



PUTUSAN
Nomor 758/Pdt.G/2018/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HELLEN YULITA PANGADJAJA, pekerjaan karyawan swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Pedurenan Mesjid, RT 015/RW 007, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syamsul Huda, S.H., Muhammad Nur Hidayat, S.H., M.H., M. Salahuddin, S.H., M.Pd., Gatra Setya El Yanda, S.H., I Gusti Agung Dian Hendrawan, S.H., M.H., I Putu Oka Pratiwi Widasmara, S.H., M.H. dan William Andi Putra, S.H, Advokat pada Kantor Hukum Y.A.R Law Firm Attorneys at Law, di Yarnati Building 3rd floor suite 305, Jalan Proklamasi 44, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juli 2018, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Lawan:

1. **I NYOMAN LUKIUS UTOMO**, pekerjaan karyawan swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Dukuh Indah No. 2, Lingkungan Semer, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bernadin, S.H., Dewa Ayu Fera Nitha, S.H., dan Ni Wayan Mesir, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum BernadVera Law Firm & Partners, beralamat di Jl. Gunung Andakasa No 121, 2nd floor, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 September 2018, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
2. **BRUNO FRANSISKUS HARRY PRASTAWA**, Notaris, Warga Negara Indonesia, berkedudukan di Jalan Raya Kerobokan No. 26, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dalam hal ini



memberi kuasa kepada Yohanes Simon Trombine, S.H., Advokat yang berkantor di Ferry Trombine & Wikantara Law Firm, beralamat di Jl. Tegal Wangi, Gg. Swastiastu No. 11, Sesetan, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 September 2018, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi Penggugat dan Tergugat;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 8 Agustus 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 14 Agustus 2018 dalam Register Nomor 758/Pdt.G/2018/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 24 tertanggal 12 September 2014 dibuat dihadapan Notaris Bruno Fransiskus Harry Prastawa/TERGUGAT II (untuk selanjutnya disebut dengan "Perjanjian Ikatan Jual Beli") **[BUKTI P-1]** PENGGUGAT telah membeli sebidang tanah seluas 304 m² yang terletak di di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod, letaknya di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Utara, Kelurahan Kerobokan, atas nama I NYOMAN LUKIUS UTOMO/TERGUGAT I selanjutnya disebut dengan "**Objek Sengketa**";
2. Bahwa harga yang telah disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I berdasar Pasal 2 Perjanjian Ikatan Jual Beli **[Vide BUKTI P-1]** yakni sebesar Rp. 2.950.000.000,- (dua milyar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) dengan mekanisme cara pembayaran cara pembayaran sebagai berikut:
 - a. Sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta) sebelum penanda tanganan akta Perjanjian Ikatan Jual Beli;
 - b. Sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 15 September 2014;
 - c. Sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 16 September 2014;
 - d. Sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 17 September 2014;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Sisanya sebesar Rp. 2.650.000.000,- (dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar secara bertahap minimal Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per bulan selama 6 (enam) bulan;
3. Bahwa PENGGUGAT telah melakukan pembayaran atas jual beli Objek Sengketa kepada TERGUGAT I total keseluruhannya adalah **sebesar Rp. 515.000.000,- (lima ratus lima belas juta rupiah) kepada TERGUGAT I, dengan rincian sebagai berikut:**
- a. Sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) melalui transfer ATM BCA ke Bank Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 19 Agustus 2014 (***Bukti P-2A***);
 - b. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer ATM BCA ke Bank Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 20 Agustus 2014 (***Bukti P-2B***);
 - c. Sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) melalui transfer ATM BCA ke Bank Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 20 Agustus 2014 (***Bukti P-2C***);
 - d. Sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) melalui transfer ATM BCA ke Bank Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 21 Agustus 2014 (***Bukti P-2D***);
 - e. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer ATM BCA ke Bank Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 02 September 2014 (***Bukti P-2E***);
 - f. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer ATM BCA ke Bank Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 02 September 2014 (***Bukti P-2F***);
 - g. Sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) melalui transfer ATM BCA ke Bank Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 03 September 2014 (***Bukti P-2G***);
 - h. ***Sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) yang dibayarkan melalui cek BCA No. BJ 198598 tertanggal 15 September 2014 No. Rekening 6640242289 atas nama Suwidja Pangadjaja tertanggal 15 September 2014 (Bukti P-2H);***
 - i. ***Sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) yang dibayarkan melalui cek BCA No. BJ 198599 tertanggal 16 September 2014 No. Rekening 6640242289 atas nama Suwidja Pangadjaja tertanggal 16 September 2014 (Bukti P-2I);***
 - j. ***Sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) yang dibayarkan melalui cek BCA No. 198600 dengan No. Rekening 6640242289 atas nama Suwidja Pangadjaja tertanggal 17 September 2014 (Bukti P-2J);***

Halaman 3 dari 10 Halaman Putusan Nomor 758/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- k. Sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) melalui transfer ATM BCA ke Bank Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 07 Oktober 2014 (**Bukti P-2K**);
- l. Sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) yang dibayarkan melalui setor tunai dari BCA ke Bank Mandiri Nomor Rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius/TERGUGAT I tertanggal 14 Oktober 2014 (**Bukti P-2L**);
- m. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer ATM BCA ke Bank Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 14 November 2014 (**Bukti P-2M**);
- n. Sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) yang dibayarkan melalui setor tunai dari BCA ke Bank Mandiri Nomor Rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius/TERGUGAT I tertanggal 17 November 2014 (**Bukti P-2N**);
- o. Sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) melalui transfer ATM BCA ke Bank Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 06 Desember 2014 (**Bukti P-2O**);
- p. Sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) yang dibayarkan melalui setor tunai dari BCA ke Bank Mandiri Nomor Rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius/TERGUGAT I tertanggal 15 Desember 2014 (**Bukti P-2P**);
- q. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer ATM BCA ke Bank Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 14 Januari 2015 (**Bukti P-2Q**);
- r. Sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) melalui transfer ATM BCA ke Bank Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 15 Januari 2015 (**Bukti P-2R**);
- s. Sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) melalui transfer ATM BCA ke Bank Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 15 Januari 2015 (**Bukti P-2S**);
- t. Sebesar Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah) yang dibayarkan melalui setor tunai dari Bank Mandiri ke Bank Mandiri Nomor Rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius/TERGUGAT I tertanggal 16 Januari 2015 (**Bukti P-2T**);
- u. Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer ATM BCA no. rekening 0402131177 ke Bank Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 2 Februari 2015 (**Bukti P-2U**);
- v. Sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) melalui transfer ATM BCA no rekening 0402131177 ke Bank Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 18 Februari 2015 (**Bukti P-2V**);

