 2019 di Notaris &PPAT Ketut Suryada,SH yang

beralamat di jalan Jendral Sudirman No 73 A Seririt Singaraja;
P – 4 Asli dan fotokopi Akta salinan untuk menjual Nomer 30 tanggal 28
Februari 2019 di Notaris &PPAT Ketut Suryada,SH yang beralamat

di jalan Jendral Sudirman No 73 A Seririt Singaraja;
P – 5 Asli dan fotokopi Akta Pembatalan No. 01 tertanggal 1 Juli 2019 di
Notaris Wayan Setia Darmawan,SH;
Menimbang, bahwa bukti surat P – 1 sampai dengan P – 5 telah diberi

materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah
sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P – 1 dan P – 2 tidak dapat
ditunjukkan aslinya namun telah diberi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para
Penggugat juga menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan
keterangan dibawah sumpah dengan urutan pemeriksaan sebagai berikut :

1. **Saksi DIMAS SETIAJI WIDODO, S.H.**, Laki-laki, tanggal lahir 21 Juni 1990,
Agama Islam, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai
berikut :

- Bahwa saksi menerangkan sertifikat tanah dari tanah yang menjadi
sengketa dalam perkara ini (bukti surat P-1), sesuai dengan Buku tanah
yang ada di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng;
- Bahwa berdasarkan buku tanah ini terakhir atas nama Nyoman Renten
dan ada Hak Tanggungan di PD BPR Buleleng 45;
- Bahwa apabila ada peralihan kepemilikan kami dari BPN mencatat
peralihan tersebut atas permohonan dari kuasa dari pemilik tanah,
notaris, atau pemiliknya langsung;

Halaman 27 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut pada tanggal 23 November 2016 telah dipasang Hak Tanggungan (HT) dari Bank Buleleng 45;
- Bahwa sampai sekarang belum ada sama sekali yang meroyakan tanah tersebut, di buku tanah masih kosong, dan belum ada yang melapor ada perpindahan kepemilikan tanah sampai sekarang;
- Bahwa sertifikat dapat berubah kepemilikannya apabila ada perbuatan hukum yaitu salah satunya jual beli dan sebelum jual beli harusnya ada pengecekan sertifikat ke BPN Buleleng, sebelum membuat Akte jual beli, sehingga kolom untuk itu akan terisi tetapi disini masih kosong, sehingga sertifikat tanah masih atas nama Para Penggugat, dan masih terpasang Hak Tanggungan;
- Bahwa pembuatan sertifikat tidak bisa tanpa adanya laporan ke BPN, bila ada yang membuat sertifikat baru untuk tanah tersebut akan kelihatan catatannya karena akan dilakukan pengecekan setiap pembebanan hak atau jual beli harus dicek lagi, dan kalau lembarannya habis, bisa dimintakan dulu lembarannya;
- Bahwa proses yang benar sertifikat harus diroyakan dulu baru dilakukan pengecekan setelah dicek baru kemudian di jual beli dan ada akta jual belinya, lalu bisa didaftarkan;
- Bahwa untuk pengecekan bisa kuasa pemilik tanah yang datang, atau pemilik tanahnya, atau bisa juga notarisnya / staff notarisnya dan untuk tanah perkara ini tidak ada pengecekan;
- Bahwa untuk tanah perkara ini belum terbit sertifikat baru ataupun yang melakukan pengajuan penerbitan sertifikat baru;
- Bahwa peralihan hak tanggungan bisa terjadi karena cession, pewarisan, subrogasi, atau karena sebab-sebab lain sesuai dengan pasal 16 UU HT, bunyinya : "1. Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cession, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak

Halaman 28 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr

Disclaimer

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



Tanggungjawab tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru. 2. Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.”, jadi bisa saja agunan yang diambil alih tapi harus disebut alasan sesuai dengan pasal 16 UU Hak Tanggungan, tapi peralihannya harus didaftarkan oleh kreditor yang baru ke Kantor Pertanahan;

- Bahwa menurut buku tanah ini pemiliknya masih ada di pemilik lama yaitu I Nyoman Renten dan Komang Terima, Hak Tanggungannya oleh PD BPR Bank Buleleng 45 dan belum beralih ke siapapun;
- Bahwa surat kuasa menjual bisa dipergunakan untuk peralihan Hak Tanggungan, tapi harus didaftarkan ke BPN sesuai ketentuan pasal 16 ayat 2;
- Bahwa tanah yang menjadi Hak Tanggungan bisa dijual, dalam praktiknya berupa tanah biasanya ada persetujuan lebih dulu dari pihak pemegang Hak Tanggungannya dan diroya, bisa juga dijual tanpa ada royasalkan pemilik tanah harus menyetujui;
- Bahwa royas dapat dilakukan karena peroyaan menjadi kewajiban pemilik yang baru apabila bebannya ada pada pembeli, atau jika tidak sebelum dijadikan akta jual beli dari pihak notaris yang mengecek untuk meroyas;
- Bahwa dalam proses royas harus ada surat keterangan lunas dari si pemegang Hak Tanggungan, dan dia akan memberikan surat pengantar ke BPN;
- Bahwa terhadap Sertifikat dalam perkara ini tidak ada blokir;
- Bahwa bila ada gugatan BPN mendapatkan tembusan lalu itu akan dijadikan catatan bahwa sampai dengan perkara itu *inkracht* baru tanah tersebut bisa beralih;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa catatan hanya untuk menunda apabila ada jual beli atau peralihan hak, ketika ada yang melakukan roya masih boleh, yang tidak boleh itu jual beli dan pembebanan Hak Tanggungan;

2. **Saksi GEDE TONI SETIAWAN**, Laki-laki, lahir tanggal 30 September 1989, Agama Hindu, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

Bahwa saksi mengerti dihadirkan dalam perkara ini sehubungan dengan paman saksi yang bernama Nyoman Renten mempunyai hutang di BPR Bank Buleleng 45 kemudian dalam pembayarannya tidak lancar sehingga saksi pernah dimintai tolong untuk membantu membayar kepada bank;

Bahwa saksi tidak tahu kapan Penggugat I mulai mempunyai pinjaman kepada pihak bank setahu saksi kejadiannya tahun 2017;

Bahwa jumlah pinjamannya Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) cicilannya setahu saksi sebulan sekitar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) tapi jangka waktunya tidak tahu;

Bahwa Penggugat I memiliki usaha berdagang camilan di pinggir jalan dan dengan bisnis tersebut berani mengambil pinjaman tersebut;

Bahwa Penggugat I pernah meminta tolong kepada saksi yang baru datang bekerja di kapal pesiar bahwa mau melunasi hutang karena 3 (tiga) bulan tidak membayar hutang, lalu minta tolong saksi untuk membayarkan dulu karena Penggugat I takut tanahnya dilelang;

Bahwa sebelum ada perkara ini tanah tersebut masih Penggugat I pemiliknya;

Bahwa tahun 2018 sudah macet pembayarannya;

Bahwa saksi diminta bayar sebesar Rp. 198.000.000,- (seratus sembilan puluh delapan juta rupiah) sebagai sisa hutang namun untuk bisa melunasinya Penggugat I harus membayar Rp.250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah) dan saksi memiliki uang sebanyak itu karena sudah

Halaman 30 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



bekerja 7 (tujuh) tahun di kapal pesiar dan selama ini kirim uang menggunakan *moneygram*;

Bahwa saksi tidak tahu apakah ada somasi dulu sebelum itu;

Bahwa sekarang tanah tersebut sudah berubah menjadi kost-kostan;

Bahwa saksi tidak pernah diajak untuk ketemu dengan pembeli tanah tersebut;

Bahwa Penggugat I mempunyai 3 (tiga) orang anak dua orang perempuan, dan satu orang laki-laki namun tidak tahu apakah ada hutang di bank;

Bahwa sekarang saksi melihat sudah orang lain yang menguasai tanah tersebut tapi tidak tahu pasti siapa orang tersebut dan ada renovasi, yang merenovasi dari pihak pembeli tanah;

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

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa:

- T - 1.1 Asli dan fotokopi Surat Perjanjian Kredit No: B/308/X/2016, No. Rekening : 01.72.025018.01 tertanggal 5 Oktober 2016;
- T - 1.2 Asli dan fotokopi Peringatan I (Pertama) Nomor : 74/PD.BPR BB 45/SP/IV/2017 tertanggal 3 April 2017;
- T - 1.3 Asli dan fotokopi Peringatan II (Kedua) Nomor : 110/PD.BPR BB 45/SP/V/2017 tertanggal 10 Mei 2017;
- T - 1.4 Asli dan fotokopi Peringatan III (Ketiga) Nomor : 134/PD.BPR BB 45/SP/VI/2017 tertanggal 2 Juni 2017;
- T - 1.5 Asli dan fotokopi Permohonan Restrukturisasi Kredit tertanggal 29 Juni 2017;
- T - 1.6 Asli dan fotokopi Permohonan Kredit tertanggal 29 Juni 2017;
- T - 1.7 Asli dan fotokopi Addendum Perjanjian Kredit No : B/179/VI/2017 No.Rekening : 01.72.025018.07, tertanggal 30 Juni 2017;
- T - 1.8 Asli dan fotokopi Peringatan I (Pertama) Nomor : 121/PD.BPR BB

Halaman 31 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T - 1. 9 45/SP/III/2018 tertanggal 19 Maret 2018;
Asli dan fotokopi Peringatan II (Kedua) Nomor : 151/PD.BPR BB
- T - 1. 10 45/SP/IV/2018 tertanggal 6 April 2018;
Asli dan fotokopi Peringatan III (Ketiga) Nomor : 192/PD.BPR BB
- T - 1. 11 45/SP/V/2018 tertanggal 4 Mei 2018;
Asli dan fotokopi Surat Perjanjian Kredit No: B/320/XII/2017,
- T - 1. 12 No. Rekening : 01.71.026687.01 tertanggal 29 Desember 2017;
Asli dan fotokopi Foto Pencairan Kredit A/n KADEK AGUS HENDRIK
WIRAWAN tertanggal 29 Desember 2017;
- T - 1. 13 Asli dan fotokopi Foto Pencairan Kredit A/n KADEK AGUS HENDRIK
WIRAWAN tertanggal 29 Desember 2017;
- T - 1. 14 Asli dan fotokopi Peringatan I (Pertama) Nomor : 71.1/PD.BPR BB
- T - 1. 15 45/SP/III/2018 tertanggal 8 Maret 2018;
Asli dan fotokopi Peringatan II (Kedua) Nomor : 142.1/PD.BPR BB
- T - 1. 16 45/SP/IV/2018 tertanggal 6 April 2018;
Asli dan fotokopi Peringatan III (Ketiga) Nomor : 212.1/PD.BPR BB
- T - 1. 17 45/SP/V/2018 diberi tanda bukti tertanggal 11 Mei 2018;
Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Penyerahan Agunan tertanggal 19
Juli 2018 a/n Komang Terima;
- T - 1. 18 Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Penyerahan Agunan tertanggal 19
Juli 2018 a/n Kadek Agus Hendrik Wirawan;
- T - 1. 19 Asli dan fotokopi Usulan Ambil Alih Agunan Nomor : 146/Kr/VII/2018
tertanggal 20 Juli 2018;
- T - 1. 20 Asli dan fotokopi Berita Acara Ambil Alih Agunan tertanggal 23 Juli
2018;
- T - 1. 21 Asli dan fotokopi Fiat Pemindah Bukuan PD. BPR BANK BULELENG
45 per 23 Juli 2018 A/n Komang Terima;
- T - 1. 22 Asli dan fotokopi Fiat Pemindah Bukuan PD. BPR BANK BULELENG
45 per 23 Juli 2018 A/n Kadek Agus Hendrik Wirawan;
- T - 1. 23 Asli dan fotokopi Surat Keterangan No. 275/PD.BPR BB 45/VII/2018
tertanggal 30 Juli 2018 A/n Komang Terima;
- T - 1. 24 Asli dan fotokopi Surat Keterangan No. 274/PD.BPR BB 45/VII/2018
tertanggal 30 Juli 2018 A/n Kadek Agus Hendrik Wirawan;
- T - 1. 25 Asli dan fotokopi Surat Pengosongan Agunan Nomor : 021/PD.BPR
BB 45/II/2019 tertanggal 14 Januari 2019;
- T - 1. 26 Asli dan fotokopi Surat Pengosongan Agunan yang Diambilalih
Nomor : 184/PD.BPR BB 45/IV/2019 tertanggal 30 April 2019;