Halaman 4 dari 10 Halaman Putusan Nomor 758/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Bahwa pembayaran yang telah dilakukan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT I sebagaimana tersebut diatas melalui transfer ATM BCA ke rekening Bank Mandiri dengan no. Rekening 145000684891 atas nama I Nyoman Lukius/TERGUGAT I juga tercetak pada rekening koran tabungan milik PENGUGAT (**Bukti P-3**), sedangkan pembayaran melalui transfer yang dilakukan keluarga PENGUGAT kepada TERGUGAT I sebagaimana tersebut pada point u dan point v diatas melalui transfer dari rekening BCA dengan nomor rekening 0402131177 atas nama MARCELA YUNIATI ke rekening Bank Mandiri dengan no. Rekening 145000684891 atas nama I Nyoman Lukius/TERGUGAT I juga tercetak pada rekening koran tabungan milik keluarga PENGUGAT atas nama MARCELA YUNIATI (**Bukti P-4**);

4. Bahwa setelah ditandatanganinya Perjanjian Ikatan Jual Beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT I tertanggal 12 September 2014 (**Vide Bukti P-1**), guna menjamin kepentingan PENGUGAT dan TERGUGAT I Sertifikat Hak Milik Nomor atas Objek Sengketa dititipkan oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I kepada TERGUGAT II sebagai jaminan bahwa Objek Sengketa tersebut tidak dialihkan, disewakan, dan/atau dipindah tangankan kepada pihak lain oleh TERGUGAT I maupun PENGUGAT sampai dengan proses jual beli selesai;
5. Bahwa dikarenakan PENGUGAT mengalami kesulitan ekonomi pada bulan Februari 2015, sehingga PENGUGAT belum dapat melanjutkan pembayaran atas Objek Sengketa pada bulan Februari 2015 sebagaimana terdapat didalam Perjanjian Ikatan Jual Beli (**Vide Bukti P-1**), namun sebagai itikad baik PENGUGAT tetap menjalin dengan baik komunikasi dengan TERGUGAT I. PENGUGAT telah menjelaskan kondisinya sedang terpuruk secara ekonomi oleh karenanya PENGUGAT meminta waktu tambahan kepada TERGUGAT I untuk dapat menunda waktu pembayaran tersebut. Disisi lain PENGUGAT dan TERGUGAT I berupaya untuk mencari pembeli lain dengan cara menawarkan Objek Sengketa kepada pihak lain dengan harapan apabila telah ada pihak lain yang membeli Objek Sengketa seluruh uang yang telah dibayarkan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT I sebesar Rp. 515.000.000,- (lima ratus lima belas juta rupiah) dapat dikembalikan oleh TERGUGAT I. Hal ini menunjukkan bahwa masih adanya hubungan



- hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I *incasu* Perjanjian Ikatan Jual Beli masih berlaku dan mengikat para pihak;
6. Bahwa ketika PENGGUGAT berusaha dan berniat akan melakukan pelunasan seluruh kekurangan pembayaran atas pembelian Objek Sengketa pada tanggal 29 Desember 2017, PENGGUGAT kaget saat mengetahui Objek Sengketa ternyata sedang dalam proses pembangunan untuk bangunan permanen, sementara PENGGUGAT merasa tidak pernah menerima pemberitahuan baik secara tertulis maupun lisan dari TERGUGAT I maupun TERGUGAT II. Hal tersebut jelas menunjukkan bahwa TERGUGAT I dengan secara diam-diam dan tanpa konfirmasi sebelumnya kepada PENGGUGAT diduga telah menyewakan Objek Sengketa tersebut sebagaimana terdapat dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I tertanggal 12 September 2014 (***Vide Bukti P-1***) kepada pihak lain. Bahkan **TERGUGAT I telah mengambil Sertifikat Hak Milik atas Objek Sengketa yang dititipkan kepada TERGUGAT II sebagai jaminan dalam jual beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tanpa persetujuan dan izin dari PENGGUGAT;**
7. Bahwa pada saat TERGUGAT I mengambil Sertifikat Hak Milik atas Objek Sengketa yang dititipkan di TERGUGAT II sebagai jaminan dalam jual beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, TERGUGAT I mengatakan kepada TERGUGAT II bahwa **TERGUGAT I mengambil Sertifikat Hak Milik atas Objek Sengketa tersebut atas persetujuan dan izin dari PENGGUGAT.** Atas pernyataan TERGUGAT I yang mengaku-aku telah memperoleh persetujuan dan izin dari PENGGUGAT untuk mengambil Sertifikat Hak Milik atas Objek, TERGUGAT II tidak melakukan konfirmasi atas kebenaran pernyataan TERGUGAT I tersebut kepada PENGGUGAT. **Padaahal senyatanya PENGGUGAT tidak pernah memberikan persetujuan dan izin kepada TERGUGAT I untuk mengambil Sertifikat Hak Milik atas Objek Sengketa yang dititipkan kepada TERGUGAT II;**
8. Bahwa perbuatan TERGUGAT II yang menerima dan menyimpan Sertifikat Hak Milik atas Objek Sengketa sebagai jaminan terlaksananya jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I justru menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas Objek Sengketa ketika diminta oleh TERGUGAT I yang mengaku-aku telah mendapatkan persetujuan dan/atau ijin dari PENGGUGAT tanpa mengkonfirmasi terlebih dahulu kepada PENGGUGAT apakah benar PENGGUGAT telah memberikan



persetujuan dan/atau izin kepada TERGUGAT I. Padahal TERGUGAT II tahu bahwa Objek Sengketa masih dalam proses jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I. Oleh karenanya perbuatan TERGUGAT II tersebut menunjukkan kelalaian dan ketidak hati-hatian TERGUGAT II dalam menjalankan profesinya sebagai Notaris & PPAT;

9. Bahwa PENGGUGAT baru mengetahui bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod, letaknya di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Utara, Kelurahan Kerobokan tersebut telah diambil oleh TERGUGAT I ketika akan melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian Objek Sengketa, ternyata diatas Objek Sengketa telah ada pembangunan, sehingga PENGGUGAT mendatangi TERGUGAT II untuk melakukan konfirmasi dan menanyakan atas adanya pembangunan tersebut kepada TERGUGAT II, kemudian TERGUGAT II mengatakan bahwa Sertikat Hak Milik Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod, letaknya di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Utara, Kelurahan Kerobokan tersebut telah diambil oleh TERGUGAT I atas persetujuan PENGGUGAT padahal senyatanya PENGGUGAT tidak pernah memberikan persetujuan dan/atau ijin kepada TERGUGAT I untuk mengambil Sertifikat tersebut;
10. Bahwa terlihat TERGUGAT I memiliki itikad tidak baik ketika TERGUGAT I telah mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor atas Objek Sengketa yang dititipkan kepada TERGUGAT II tanpa persetujuan dan/atau ijin dari PENGGUGAT, bahkan TERGUGAT I diduga telah menyewakan Objek Sengketa kepada Pihak Lain. Atas hal tersebut PENGGUGAT mendatangi TERGUGAT I untuk mengklarifikasi hal tersebut, namun bukannya menerima dengan baik kedatangan PENGGUGAT menemui TERGUGAT I untuk meminta klarifikasi atas adanya pembangunan tersebut, justru TERGUGAT I bersikap arogan dengan mengusir PENGGUGAT dan secara sengaja tidak mau menemui dan memberi klarifikasi kepada PENGGUGAT;
11. Bahwa senyatanya Perjanjian Ikatan Jual Beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah memenuhi syarat berdasarkan Pasal 1458 KUH Perdata yang isinya :
“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”;



12. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan cara mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod, letaknya di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Utara, Kelurahan Kerobokan yang dititipkan kepada TERGUGAT II tanpa persetujuan dan/atau ijin dari PENGGUGAT serta menyewakan kepada Pihak Lain, hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 1473 KUH Perdata, yang menyatakan :

1. **Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang telah dijual kepada pembeli;**
2. **Kewajiban penjual, memberi pertanggungan atau jaminan (vrijwaring), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik yang berupa tuntutan maupun perbedaan;**

I. TENTANG KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING)

1. Bahwa PENGGUGAT merupakan subjek hukum perdata yang sah dalam artian *natuulijke persoon* sehingga dilekatkan kepadanya suatu *rechtsbevoegheid* sebagai pendukung hak dan kewajiban, *in casu* tercakup sebagai pihak pada perkara *a quo* dalam arti *gedaagde*, viz. pihak materiil yang diberikan kepadanya hak dan beban kewajiban di muka persidangan terkait secara langsung dengan kepentingan hukum (*point d'interest*) dari pihak PENGGUGAT, dan pihak materiil dalam artian *eiser*;
2. Bahwa PENGGUGAT merasa dirugikan hak-haknya karena perbuatan TERGUGAT I *in casu* berkenaan dengan upaya TERGUGAT I mengambil Sertifikat Hak Milik atas Objek Sengketa yang dititipkan kepada TERGUGAT II tanpa persetujuan dan/atau ijin dari PENGGUGAT serta menyewakan Objek Sengketa dengan cara menyewakan kepada pihak lain, padahal jelas dari awal bahwa Objek Sengketa dalam tahap jual beli dengan PENGGUGAT, terlebih TERGUGAT I telah menerima pembayaran sebesar Rp. 515.000.000,- (lima ratus lima belas juta rupiah) dari PENGGUGAT (Vide Bukti P-2A sampai P-2V);
3. Bahwa kedudukan PARA TERGUGAT adalah pihak-pihak yang juga merupakan subjek hukum perdata yang sah dalam artian *natuulijke persoon* sehingga dilekatkan kepadanya suatu *rechtsbevoegheid* sebagai pendukung hak dan kewajiban, *in casu* tercakup sebagai pihak pada



perkara *aquo* dalam arti *gedaagde*, viz. pihak materiil yang diberikan kepadanya hak dan beban kewajiban di muka persidangan terkait secara langsung dengan kepentingan hukum (*point d'interest*) dari pihak PENGGUGAT, disamping itu Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 24 tertanggal 12 September 2014 (**Vide BUKTI P-1**) yang dibuat dihadapan Notaris Bruno Fransiskus Harry Prastawa/TERGUGAT II telah menjelaskan ada hubungannya dengan Para Pihak (TERGUGAT I dan PENGGUGAT) — pihak materiil dalam artian *eiser*; karena menyebabkan PENGGUGAT tidak dapat menikmati hak kebendaan atas Objek Sengketa. Dengan demikian terpenuhi unsur adanya keterkaitan langsung (*point d'interest*) antara tindakan secara melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT dengan kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT dalam perkara *a quo*;

4. **Bahwa dengan demikian, dalam melakukan tuntutan hukum in casu mengajukan Gugatan a quo, PENGGUGAT telah memenuhi kualifikasi “legitima persona standi in judicio” viz . pada dasarnya setiap orang yang merasa mempunyai hak dan ingin menuntutnya atau ingin mempertahankan atau membelanya berwenang untuk bertindak selaku pihak in casu selaku PENGGUGAT (Prof. Sudikno, SH : 1998);**

II. TENTANG KEWENANGAN/KOMPETENSI PENGADILAN

1. Bahwa pengajuan Gugatan *a quo* didasarkan ketentuan dalam Pasal 118 ayat (3) HIR yang menyatakan:
“Bilamana tempat diam (woonplaats) tergugat tidak dikenal lagi pula tempat tinggal yang sebenarnya (werkelijk verblijf) tidak diketahui, atau jika tergugat tidak dikenal, maka gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam penggugat atau salah seorang dari penggugat, atau jika gugatan itu mengenai benda tetap maka gugatan itu dimasukan kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa terletak benda tetap itu”,
2. **Bahwa mengingat domisili PARA TERGUGAT berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Denpasar, Bali, serta demikian pula Objek Sengketa dalam perkara a quo terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri Denpasar, Kota Denpasar, Provinsi Bali, maka adalah tepat berdasar dan beralasan hukum, Gugatan a quo diajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar, Kota Denpasar, Provinsi Bali.**



III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Bahwa PENGUGAT berpendapat tindakan TERGUGAT I yang mengambil Sertifikat Hak Milik atas Objek Sengketa dititipkan kepada TERGUGAT II sebagai Notaris di wilayah Kerobokan Kelod, Kuta Utara, Kabupaten Badung tanpa persetujuan dan/atau tanpa ijin dari PENGUGAT dan menyewakan Objek Sengketa kepada pihak lain serta perbuatan TERGUGAT II yang menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas Objek Sengketa kepada TERGUGAT I tanpa mengonfirmasi PENGUGAT adalah suatu **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechtmatige Daad)**;
2. Bahwa Pengertian/Makna **Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad)** sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :
 - a. Adanya suatu perbuatan.
 - b. Perbuatan tersebut melanggar hukum.
 - c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
 - d. Adanya kerugian bagi korban.
 - e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

a.d Adanya Suatu Perbuatan.

Bahwa benar perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, dimana TERGUGAT I yang mengambil Sertifikat Hak Milik atas Objek Sengketa dititipkan oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I kepada TERGUGAT II sebagai Notaris di wilayah Kerobokan Kelod, Kuta Utara, Kabupaten Badung tanpa persetujuan dan/atau tanpa ijin dari PENGUGAT dan menyewakan Objek Sengketa kepada pihak lain serta ditambah perbuatan TERGUGAT II yang menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas Objek Sengketa kepada TERGUGAT I tanpa mengonfirmasi PENGUGAT padahal tujuan dititipkan Sertifikat Hak Milik atas Objek Sengketa ialah guna menghindari dialihkannya Objek Sengketa kepada pihak lain oleh PENGUGAT maupun TERGUGAT I selama proses jual beli berlangsung dengan demikian jelas perbuatan PARA TERGUGAT tersebut telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*);

a.d Perbuatan tersebut melanggar hukum.