Halaman 32 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T - 1. 27 Fotokopi dari *Print Out* Foto
T - 1. 28 Asli dan fotokopi SHM No. 06917 Desa Banyuning, Kecamatan

Buleleng, Kab. Buleleng seluas 150 m²;

T - 1. 29 Asli dan fotokopi Akta Salinan Perjanjian / Ikatan Jual Beli No. 29

Tanggal 28 Februari 2019;

T - 1. 30 Asli dan fotokopi Akta Salinan Perjanjian / Ikatan Jual Beli No. 30

Tanggal 28 Februari 2019

Menimbang, bahwa bukti surat T – 1.1 sampai dengan T – 1.30 telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat

II telah mengajukan bukti surat berupa:

T – 2 .1 Asli dan fotokopi SHM No. 06917 Desa Banyuning, Kec. Buleleng,

Kab. Buleleng seluas 150 M²;

T – 2.2 Asli dan fotokopi Akta Salinan Perjanjian / Ikatan Jual Beli No. 29

Tanggal 28 Februari 2019;

T – 2.3 Asli dan fotokopi Akta Salinan Perjanjian / Ikatan Jual Beli No. 30

Tanggal 28 Februari 2019;

Menimbang, bahwa bukti surat T – 2.1 sampai dengan T – 2.3 telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya Turut

Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

T .T – 1 Asli dan fotokopi SHM No. 06917 Desa Banyuning, Kec. Buleleng,

Kab. Buleleng seluas 150 M²;

T .T – 2 Asli dan fotokopi Akta Salinan Perjanjian / Ikatan Jual Beli No. 29

Tanggal 28 Februari 2019;

T .T – 3 Asli dan fotokopi Akta Salinan Perjanjian / Ikatan Jual Beli No. 30

Tanggal 28 Februari 2019;

T .T – 4 Fotokopi dari *Print Out* Foto

Menimbang, bahwa bukti surat T .T – 1 sampai dengan T .T – 4 telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya;

Halaman 33 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Para Tergugat dan Turut Tergugat juga menghadirkan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah di depan persidangan sesuai dengan tata cara agama yang dianutnya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi MEGA PUTRI ARIENTIKA, Perempuan, lahir tanggal 25 Maret 1991, Agama Hindu dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui masalah tanah dari Penggugat I dimana tanah tersebut menjadi jaminan dari Penggugat I untuk mencari kredit di PD BPR Buleleng 45, lalu kredit tersebut macet lalu pihak bank meminta pihak Notaris Ketut Suryada,SH untuk menyiapkan PPJB dan Kuasa untuk menjual yang akan ditandatangani Penggugat I;
- Bahwa saksi bersama Notaris bertemu langsung dengan Penggugat I dan Penggugat II bertempat di Kantor PD BPR Bank Buleleng 45 (Kantor Tergugat I) pada tanggal 28 Pebruari 2019;
- Bahwa Penggugat I mengetahui bahwa dipanggil ke bank untuk membuat PPJB dan Surat Kuasa menjual karena pihak Notaris menjelaskan dulu sebelumnya;
- Bahwa Akta PPJB itu sudah diketik kemudian dibacakan intinya oleh Turut Tergugat di hadapan Para Penggugat pada hari itu;
- Bahwa Akta PPJB diparaf oleh Para Penggugat dan ditandatangani di belakang lembarannya setelah itu;
- Bahwa waktu itu dibuatkan Akta PPJB dan kuasa untuk menjual namun pada saat itu belum ada pembelinya;
- Bahwa saat itu nama pembeli masih kosong, nama Tergugat II Gede Putu Winaya belum ada / belum tercantum dalam PPJB dan kuasa untuk menjual sehingga belum dibacakan sebagai pembeli tanah;

Halaman 34 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat II hadir di hari dan tanggal lain di kantor Notaris;
- Bahwa saksi tidak tahu harga jualnya karena hari itu tidak ada penyerahan uang;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menyuruh Para Penggugat datang dan pada saat aktanya dibacakan mereka tidak ada keberatan namun baru keberatan saat tanah tersebut dijual ke pembeli (Tergugat II) dan datang ke kantor notaris;
- Bahwa sampai sekarang AJB nya belum ada dan saat itu yang ditandatangani hanya PPJB dan Surat Kuasa Menjual;
- Bahwa saksi tidak tahu nilai PPJBnya dan pada waktu itu tidak langsung proses peralihan kepemilikan;
- Bahwa setahu saksi ada penyerahan sukarela asetnya sehingga Penggugat I membuat surat kuasa menjual dan dari pihak Notaris / Turut Tergugat minta tanda tangan dari Penggugat I dan Penggugat II;
- Bahwa PPJB dan Surat Kuasa Menjual dapat diterima di BPN untuk mengalihkan kepemilikan hak atas tanah;
- Bahwa Surat Kuasa untuk menjual bisa digunakan untuk mengalihkan kepemilikan atas tanah;
- Bahwa waktu itu sempat diajukan untuk permohonan royalti ternyata belum diproses kemudian dicabut permohonannya, dan ternyata ada gugatan perkara ini;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat ada surat tulis tangan atau Penggugat I dan Penggugat II menandatangani blangko kosong;

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

Halaman 35 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



Menimbang, bahwa selanjutnya baik pihak Para Penggugat maupun Para Tergugat serta Turut Tergugat tidak mengajukan bukti apapun lagi sehingga pembuktian dinyatakan selesai:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) terhadap obyek sengketa berupa tanah dan bangunan yang ada di atasnya dalam bentuk kost-kostan pada hari Senin, tanggal 27 April 2020 dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Pihak Para Penggugat dan Kuasa Hukum Pihak Para Tergugat / Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pihak Para Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat telah mengajukan Kesimpulan pada tanggal 28 Mei 2020, dimana uraian selengkapnya ditunjuk sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

A. DALAM KONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tersebut, pihak Para Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah mengajukan jawabannya dimana selain tentang pokok perkara kompensi, Tergugat II kompensi juga telah pula mengajukan gugatan Rekonpensi;

Halaman 36 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat dipersidangan mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P – 1 sampai dengan P – 5 dan menghadirkan 2 (dua) orang saksi atas nama saksi DIMAS SETIAJI WIDODO, S.H. dan saksi GEDE TONI SETIAWAN yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa bukti surat P – 3, P – 4, dan P – 5 telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya, maka Majelis Hakim berpendapat bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti surat yang sah;

Menimbang, bahwa bukti surat P – 1 dan P – 2 tidak dapat ditunjukkan aslinya namun telah pula diberi materai secukupnya, tetapi oleh karena diakui kebenarannya dan keberadaannya oleh Para Tergugat dan aslinya berada di pihak Tergugat I (vide bukti surat T - 1. 28), maka Majelis Hakim berpedoman pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 410 K/Pdt/2004, tanggal 25 April 2005 yang menyatakan bahwa *suatu surat berupa fotocopy yang diajukan di persidangan Pengadilan, sebagai bukti oleh salah satu pihak, baik Penggugat maupun Tergugat walaupun tidak dapat diperlihatkan "surat aslinya" di persidangan, namun oleh karena "fotocopy surat" tersebut telah diakui dan dibenarkan oleh pihak lawan, maka fotocopy surat-surat tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan lebih lanjut sebagai bukti surat yang sah pula,* maka bukti surat P – 1 dan P – 2 dapat pula diterima sebagai bukti surat yang sah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I dipersidangan mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T – 1.1 sampai dengan T – 1.30 yang telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya, maka Majelis Hakim berpendapat bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti surat yang sah. Tergugat I juga menghadirkan satu (1) orang saksi atas nama saksi MEGA PUTRI ARIENTIKA yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah;

Halaman 37 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II dipersidangan mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T – 2.1 sampai dengan T – 2.3 yang telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya, maka Majelis Hakim berpendapat bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti surat yang sah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat dipersidangan mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T .T – 1 sampai dengan T .T – 4 yang telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya, maka Majelis Hakim berpendapat bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti surat yang sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti surat dan keterangan para saksi yang memiliki relevansi dengan pokok permasalahan dalam perkara *a quo*, sehingga alat bukti yang tidak memiliki relevansi dengan pokok permasalahan akan dikesampingkan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian baik dari pihak Para Penggugat maupun pihak Para Tergugat serta Turut Tergugat, Majelis Hakim menemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa timbulnya perkara *a quo* berawal dari adanya hutang piutang antara Tergugat I (selaku kreditur) dengan Penggugat I (selaku debitur) dan Penggugat II (selaku penjamin) dengan nilai pinjaman sebesar Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) berdasarkan Surat Perjanjian Kredit Nomor B/308/X/2016 tertanggal 5 Oktober 2016 dengan jangka waktu kredit selama 60 (enam puluh) bulan terhitung mulai tanggal 5 Oktober 2016 sampai dengan tanggal 5 Oktober 2021 (vide bukti surat T.1 – 1), dimana Penggugat I dan Penggugat II adalah pasangan suami istri yang selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat;

- Bahwa untuk menjamin pembayaran kreditnya kepada Tergugat I, Para Penggugat telah memberikan agunan / jaminan kepada Tergugat I berupa 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya sesuai SHM No. 06917, terletak di desa Banyuning, seluas 150 M2 atas nama I NYOMAN RENTEN dan KOMANG TERIMA (Para Penggugat) (Vide bukti surat P – 1 dan T.1 – 28);
- Bahwa seiring berjalannya waktu, mulai tahun 2017 Para Penggugat mulai tidak mampu memenuhi kewajiban kreditnya, kemudian oleh Tergugat I pada tanggal 3 April 2017 diberikan Surat Peringatan I (vide bukti surat T.1 – 2), selanjutnya pada tanggal 10 Mei 2017 diberikan Surat Peringatan II (vide bukti surat T.1 – 3) dan terakhir pada tanggal 2 Juni 2017 diberikan Surat Peringatan III (vide bukti surat T.1 – 4);
- Bahwa atas ketidak mampuan memenuhi kewajiban kreditnya, kemudian Para Penggugat mengajukan Permohonan Restrukturisasi Fasilitas Kredit tertanggal 29 Juni 2017 (vide bukti surat T.1 – 6) dan disetujui oleh Tergugat I pada tanggal 30 Juni 2017 sesuai addendum perjanjian kredit dengan jangka waktu kredit berlaku mulai tanggal 30 Juni 2017 sampai dengan 30 Juni 2021 (vide bukti surat T.1 – 7);
- Bahwa setelah kredit Para Penggugat di restrukturisasi, namun Para Penggugat tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya kreditnya. Kemudian pada tanggal 19 Maret 2018 diberikan surat peringatan I (vide bukti surat T.1 – 8), selanjutnya pada tanggal 6 April 2018 diberikan surat peringatan II (vide

Halaman 39 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti surat T.1 – 9) dan terakhir pada tanggal 4 Mei 2018 diberikan surat peringatan III (vide bukti surat T.1 – 10);