- a. Bahwa berdasarkan doktrin hukum, pengertian melawan hukum adalah:
 - Perbuatan yang melanggar Undang-Undang yang berlaku, atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geodezeden*), atau
- Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Dan sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara *Lindenbaum Cohem* di Negeri Belanda pada tahun 1919, terdapat 5 (lima) macam kriteria Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang juga dianut di Indonesia dalam praktek penegakan hukum sampai sekarang, yakni harus memenuhi prinsip-prinsip melawan hukum yang meliputi sebagai berikut:

- Perbuatan yang melanggar Undang-Undang yang berlaku; atau
 - Perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum; atau
 - Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*); atau
 - Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain. (J. Satrio, SH., *Tindakan Melawan Hukum Dalam Gugatan Perdata*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: Cet. Ke. I, 2005, Hal. 6);
- b. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan antara PENGUGAT dan TERGUGAT I masih terikat dalam suatu perikatan jual beli berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 24 tertanggal 12 September 2014 karena akte tersebut belum pernah dibatalkan **[Vide BUKTI P-1]** dan lagi pula nyata TERGUGAT I telah menerima pembayaran atas jual beli tersebut dari PENGUGAT sebesar Rp. 515.000.000,- (lima ratus lima belas juta rupiah) **[Vide Bukti P-2A sampai P-2V]**, sehingga perbuatan TERGUGAT I yang mengambil Sertifikat Hak Milik atas Objek Sengketa dan menyewakan Objek Sengketa kepada pihak lain telah melanggar hukum dan melanggar hak sehingga menimbulkan kerugian materiil dan imateriil pada diri PENGUGAT selaku pembeli yang beritikad baik;
- c. Bahwa perbuatan TERGUGAT II yang menerima amanah ditempatkannya fisik asli Sertifikat Hak Milik atas Objek Sengketa sebagai jaminan terlaksananya jual beli antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I justru menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas Objek

Halaman 11 dari 10 Halaman Putusan Nomor 758/Pdt.G/2018/PN Dps



Sengketa ketika diminta oleh TERGUGAT I yang mengaku-aku telah mendapatkan persetujuan dan/atau ijin dari PENGGUGAT tanpa mengkonfirmasi terlebih dahulu kepada PENGGUGAT apakah benar PENGGUGAT telah memberikan persetujuan dan/atau izin kepada TERGUGAT I. Padahal TERGUGAT II tahu bahwa Objek Sengketa masih dalam proses jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I. Oleh karenanya perbuatan TERGUGAT II tersebut menunjukkan kelalaian dan ketidak hati-hatian TERGUGAT II dalam menjalankan profesinya sebagai Notaris & PPAT;

- d. **Bahwa rangkaian perbuatan yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT tersebut menyebabkan hilangnya hak-hak PENGGUGAT sebagai pembeli terhadap Objek Sengketa. Sehingga merupakan perbuatan yang dalam perkara a quo adalah melanggar hak PENGGUGAT atas Objek Sengketa yang dilindungi oleh hukum dan perundang-undangan.**

a.d Ada Kesalahan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II.

- a. Bahwa dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, baik menurut undang-undang maupun yurisprudensi mensyaratkan adanya kesalahan dalam perbuatan yang dimaksud tersebut.
- b. Bahwa menurut hukum, suatu perbuatan dianggap mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
- Ada unsur kesengajaan, atau
 - Ada unsur kelalaian, atau
 - Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf seperti *overmacht*, membela diri, tidak waras dan lain-lain.

- c. Bahwa perbuatan TERGUGAT I dalam perkara a quo **JELAS-JELAS MENGANDUNG UNSUR KESENGAJAAN**, dimana TERGUGAT I secara SENGAJA mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod, letaknya di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Utara, Kelurahan Kerobokan dititipkan kepada TERGUGAT II sebagai Notaris di wilayah Kerobokan Kelod, Kuta Utara, Kabupaten Badung tanpa sepengetahuan dan ijin dari PENGGUGAT, padahal senyatanya Sertifikat Hak Milik tersebut menjadi jaminan atas Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 24 tertanggal 12 September 2014 [Vide BUKTI P-1], dengan SENGAJA menyewakan Objek Sengketa sebidang tanah seluas 304 m² yang terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod,



Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dan bahkan TERGUGAT I sengaja memutarbalikkan fakta dengan tidak mau mengembalikan uang PENGUGAT;

Bahwa dengan demikian, nampak secara jelas bahwa TERGUGAT I beritikad buruk (*kwaader throuw*) dengan sengaja bermaksud MENGUASAI Objek Sengketa, tidak mau mengembalikan uang milik PENGUGAT yang telah dibayarkan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan kesengajaan memberikan Sertifikat Hak Milik atas Objek Sengketa kepada TERGUGAT I, dalam perkara *a quo* guna memenuhi nafsu serakahnya menguasai dan memperkaya diri;

a.d Adanya kerugian

- a. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT sebagaimana diuraikan diatas baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil sebagai berikut :
Kerugian Materiil :

- Bahwa PENGUGAT mengalami kerugian materiil atas perbuatan melawan hukum TERGUGAT I adalah sebesar **Rp. 515.000.000,- (lima ratus lima belas juta rupiah)**, yang apabila uang tersebut di investasikan, maka uang tersebut akan mendapatkan bunga. Hal ini diatur khusus pada Pasal 1250 paragraf (1) KUHPerdara yang menyatakan :

"Dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, pengganti biaya, rugi dan bunga sekedar disebabkan terlambatnya pelaksanaan, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang, dengan tidak mengurangi peraturan-peraturan undang-undang khusus".

Bunga yang ditentukan berdasarkan undang-undang adalah bunga sebesar 6% (enam per seratus) setahun, hal ini dilihat dari S.1848:No.22.

Sehingga kerugian materiil yang dialami oleh PENGUGAT dapat dirincikan sebagai berikut :

- **Pembayaran atas pembelian Objek Sengketa sebesar Rp. 515.000.000,-**
- **Bunga sebesar 6% setiap tahun x Rp. 515.000.000,- = Rp. 30.900.000,- x 3 tahun sebesar Rp. 92.700.000,-**



(sembilan puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah)
dihitung sejak tahun 2015 hingga sekarang:

Sehingga total kerugian materiil sebesar Pokok Rp.
515.000.000,- + bunga Rp. 92.700.000,- = Rp. Rp.
607.700.000,- (enam ratus tujuh juta tujuh ratus ribu
rupiah);