- Bahwa walaupun Para Penggugat memiliki permasalahan dalam memenuhi kewajiban kreditnya (menunggak), pada tanggal 29 Desember 2017 Tergugat I menyetujui permohonan kredit yang diajukan oleh anak Para Penggugat yang bernama KADEK AGUS HENDRIK WIRAWAN, dimana KOMANG TERIMA (Penggugat II) selaku Penjamin dan permohonan kreditnya tersebut disetujui pencairannya oleh Tergugat I sebesar Rp. 31.000.000,- (tiga puluh satu juta rupiah) dengan jangka waktu kredit selama 60 (enam puluh) bulan terhitung mulai tanggal 29 Desember 2017 sampai dengan tanggal 29 Desember 2022 (vide bukti surat T.1 – 11) dan untuk menjamin pembayaran kreditnya kepada Tergugat I, KADEK AGUS HENDRIK WIRAWAN memberikan agunan yang sama dengan yang dipakai oleh Para Penggugat kepada Tergugat I berupa 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya sesuai SHM No. 06917, terletak di desa Banyuning, seluas 150 M2 atas nama I NYOMAN RENTEN dan KOMANG TERIMA (Para Penggugat) (Vide bukti surat P – 1 dan T.1 – 28);
- Bahwa kredit KADEK AGUS HENDRIK WIRAWAN (Anak Para Penggugat) juga mengalami permasalahan dalam memenuhi kewajiban kreditnya (menunggak) kepada Tergugat I, kemudian pada tanggal 8 Maret 2018 Tergugat I memberikan surat peringatan I (vide bukti surat T.1 – 14), selanjutnya tanggal 6 April 2018 diberikan surat peringatan II (vide bukti surat T.1 – 15) dan pada tanggal 11 Mei 2018 diberikan surat peringatan III;
- Bahwa oleh karena Para Penggugat dan KADEK AGUS HENDRIK WIRAWAN tidak mampu memenuhi kewajiban kreditnya (menunggak), kemudian Tergugat I mengambil alih agunan kredit Para Penggugat dengan memakai sistem Agunan Yang Diambil Alih (selanjutnya di singkat AYDA), dengan memakai dasar Surat Pernyataan Penyerahan Agunan tertanggal 19

Halaman 40 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



Juli 2018 yang hanya di tandatangani oleh KOMANG TERIMA / penggugat II selaku debitur, tanpa diketahui oleh I NYOMAN RENTEN / Penggugat I selaku penjamin (vide bukti surat T.1 – 17) serta Surat Pernyataan Penyerahan Agunan tertanggal 19 Juli 2018 yang di tandatangani oleh KADEK AGUS HENDRIK WIRAWAN selaku debitur (vide bukti surat T.1 – 18), tanpa diketahui oleh I NYOMAN RENTEN / Penggugat I sebagai salah satu pemilik agunan;

- Bahwa Surat Pernyataan Penyerahan Agunan tertanggal 19 Juli 2018 yang di tandatangani oleh KOMANG TERIMA / penggugat II selaku debitur (vide bukti surat T.1 – 17) dan Surat Pernyataan Penyerahan Agunan tertanggal 19 Juli 2018 yang di tandatangani oleh KADEK AGUS HENDRIK WIRAWAN selaku debitur (vide bukti surat T.1 – 18), ternyata tanpa diketahui oleh I NYOMAN RENTEN / Penggugat I selaku penjamin dan Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) oleh Tergugat I, ternyata belum mendapatkan kesepakatan atau persetujuan dari Penggugat I / I NYOMAN RENTEN sebagai salah satu pemilik agunan yang namanya tercantum di dalam SHM No. 06917 selain KOMANG TERIMA (Vide bukti surat P – 1 dan T.1 – 28), sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 12 dan Pasal 20 ayat (2), Ayat (3) dan Ayat (4) beserta penjelasannya dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah);
- Bahwa atas dasar kedua Surat Pernyataan Penyerahan Agunan tersebut, kemudian Tergugat I mengeluarkan 2 (dua) surat keterangan yaitu pertama Surat Keterangan No.275/PD.BPR BB 45/VII/2018 tertanggal 30 Juli 2018 (vide bukti surat T.1 – 23) dan yang kedua Surat Keterangan No. 275/PD.BPR BB 45/VII/2018 (vide bukti surat T.1 – 24) yang pada pokoknya menerangkan pinjaman/kredit atas nama KOMANG TERIMA dan pinjaman/kredit atas nama KADEK AGUS HENDRIK WIRAWAN sudah lunas

Halaman 41 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 23 Juli 2018, kemudian kedua surat lunas tersebut dikirimkan kepada Para Penggugat dan KADEK AGUS HENDRIK WIRAWAN;

- Bahwa atas pemberitahuan dari Tergugat I, pada hari Kamis tanggal 28 Pebruari 2019 Para Penggugat mendatangi kantor Tergugat I di Jalan Pramuka No. 7 Singaraja dan pada saat itu juga dihadiri oleh Notaris KETUT SURYADA, S.H. (Turut Tergugat), tanpa dihadiri Tergugat II (sebagaimana keterangan saksi MEGA PUTRI ARIENTIKA), kemudian Para Penggugat menandatangani surat-surat berupa Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 29 (selanjutnya di singkat Akta PPJB) (vide bukti surat P – 3, T.1 – 29 dan T.T. – 2) dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 (vide bukti surat P – 4, T.1. – 30, T.T. – 3);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum pokok Para Penggugat pada nomor 2 (dua);

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangan pokok petitum Para Penggugat pada nomor (2), Majelis Hakim terlebih dahulu akan memberikan pengertian tentang apa yang dimaksud dengan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli atau yang lazim disebut PPJB;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, menyebutkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.

Halaman 42 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



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

Menimbang, bahwa menurut R. Subekti (dalam bukunya Hukum Perjanjian, terbitan tahun 1996, hal. 79) menyatakan bahwa PPJB adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang belum dapat dipenuhi untuk melaksanakan jual beli tersebut antara lain sertipikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual ataupun pembeli.

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian tersebut diatas dan dalam praktek jual beli tanah, Majelis Hakim berpendapat dalam hal terdapat hal-hal yang belum terpenuhi sehingga belum dapat dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya di singkat PPAT), maka atas kesepakatan atau perjanjian kedua belah pihak (pembeli dan penjual) dapat membuat terlebih dahulu PPJB yang dibuat dihadapan Notaris. PPJB merupakan kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat yang sangat lazim ditemukan dalam praktek Notaris dan merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya yang akan menjadi undang-undang bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa pada dasarnya akta autentik yang dibuat oleh Notaris adalah akta perjanjian yang isinya dibuat oleh para pihak atau para penghadap, dimana ketentuan-ketentuan perjanjian tersebut di konstantir oleh Notaris ke dalam sebuah akta, yang kemudian menjadi akta autentik dan dibuat dihadapan pejabat umum sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHP. Kewenangan Notaris dalam membuat akta autentik hanya ada apabila hal itu dikehendaki atau diminta oleh yang berkepentingan, dalam arti Notaris hanya akan membuat

Halaman 43 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akta autentik yang bersangkutan, jika hal tersebut diminta oleh pihak-pihak yang berkepentingan;

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

Menimbang, bahwa syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerduta yaitu:

1. Kesepakatan para pihak dalam perjanjian
2. Kecakapan para pihak dalam perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Sebab yang halal

Apabila dicermati salah satu syarat Pasal 1320 KUHPerduta adalah adanya kesepakatan para pihak (dalam perkara *a quo* dibaca: Para Penghadap) untuk mengikatkan dirinya dalam perjanjian. Dalam hal ini, suatu perjanjian harus dianggap lahir pada waktu tercapainya suatu kesepakatan antara kedua belah pihak yang dimungkingkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal ini, suatu perjanjian harus dianggap lahir pada waktu tercapainya suatu kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian (Penjual dan Pembeli), selanjutnya orang yang membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya untuk mengikatkan dirinya.

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

Halaman 44 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



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

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

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

Halaman 45 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan;.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo*, diperoleh fakta bahwa pada hari Kamis tanggal 28 Pebruari 2019 Para Penggugat hadir ke kantor Tergugat I di Jalan Pramuka No. 7 Singaraja dan pada saat itu dihadiri Notaris KETUT SURYADA, S.H. (Turut Tergugat) namun tanpa dihadiri Tergugat II. Atas ketidak tahuan Para Penggugat yang minim akan pengetahuan hukumnya, kemudian Para Penggugat menandatangani surat-surat berupa Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga menemukan fakta pelanggaran kebenaran material dalam akta autentik perkara *a quo* yaitu dalam pembuatan Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual, yang mana Notaris (Turut Tergugat) mencantumkan dalam Akta tersebut bahwa para penghadap menghadap dirinya pada hari Kamis tanggal 28 Pebruari 2019 di kantor Notaris di Jalan Jenderal Sudirman No. 73 A Seririt, yang mana keterangan dalam Akta tersebut tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, padahal penandatanganan Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual dilakukan di luar kantor Notaris yaitu dilakukan di kantor Tergugat I (PD BPR 45 Buleleng, Jalan Pramuka No. 7 Singaraja) dan tidak dihadiri oleh Tergugat II selaku Pembeli, namun dalam Akta tersebut disebutkan pada hari Kamis tanggal 28 Pebruari 2019 Tergugat II datang menghadap Notaris. Penandatanganan Akta Notaris yang dilakukan di luar kantor Notaris tanpa alasan yang sah adalah termasuk salah satu pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris Tahun 2015, sebagaimana tercantum dalam Kode Etik Notaris mengenai kewajiban notaris yang termuat dalam Pasal 3 ayat (15) yang menyebutkan bahwa seorang Notaris wajib menjalankan jabatan Notaris dikantornya, kecuali karena alasan-alasan tertentu. Namun faktanya dalam perkara *a quo*, penandatanganan dilakukan di kantor Tergugat I dan tidak

Halaman 46 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadiri oleh Tergugat II. Dengan tidak hadirnya Tergugat II pada hari Kamis tanggal 28 Pebruari 2019, maka Majelis Hakim berpendapat belum terdapat adanya kesepakatan para pihak dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) antara Para Penggugat dengan Tergugat II;

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

Menimbang, bahwa dengan tidak dipenuhinya kebenaran formal dan materiil pada Akta PPJB yang dibuat tanpa adanya kesepakatan Para Pihak dalam membuat perjanjian dengan tidak hadirnya Tergugat II dalam membuat perjanjian, (Para Penggugat selaku penjual dan Tergugat II selaku pembeli) serta tempat penandatanganan akta dilakukan di tempat Tergugat I, yang mana merupakan keunggulan dari sebuah akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum yang setidaknya-tidaknya tidak harus diragukan mengenai tempat dan tanggal akta tersebut di tandatangani karena akta Notaris menjamin kebenaran tempat, tanggal dan kehadiran para pihak, serta akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris dianggap memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena dibuat di hadapan pejabat umum, yang apabila ketentuan tersebut

Halaman 47 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilanggar maka akta kehilangan autentisitasnya, (vide Pasal 16 ayat (9) UUJB) sehingga Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut terdegradasi hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Dengan tidak hadirnya Tergugat II pada hari Kamis tanggal 28 Pebruari 2019, maka Majelis Hakim berpendapat belum terdapat adanya kesepakatan para pihak dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Untuk Menjual antara Para Penggugat dengan Tergugat II yang nilai kekuatan pembuktiannya sebagai akta dibawah tangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas dan dihubungkan dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdata yang mensyaratkan adanya kesepakatan para pihak dalam membuat perjanjian, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pembuatan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) Nomor 29 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 yang semuanya dibuat oleh Notaris KETUT SURYADA, S.H. pada hari Kamis tanggal 28 Pebruari 2019 adalah tidak memenuhi syarat subyektif yaitu pihak yang memberikan sepakatnya yaitu Para Penggugat/Penjual tidak memberikan kesepakatan dalam PPJB dan perjanjian yang dibuat tidak pula dihadiri oleh Tergugat II selaku pembeli, maka Majelis Hakim berpendapat belum ada kesepakatan dalam pembuatan Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual maka Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) Nomor 29 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 yang semuanya dibuat oleh Notaris KETUT SURYADA, S.H.(vide bukti surat P – 3, P – 4, T.1 – 29, T.1 – 30, T.2 – 2, T.2 – 3, T.T – 2 dan T.T – 3 adalah tidak sah menurut hukum dan tidak berkekuatan hukum sehingga dapat dibatalkan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah membaca dan mencermati pula Akta PPJB yang dibuat oleh Notaris (Turut Tergugat) yang ternyata tidak dituliskan batas waktu berlakunya Akta PPJB, pencantuman batas waktu berlakunya Akta PPJB dilakukan untuk memberikan kepastian hukum kepada