- Bahwa kerugian tersebut terjadi karena PENGUGAT selaku pembeli yang beritikad baik yang telah melakukan pembayaran kepada TERGUGAT I **[Vide Bukti P-2A sampai P-2V]** namun senyatanya Objek Sengketa telah dialihkan dengan cara disewakan oleh TERGUGAT I kepada pihak lain padahal Objek Sengketa tersebut telah diikat suatu perikatan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I sehingga PENGUGAT tidak dapat melanjutkan jual beli dengan TERGUGAT I dan pembayaran kepada TERGUGAT I tidak dikembalikan oleh TERGUGAT I;
- Bahwa pembayaran yang telah dilakukan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT I adalah dengan rincian sebagai berikut:
 - o Sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) melalui transfer ATM BCA ke Bank Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 19 Agustus 2014 **[Vide Bukti P-2A];**
 - o Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer ATM BCA ke Bank Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 20 Agustus 2014 **[Vide Bukti P-2B];**
 - o Sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) melalui transfer ATM BCA ke Bank Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 20 Agustus 2014 **[Vide Bukti P-2C];**
 - o Sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) melalui transfer ATM BCA ke Bank Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 21 Agustus 2014 **[Vide Bukti P-2D];**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- o Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer ATM BCA ke Bank Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 02 September 2014 **[Vide Bukti P-2E];**
- o Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer ATM BCA ke Bank Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 02 September 2014 **[Vide Bukti P-2F];**
- o Sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) melalui transfer ATM BCA ke Bank Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 03 September 2014 **[Vide Bukti P-2G];**
- o **Sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) yang dibayarkan melalui cek BCA No. BJ 198598 tertanggal 15 September 2014 No. Rekening 6640242289 atas nama Suwidja Pangadjaja tertanggal 15 September 2014 [Vide Bukti P-2H];**
- o **Sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) yang dibayarkan melalui cek BCA No. BJ 198599 tertanggal 16 September 2014 No. Rekening 6640242289 atas nama Suwidja Pangadjaja tertanggal 16 September 2014 [Vide Bukti P-2I];**
- o **Sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) yang dibayarkan melalui cek BCA No. 198600 dengan No. Rekening 6640242289 atas nama Suwidja Pangadjaja tertanggal 17 September 2014 [Vide Bukti P-2J];**
- o Sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) melalui transfer ATM BCA ke Bank Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 07 Oktober 2014 **[Vide Bukti P-2K];**
- o Sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) yang dibayarkan melalui setor tunai dari BCA ke Bank Mandiri Nomor Rekening 1450006845891 atas nama I

Halaman 15 dari 10 Halaman Putusan Nomor 758/Pdt.G/2018/PN Dps



- Nyoman Lukius/TERGUGAT I tertanggal 14 Oktober 2014 **[Vide Bukti P-2L]**;
- o Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer ATM BCA ke Bank Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 04 November 2014 **[Vide Bukti P-2M]**;
 - o Sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) yang dibayarkan melalui setor tunai dari BCA ke Bank Mandiri Nomor Rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 17 November 2014 **[Vide Bukti P-2N]**;
 - o Sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) melalui transfer ATM BCA ke Bank Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 06 Desember 2014 **[Vide Bukti P-2O]**;
 - o Sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) yang dibayarkan melalui setor tunai dari BCA ke Bank Mandiri Nomor Rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 17 Desember 2014 **[Vide Bukti P-2P]**;
 - o Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer ATM BCA ke Bank Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 14 Januari 2015 **[Vide Bukti P-2Q]**;
 - o Sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) melalui transfer ATM BCA ke Bank Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 15 Januari 2015 **[Vide Bukti P-2R]**;
 - o Sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) melalui transfer ATM BCA ke Bank Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal 15 Januari 2015 **[Vide Bukti P-2S]**;
 - o Sebesar Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah) yang dibayarkan melalui setor tunai dari Bank



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mandiri ke Bank Mandiri Nomor Rekening
1450006845891 atas nama I Nyoman Lukius
Utomo/TERGUGAT I tertanggal 16 Januari 2015 **[Vide
Bukti P-2T];**

o Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui
transfer ATM BCA no rekening 0402131177 ke Bank
Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas
nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal
2 Februari 2015 **[Bukti P-2U];**

o Sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) melalui
transfer ATM BCA no rekening 0402131177 ke Bank
Mandiri dengan No. rekening 1450006845891 atas
nama I Nyoman Lukius Utomo/TERGUGAT I tertanggal
18 Februari 2015 **[Bukti P-2V];**

**Sehingga total pembayaran PENGUGAT kepada
TERGUGAT I berdasarkan rincian tersebut diatas adalah
sebesar Rp. 515.000.000,- (lima ratus lima belas juta
rupiah) maka kerugian yang harus diganti oleh
TERGUGAT I kepada PENGUGAT adalah sebesar Rp.
515.000.000,- + Rp. 92.700.000,- = Rp. 607.700.000,- (enam
ratus tujuh juta tujuh ratus ribu rupiah).**

Kerugian Imateriil :

- Bahwa kerugian tersebut terjadi karena PENGUGAT merasa sangat tertekan batinnya akibat dari itikad buruk dan penghianatan TERGUGAT I, menyewakan Objek Sengketa oleh TERGUGAT I dalam perkara *a quo*, serta PENGUGAT merasa sangat terhina oleh TERGUGAT I telah mengusir PENGUGAT yang berusaha mendatangi TERGUGAT I untuk meminta klarifikasi atas pengambilan Sertifikat Hak Milik Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod, letaknya di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Utara, Kelurahan Kerobokan yang dititipkan kepada TERGUGAT II, sehingga dalam Gugatan ini adalah pantas dan berharga jika PENGUGAT menuntut ganti rugi sebesar **Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)** sebagai ganti kerugian immaterial;

a.d Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Halaman 17 dari 10 Halaman Putusan Nomor 758/Pdt.G/2018/PN Dps



Bahwa kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT, jelas merupakan akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT karena apabila Objek Sengketa *a quo* tidak diambil ketika menjadi jaminan dan dititipkan kepada TERGUGAT II, serta tidak disewakan kepada pihak lain oleh TERGUGAT I maka sebenarnya PENGGUGAT bisa memanfaatkan dan menikmati hak atas Objek Sengketa dalam perkara *a quo* secara maksimal baik dengan cara mengelola sendiri ataupun dijual kembali kepada pihak lain.

Bahwa dengan demikian nampak jelas hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT dengan kerugian yang di derita oleh PENGGUGAT.

IV. PENJATUHAN UANG PAKSA (*DWANGSOM*)

Bahwa PENGGUGAT khawatir apabila PARA TERGUGAT tidak akan melaksanakan putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Bali dalam perkara *a quo* meskipun PARA TERGUGAT telah dinyatakan bersalah dan diwajibkan membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT, maka perlu kiranya Pengadilan Negeri Denpasar, Bali *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menjatuhkan/menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)/perhari apabila PARA TERGUGAT tidak melaksanakan putusan dalam perkara *a quo*.

V. *SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG)* ATAS OBJEK SENGKETA

Bahwa mengingat TERGUGAT I memiliki itikad buruk (*kwaader throw*) dengan cara TERGUGAT I mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod, letaknya di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Utara, Kelurahan Kerobokan dititipkan kepada TERGUGAT II sebagai Notaris di wilayah Kerobokan Kelod, Kuta Utara, Kabupaten Badung tanpa sepengetahuan dan ijin dari PENGGUGAT, padahal itu merupakan “**JAMINAN**” bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut tidak disewakan, dijual atau dipindah tangankan kepada pihak lain selama Perjanjian Ikatan Jual Beli masih berlangsung dan menjadi ikatan secara keperdataan bagi PENGGUGAT dan TERGUGAT I, dan mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod, letaknya di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Utara, Kelurahan Kerobokan dititipkan kepada TURUT TERGUGAT sebagai Notaris di wilayah Kerobokan Kelod, Kuta Utara, Kabupaten Badung tanpa sepengetahuan dan ijin PENGGUGAT bahkan menyewakan dan/atau



memindah tanggakan kepada pihak lain sehingga beralasan bahwa PENGUGAT khawatir jika TERGUGAT I, merubah dan/atau kembali merusak serta melakukan tindakan-tindakan lain yang akan merugikan PENGUGAT atas Objek Sengketa berupa :

- **Sebidang tanah seluas 304 m² yang terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod, letaknya di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Utara, Kelurahan Kerobokan;**

Atas alasan sebagaimana tersebut diatas, dengan segala hormat PENGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar c.q Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT dalam perkara *a quo* tidak menjadi sia-sia atau *illusioner*, maka dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 227 (1) HIR, PENGUGAT memohon untuk dapat dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Objek Sengketa milik PENGUGAT yang secara melawan hukum telah disewakan atau dipindah tanggakan atau dialihkan kepada pihak lain oleh TERGUGAT I berupa :

- **Sebidang tanah seluas 304 m² yang terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod, letaknya di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Utara, Kelurahan Kerobokan;**

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, oleh karenanya Gugatan *a quo* diajukan dengan alasan-alasan dan dasar hukum yang kuat oleh karenanya PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, Bali c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memutuskan:

TUNTUTAN PROVISIONIL:

Guna menghentikan pelanggaran dan mencegah kerugian yang lebih besar, mohon kepada Ketua dan/atau Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo*, sebelum pemeriksaan pokok perkara berkenan terlebih dahulu memerintahkan kepada TERGUGAT I atau kepada pihak-pihak lainnya yang menguasai dan menduduki Objek Sengketa untuk:

1. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (***Conservatoir Beslaag***) atas sebidang tanah seluas 304 m² yang terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod, letaknya di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Utara, Kelurahan Kerobokan.

2. Menghentikan semua aktivitas pembangunan dan/atau pengerjaan bangunan diatas sebidang tanah seluas 304 m² yang terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod, letaknya di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Utara, Kelurahan Kerobokan hingga putusan dalam perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
3. Mengosongkan bangunan yang sedang dan/atau sudah dibangun diatas sebidang tanah seluas 304 m² yang terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod, letaknya di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Utara, Kelurahan Kerobokan hingga putusan dalam perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara *a quo*;
3. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*) terhadap PENGGUGAT;
4. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 607.700.000,- (enam ratus tujuh juta tujuh ratus ribu rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), sehingga **total keseluruhannya adalah Rp. 2.607.700.000,- (dua milyar enam ratus tujuh juta tujuh ratus ribu rupiah)** kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya 7 (*tujuh*) hari sejak putusan perkara ini dijatuhkan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (***dwangsom***) sebesar Rp. 1.000.000,- (*Satu juta rupiah*) setiap harinya apabila TERGUGAT I lalai dalam melaksanakan Putusan ini;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (***Conservatoir Beslaag***) atas sebidang tanah seluas 304 m² yang terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod, letaknya di

Halaman 20 dari 10 Halaman Putusan Nomor 758/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Utara, Kelurahan Kerobokan;

7. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk mematuhi dan melaksanakan putusan *a quo*;
8. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorradj*);
9. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon untuk dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Dewa Made Budi Watsara, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 Oktober 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan tersebut, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Penggugat Kabur (Exceptio Obscur Libel).

1. Bahwa Penggugat mendalilkan mengenai gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatannya, namun yang dijadikan dasar gugatan adalah mengenai Perjanjian Ikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I atas sebidang tanah Hak Milik Sertipikat Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod, seluas 304 M2, berdasarkan Akta No. 24, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Bruno Fransiskus Harry Purnama (Tergugat II). Dalam gugatan ini justru Penggugat mengakui telah melakukan wanprestasi terlebih

Halaman 21 dari 10 Halaman Putusan Nomor 758/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



dahulu kepada Tergugat I, oleh karena tidak sanggup lagi membayar sisa pembayaran tanah tepat waktu, sehingga meminta pengembalian uang yang telah dibayarkan. Sehingga atas dalil gugatan tersebut, maka gugatan tersebut merupakan **Gugatan Wanprestasi**, namun dalam Gugatannya Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat I, oleh karena itu gugatan Penggugat menjadi kabur dan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata mengenai Perbuatan Melawan Hukum tidak berlaku. Untuk itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Bahwa dalam Gugatannya Penggugat tidak menjelaskan tentang batas-batas dalam objek sengketa milik Tergugat I yang diminta sita jaminan. Dalam Gugatannya Penggugat meminta agar diletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa milik Tergugat berupa Sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod seluas 304 M2 yang terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Namun Penggugat hanya menyebutkan yang diminta tanpa menyebutkan batas-batas milik dari Tergugat I. Mengenai gugatan terutama yang berkaitan dengan sita jaminan, apabila tidak ada menjelaskan tentang batas-batas, baik batas sebelah timur, barat, utara maupun selatan. Dengan demikian Gugatan A Quo patut untuk tidak diterima. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1149K/Sip/1979, tanggal 17 April 1979, yang menyatakan “bila tidak jelas batas-batas tanah, maka gugatan tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal tersebut diatas maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kabur (Obscuur Libel);

- B. **Bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak atau Pihak yang ditarik Sebagai Tergugat Tidak Lengkap (Plurium Litis Consortium).**
3. Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa telah disewakan dari Tergugat I kepada pihak lain (penyewa). Seharusnya Penggugat menyertakan pihak lain tersebut disertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, justru oleh Penggugat tidak dijadikan sebagai pihak atau tidak digugat dalam gugatan a quo.
4. Bahwa oleh karena Penggugat tidak menarik pihak lain (penyewa) sebagai Tergugat, maka oleh karenanya gugatan Penggugat harus *Tegas ditolak*, atau setidaknya gugatan Penggugat *dinyatakan tidak dapat diterima*.

Berdasarkan dalil Eksepsi yang telah dikemukakan oleh Tergugat I diatas, maka Eksepsi Tergugat I yang tidak menyentuh pokok perkara dianggap