Halaman 48 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



para pihak namun faktanya Akta PPJB yang dibuat tidak mencantumkan batas waktu berlakunya PPJB. Apabila tidak ada batas waktu berlakunya Akta PPJB, maka Akta PPJB tersebut menjadi kabur dan tidak ada kepastian hukum. Terdapat tiga tujuan dibuatnya akta autentik yakni memberikan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum. Dengan adanya kepastian hukum diantara para pihak dalam akta tersebut maka menjamin pula ketertiban dan perlindungan hukum bagi para pihak yang ada dalam akta tersebut. Demikian pula terhadap Akta Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh Notaris, dalam salah satu klausulnya menyebutkan kuasa untuk menjual tidak dapat dicabut atau menjadi batal atau tidak bisa ditarik kembali yang dipakai dasar hukum menjual obyek tanah PPJB, maka terhadap klausul tersebut Majelis Hakim berpendapat pembuatan Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut, dapat dikategorikan kuasa mutlak yang di larang dan Akta Kuasa Untuk Menjual yang demikian menjadi batal demi hukum;

Menimbang, bahwa melihat implikasi hukum dari akta notaris yang dibatalkan dalam perkara *a quo* dapat bersumber dari perikatannya itu sendiri yang dibatalkan, dan juga hilangnya autentisitas akta yang dibuat oleh Notaris, dikarenakan akta-akta autentik tersebut dibuat tidak dengan fakta yang sebenarnya yaitu tidak adanya kesepakatan dari Para Penggugat dengan Tergugat II dalam membuat perjanjian (Para Penggugat selaku penjual dengan Tergugat II selaku pembeli);

Menimbang, bahwa selanjutnya implikasi dari dibatalkannya akta-akta tersebut yang notabene telah digunakan sebagai dasar dari Akta PPJB dan Akta Kuasa Menjual untuk melakukan peralihan obyek sengketa yang masih terikat Akta Pemberiaan Hak Tanggungan (APHT) atas nama Pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat I dan belum di roya, maka Majelis Hakim berpendapat demi hukum karenanya harus dinyatakan bahwa Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual dinyatakan batal demi hukum;



Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat petitum Para Penggugat pada nomor 2 (dua) adalah cukup beralasan sehingga patut untuk dikabulkan dengan perubahan redaksional;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Para Penggugat pada nomor 3 (tiga) yang berbunyi menghukum Tergugat II dan siapapun juga yang mendapatkan hak daripada tanah obyek sengketa untuk menyerahkan kepada Para Penggugat secara lasia bebas dari penguasaan pihak manapun juga bila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang, maka atas petitum tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat walaupun Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual telah dinyatakan batal demi hukum, namun terhadap hutang yang dimiliki Para Penggugat dan KADEK AGUS HENDRIK WIRAWAN kepada Tergugat I sesuai perjanjian kredit B/179/VI/2017 tertanggal 30 Juni 2017 atas nama debitur KOMANG TERIMA dan perjanjian kredit nomor B/320/XII/2017 atas nama debitur KADEK AGUS HENDRIK WIRAWAN oleh karena belum lunas dan diperoleh fakta bahwa agunan SHM No. 06917 (Vide bukti surat P – 1 dan T.1 – 28) masih dalam pengikatan Hak Tanggungan atas nama Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan sampai saat putusan ini dibacakan, SHM No. 06917 (Vide bukti surat P – 1 dan T.1 – 28) belum di roya, maka oleh karena itu Para Penggugat dan KADEK AGUS HENDRIK WIRAWAN masih memiliki kewajiban untuk membayar hutangnya kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat dan KADEK AGUS HENDRIK WIRAWAN masih memiliki kewajiban hutang yang harus dibayarkan kepada Tergugat I dengan agunan SHM No. 06917 (Vide bukti surat P – 1 dan T.1 – 28) yang masih dalam pengikatan Hak Tanggungan atas nama Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan belum di roya, maka petitum Para



Penggugat pada nomor 3 (tiga) adalah tidak beralasan sehingga patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Para Penggugat pada nomor 4 (empat) yang berbunyi Menghukum Para Tergugat dan/atau siapapun juga yang memegang dan/atau menguasai SHM No. 06917 / Banyuning atas tanah obyek sengketa untuk menyerahkan kepada Para Penggugat secara lasia bebas dari penguasaan pihak manapun juga bila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang, maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa atas petitum Para Penggugat pada nomor 4 (empat) tersebut, setelah Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* maka diperoleh fakta bahwa agunan SHM No. 06917 (Vide bukti surat P – 1 dan T.1 – 28) masih dalam pengikatan Hak Tanggungan atas nama Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan sedangkan Para Penggugat sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan agunan SHM No. 06917 tersebut belum di roya di BPN Kab. Buleleng sedangkan Para Penggugat dan KADEK AGUS HENDRIK WIRAWAN masih memiliki kewajiban hutang yang harus dibayarkan kepada Tergugat I, maka berdasarkan fakta tersebut Majelis Hakim berpendapat tidak beralasan bagi Para Penggugat untuk menuntut penyerahan SHM No. 06917 (Vide bukti surat P – 1 dan T.1 – 28);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat petitum Para Penggugat pada nomor 4 (empat) adalah tidak beralasan maka patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum Para Penggugat pada nomor 2 (dua), maka beralasan pula untuk mengabulkan petitum Para Penggugat pada nomor 5 (lima) yang pada pokoknya menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara *a quo* yang telah berkekuatan hukum tetap;