tepat dan benar sesuai dengan pasal 136 HIR. Sehingga mohon kiranya Majelis Hakim yang terhormat menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua yang Tergugat I kemukakan pada bagian eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I menyangkal dan menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan untuk seluruhnya, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat I;
3. Bahwa mengenai dalil Gugatan Penggugat pada angka 1, 2, dan 3, tidak perlu Tergugat I tanggapi karena telah diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
4. Bahwa mengenai dalil Gugatan Penggugat pada angka 4, sesuai dengan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.24 pada Pasal 9 telah jelas dijelaskan “untuk kepentingan pelaksanaan perjanjian ini maka Pihak Pertama menitipkan buku sertifikat tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut pada kantor Notaris yang ditunjuk bersama oleh para pihak, dengan ketentuan apabila terjadi pembatalan perjanjian ini karena sebab-sebab yang diatur dalam perjanjian ini maka pihak pertama berhak untuk mengambil buku sertipikat tersebut pada kantor Notaris yang ditunjuk tersebut tanpa persetujuan dari Pihak Kedua.” Sehingga berdasarkan perjanjian tersebut Penggugat yang menitipkan Sertifikat Hak Milik Nomor Sertipikat Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod, seluas 304 M2 yang terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama I Nyoman Lukius Utomo yang merupakan etiked baik dari Tergugat I, dimana telah disalah artikan oleh Penggugat;
5. Bahwa mengenai dalil Gugatan Penggugat pada angka 5, Tergugat I membantah serta menolak secara tegas dalil tersebut, karena dalam gugatannya Penggugat mengakui telah mengalami kesulitan ekonomi pada bulan Februari 2015, sehingga melalui telfon Penggugat menyatakan tidak sanggup lagi untuk melanjutkan pembayaran sehingga membatalkan perjanjian secara sepihak. Apabila memang Penggugat berniat melanjutkan pembayaran dengan meminta waktu tambahan kepada Tergugat I, seharusnya pada waktu itu Penggugat meminta dibuatkan perjanjian tambahan dan bukan malah menyuruh Tergugat I untuk mencari pembeli lain setelah itu mengembalikan uang Penggugat seperti yang didalilkan Penggugat pada gugatan angka 5 gugatan ini. Hal ini jelas terdapat etiked

Halaman 23 dari 10 Halaman Putusan Nomor 758/Pdt.G/2018/PN Dps



buruk dari Penggugat yang telah melanggar perjanjian ikatan Jual Beli yaitu melanggar ketentuan Pasal 6 disebutkan” Apabila Pihak kedua membatalkan perjanjian ini secara sepihak, maka segala apa yang telah dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama menjadi hak pihak pertama karena dianggap sebagai ganti rugi;

6. Bahwa mengenai dalil Gugatan Penggugat pada angka 6, Tergugat I membantah serta menolak secara tegas dalil tersebut, karena dalam Gugatan Penggugat pada angka 5 diatas Penggugat jelas menyatakan tidak sanggup lagi untuk membayar dan membatalkan perjanjian secara sepihak. sedangkan di dalam pasal 2 dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut telah jelas disebutkan bahwa paling lambat dilakukannya pembayaran yaitu pada tanggal 12 Maret 2015. Sehingga apabila Pihak Kedua (Penggugat) tidak bisa membayar dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah tahapan pembayaran sebagaimana diatur dalam ayat 1 huruf b, c, d dan e maka para pihak (Penggugat dan Tergugat I) sepakat perjanjian tersebut batal dengan sendirinya”. Sedangkan ketidaksanggupan Penggugat untuk melanjutkan sisa pembayaran yang masih banyak dianggap sebagai pembatalan sepihak sehingga berlaku ketentuan Pasal 6 dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli yaitu” Apabila Pihak kedua membatalkan perjanjian ini secara sepihak, maka segala apa yang telah dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama menjadi hak pihak pertama karena dianggap sebagai ganti rugi”.
7. Bahwa mengenai dalil Gugatan Penggugat pada angka 7 dan 8, Tergugat I tanggapi sebagai berikut :
 - a. Bahwa oleh karena Penggugat belum juga melunasi pembayaran atas objek sengketa tersebut pada tanggal 12 Maret 2015, Penggugat telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu kepada Tergugat I, bahkan Tergugat I telah memiliki etikad baik dengan masih menunggu sisa pembayaran yang akan dibayar, namun sampai tahun 2018 Penggugat tidak juga memiliki etikad baik untuk membayar sisa tanah yang wajib dibayarkan. Bahkan secara sepihak Penggugat menyatakan tidak sanggup membayar sisa pembayaran sehingga oleh Tergugat I telah dianggap sebagai pembatalan oleh Pihak Kedua. sehingga Tergugat I melakukan tindakan sesuai Pasal 5 Perjanjian Ikatan Jual Beli No.24 yang menyebutkan “bahwa Pihak Pertama adalah satu-satunya Pihak yang berhak menjual/memindah tangankan tanah tersebut”. Sehingga jelas tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II;



- b. Bahwa senyatanya Penggugat tidak pernah menitipkan Sertifikat tersebut kepada Tergugat II, justru didalam Pasal 9 Perjanjian Ikatan Jual Beli No.24, Tergugat I yang menitipkan Sertifikat Hak Milik Nomor Sertipikat Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod, seluas 304 M2 yang terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama I Nyoman Lukius Utomo kepada Tergugat II sehingga Tergugat I berhak untuk mengambil Sertifikat Hak Milik atas objek tanah sengketa tersebut tanpa memerlukan persetujuan dari pihak Penggugat selama tanah tersebut masih berada ditangan Tergugat I dan belum berpindah tangan kepada Pihak Lain ataupun menjadi milik Penggugat;
8. Bahwa mengenai dalil Gugatan Penggugat pada angka 9 dan 10, Tergugat I tanggapi bahwa bohong besar, jika Tergugat I bersikap arogan dan mengusir Penggugat, bahwa pada kenyataannya Penggugat yang mendatangi Tergugat I dengan perlakuan tidak baik dengan berbicara kasar dan nada tinggi terhadap Tergugat I, sehingga Tergugat I merasa tidak nyaman atas sikap Penggugat, oleh karena itu Tergugat I tidak ingin bertemu lagi dengan Penggugat yang pada akhirnya akan berujung kepada pertengkaran yang lebih hebat lagi. Sehingga dalam hal ini Tergugat I tidak perlu meminta persetujuan atau ijin kepada Penggugat untuk menyewakan objek sengketa kepada pihak lain, hal tersebut menunjukkan justru Penggugatlah yang tidak memiliki etikad baik dengan tidak melakukan pembayaran tepat waktu kepada Tergugat I kemudian dengan semena-mena menuduh Tergugat I bersikap tidak baik;
9. Bahwa mengenai dalil Gugatan Penggugat pada angka 11 dan 12, Tergugat I tanggapi sebagai berikut :
- Bahwa apa yang dituduhkan Penggugat kepada Tergugat I, bawasannya Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dengan cara mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor : 4085/Kerobokan Kelod yang dititipkan kepada Tergugat II, Hal ini jelas-jelas hanya tipu muslihat Penggugat untuk mengambil dan menguasai Sertifikat milik Tergugat I, Padahal Penggugatlah yang telah melakukan Wanprestasi kepada Tergugat I dengan tidak melunasi kewajibannya sampai waktu yang ditentukan; oleh karena pembayaran belum juga terlunasi, maka Tergugat I berhak atas tanah tersebut dan tidak perlu meminta persetujuan ataupun ijin kepada Penggugat, dikarenakan tanah tersebut masih menjadi milik Tergugat I. Dalam hal ini pula telah dijelaskan pada pasal 1513 KUHPerdara yang



menyebutkan bahwa kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada **waktu** dan ditempat yang ditetapkan **dalam persetujuan**. bahkan dijelaskan pula dalam pasal 1457 KUHPdata yang berbunyi “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan **pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan**”. Menunjukkan bahwa suatu perbuatan jual beli adalah merupakan pula suatu perjanjian yang bertimbal balik.