B. DALAM REKONPENSI:



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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat II Konpensi yang pada pokoknya adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonpensi, Penggugat Rekonpensi/ Tergugat II Konpensi pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi adalah pemilik dari sebidang tanah beserta bangunan dan/atau segala sesuatu yang tumbuh di atasnya sesuai dengan SHM Nomor 06917, terletak di Desa Banyuning, seluas 150 M2 tercatat atas nama : I NYOMAN RENTEN dan KOMANG TERIMA, yang diperoleh berdasarkan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 29 tertanggal 28 Pebruari 2019 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 tertanggal 28 Pebruari 2019, dimana kedua Akta tersebut dibuat Notaris KETUT SURYADA, S.H. sehingga akta-akta tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Konpensi di dalam petitum gugatannya pada nomor 2 (dua) pada pokoknya menyatakan hukum bahwa Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 29, tertanggal 28 Pebruari 2019 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30, tertanggal 28 Pebruari 2019 yang keduanya dibuat oleh Notaris KETUT SURYADA,S.H. adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Konpensi pada nomor 2 (dua), Majelis Hakim berpendapat bahwa pertimbangan yang telah dipertimbangkan dalam gugatan konpensi, diambil alih untuk mempertimbangkan petitum Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Konpensi dan secara *mutatis mutandis* pertimbangan dalam perkara konpensi juga menjadi pertimbangan hukum dalam perkara rekonpensi, maka Majelis Hakim berpendapat petitum Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Konpensi sebagaimana petitum pada nomor 2 (dua) adalah tidak beralasan dan patut untuk ditolak;

Halaman 52 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Kompensi sebagaimana petitum pada nomor 3 (tiga), yang pada pokoknya menyatakan hukum bahwa sebidang tanah beserta bangunan dan/atau segala sesuatu yang tumbuh di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 06917 terletak di Desa Banyuning, seluas 150 M2 tercatat atas nama : I NYOMAN RENTEN dan KOMANG TERIMA adalah sah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Kompensi;

Menimbang, bahwa atas petitum Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Kompensi sebagaimana petitum pada nomor 3 (tiga), Majelis Hakim berpendapat dengan ditolaknya petitum Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Kompensi pada nomor 2 (dua), maka petitum Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Kompensi pada nomor 3 (tiga) adalah tidak beralasan sehingga patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat belum terjadi peralihan hak kepemilikan obyek sengketa berupa SHM No. 06917 (Vide bukti surat P – 1 dan T.1 – 28) dari Para Penggugat ke Tergugat II. Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual tidak dapat dijadikan dasar untuk peralihan hak kepemilikan atas tanah, kecuali sudah dibuatkan Akta peralihan hak atas tanah dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT (vide Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)

C. DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Para Penggugat Kompensi dikabulkan untuk sebagian, dalam hal mana Para Tergugat Kompensi berada sebagai pihak yang kalah, maka mengingat ketentuan pasal 192 R.Bg, sudah sepatutnya Para Tergugat Kompensi dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang jumlahnya sekitar Rp. 2.581.000,- (dua juta lima ratus delapan puluh satu ribu rupiah) maka berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat petitum gugatan Para Penggugat Kompensi pada nomor 6 (enam) beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Para Penggugat telah dikabulkan sebagian, maka terhadap bukti-bukti surat dan keterangan para saksi lainnya yang diajukan oleh Para Penggugat maupun bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat serta Turut Tergugat, yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim oleh karena tidak memiliki relevansi dengan pokok permasalahan dalam perkara *a quo*, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap alat bukti lainnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut sehingga beralasan untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa mengingat dan memperhatikan ketentuan pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyatakan bahwa *Hakim wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat*, Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1974 tertanggal 23 Nopember 1974, bahwasanya Mahkamah Agung Republik Indonesia mewajibkan Pengadilan untuk memberikan alasan yang cukup (*motiveringplicht*) atau pertimbangan-pertimbangan yang cukup dalam setiap putusan, maka Majelis Hakim dengan menggunakan kewenangan yang ada padanya yang diberikan oleh undang-undang, tidak saja semata-mata memberikan pertimbangan yang hanya ditekankan pada aspek *Legal Justice* saja, tetapi lebih luas dari pada itu, Majelis Hakim juga wajib hukumnya untuk mempertimbangkan aspek *Social Justice* dan *Moral Justice*, yakni sejauh mana rasa keadilan yang tumbuh dan berkembang bagi masyarakat luas, demi kepentingan masyarakat umum;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan-ketentuan Rechtsreglement Buitengewesten (R.Bg), Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata, UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004

Halaman 54 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Jabatan Notaris, UU No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, UU No. 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum dan Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

A. DALAM KOMPENSI

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli (selanjutnya di singkat PPJB) Nomor 29 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 yang dibuat di Notaris/PPAT KETUT SURYADA, S.H. Alamat Jln. Jenderal Sudirman No. 73 A Seririt, Singaraja – Bali, keduanya tertanggal 28 Pebruari 2019 adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara *a quo* yang telah berkekuatan hukum tetap;
4. Menolak petitum gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

B. DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Kompensi untuk seluruhnya ;

C. DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Para Tergugat Kompensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang besarnya adalah Rp. 2.581.000,- (dua juta lima ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja pada hari : Selasa, 2 Juni 2020, oleh kami: MAYASARI OKTAVIA, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, I MADE GEDE TRISNAJAYA SUSILA, S.H.,M.H. dan I NYOMAN DIPA RUDIANA, S.E.,S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 4 Juni 2020 dalam sidang yang dinyatakan

Halaman 55 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim Anggota yang sama dan dibantu oleh DIAH YUSTIASARI, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Singaraja dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

I MADE GEDE TRISNA JAYA SUSILA, S.H.,M.H. MAYASARI OKTAVIA, S.H.,M.H.

I NYOMAN DIPA RUDIANA, S.E.,S.H.,M.H.

Panitera Pengganti

DIAH YUSTIASARI,SH.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	: Rp.	50.000,-
3. Biaya Relas Panggilan	: Rp	1.760.000,-
4. Biaya PNBP	: Rp	50.000,-
5. Biaya Sumpah	: Rp.	100.000,-
6. Biaya Meterai	: Rp	6.000,-
7. Biaya Redaksi	: Rp	10.000,-
8. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp.	600.000,-+
Jumlah	: Rp.	2.581.000,-

(dua juta lima ratus delapan ratus satu ribu rupiah)

Halaman 56 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2019/PNSgr