10. Bahwa mengenai dalil gugatan Penggugat angka IV romawi, mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, maka Tergugat I menyangkal dalil tersebut oleh Karena:

- a. Penggugat tidak dapat melunasi pembayaran atas objek sengketa tersebut tepat waktu sehingga Penggugat telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu kepada Tergugat I, bahkan secara sepihak Penggugat menelfon Tergugat I karena tidak sanggup untuk membayar dan menyuruh Tergugat I untuk mencari pembeli dan mengembalikan uang milik Penggugat. Sehingga oleh Tergugat I hal tersebut dianggap sebagai pembatalan sepihak oleh Penggugat. sehingga berlaku ketentuan Pasal 6 dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli yaitu” Apabila Pihak kedua membatalkan perjanjian ini secara sepihak, maka segala apa yang telah dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama menjadi hak pihak pertama karena dianggap sebagai ganti rugi;
- b. Tergugat I dengan etiked baik telah mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp.35.000.000,-(tiga puluh lima juta rupiah) walaupun disini Tergugat I merasa dirugikan oleh karena tanah yang seharusnya telah terjual belum terjual juga;
- c. Tergugat I melakukan tindakan sesuai Pasal 5 Perjanjian Ikatan Jual Beli No.24 yang menyebutkan “bahwa Pihak Pertama adalah satu-satunya Pihak yang berhak menjual/memindah tangankan tanah tersebut”. Sehingga jelas tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II;
- d. Didalam Pasal 9 Perjanjian Ikatan Jual Beli No.24, Tergugat I yang menitipkan Sertifikat Hak Milik Nomor Sertipikat Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod, seluas 304 M2 yang terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama I Nyoman Lukius Utomo kepada Tergugat II sehingga Tergugat I berhak untuk mengambil Sertifikat Hak Milik atas objek tanah sengketa tersebut tanpa memerlukan persetujuan dari pihak Penggugat selama



tanah tersebut masih berada ditangan Tergugat I dan belum berpindah tangan kepada Pihak Lain ataupun menjadi milik Penggugat;

11. Bahwa mengenai dalil Gugatan Penggugat pada poin 14 dan 15, yang meminta bunga dan kerugian kepada Tergugat adalah hal yang tidak masuk akal dan merupakan karangan Penggugat saja oleh karena tindakan Tergugat I telah sesuai dengan Pasal-pasal pada Perjanjian Ikatan Jual Beli No.24;
12. Bahwa menanggapi dalil Gugatan Penggugat pada poin 16 dan 17, mengenai Sita Jaminan, maka Tergugat I tanggapi Tidak Ada Urgensinya diletakkan sita jaminan terhadap harta benda milik Tergugat I, oleh karena Tergugat I sendiri adalah korban dari Penggugat. Hal lain yang perlu dipertimbangkan Majelis Hakim atas permintaan Sita Jaminan dalam perkara ini, berkenaan dengan Faktor Objektif, Sehingga ditinjau dari segi Urgensi, Tidak Layak dan Tidak Relevan mengabulkan Sita Jaminan yang diminta Penggugat dalam perkara ini, dengan alasan secara Objektif, Tergugat I sebagai korban atas kejahatan yang dilakukan oleh Penggugat;
13. Bahwa Tergugat I tidak menanggapi hal-hal lain dan selebihnya, karena tidak relavan;

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa hal-hal yang telah di uraikan di dalam bagian Pokok Perkara dipakai lagi dibagian Rekonpensi ini sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan;
2. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan didalam bagian Pokok Perkara diatas, sudah jelas Tergugat Rekonpensi tidak sanggup untuk melanjutkan sisa pembayaran kemudian membatalkan secara sepihak Perjanjian Ikatan Jual Beli No.24. sehingga apa yang telah dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi telah sesuai dengan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.24 yang dibuat dihadapan Notaris Bruno Fransiskus Harry Purnama adalah sah dan tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi sudah menunggu lama sisa pembayaran atas objek sengketa bahkan sampai 2 (dua) tahun Tergugat Rekonpensi tidak melunasi pembayaran tersebut, sehingga Penggugat Rekonpensi tidak berani menjual objek sengketa kepada Pihak lain sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi, bahkan Tergugat Rekonpensi malah menggugat Penggugat Rekonpensi ke Pengadilan Negeri Denpasar sehingga jelas apa yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 27 dari 10 Halaman Putusan Nomor 758/Pdt.G/2018/PN Dps



4. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi maka Penggugat Rekonpensi telah dirugikan baik secara materiil maupun moril. Yaitu berupa hilangnya keuntungan apabila disewakan setiap tahunnya yaitu dari tahun 2015 sampai tahun 2018, setiap tahunnya sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), yaitu 3 tahun X Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) = Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), Sedangkan kerugian moril yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi yaitu kejadian ini menjadi beban pikiran bagi Penggugat Rekonpensi, sehingga Penggugat Rekonpensi merasa tertekan, oleh karena itu wajar apabila Penggugat Rekonpensi menuntut agar Tergugat Rekonpensi dihukum membayar ganti rugi moril kepada Penggugat Rekonpensi dengan seketika dan sekaligus pada saat perkara ini memperoleh putusan pengadilan yang inkrah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Sehingga total kerugian yang diderita Penggugat Rekonpensi adalah Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah)
5. Bahwa mengingat Tergugat Rekonpensi telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**, kemungkinan tidak akan memenuhi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini. Oleh sebab itu Tergugat Rekonpensi patut dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk tiap-tiap hari kelambatan Tergugat Rekonpensi memenuhi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini.
6. Bahwa gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang sempurna, sehingga patut dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi.

Berdasarkan segala uraian di dalam jawaban dan gugatan rekonpensi ini, Tergugat I dalam Eksepsi/Penggugat dalam Rekonpensi mohon kehadiran yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

I. Dalam EKSEPSI :

1. Menerima dalil-dalil Jawaban Gugatan Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II. Dalam POKOK PERKARA :

1. Menerima dalil-dalil Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

III. Dalam Rekonpensi :



1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonpensi.
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian materiil atas hilangnya keuntungan sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) tiap-tiap tahun terhitung sejak tahun 2015 sampai perkara ini memperoleh putusan pengadilan yang inkrah.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian moril kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan seketika dan sekaligus pada saat perkara ini memperoleh putusan pengadilan yang inkrah.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk tiap-tiap hari kelambatan Tergugat Rekonpensi memenuhi putusan pengadilan yang inkrah dalam perkara ini.
6. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya perlawanan, banding maupun kasasi;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini.

Atau :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Tentang Gugatan Kurang Pihak

Bahwa Penggugat dalam Posita Gugatannya secara lugas, tegas bahkan beberapa kali menyatakan bahwa **Tergugat I menyewakan Obyek Sengketa kepada pihak lain** sebagaimana tersurat pada :

- ☐ *Kronologis Perkara* pada poin 6 di halaman 5, poin 10 dan 12 di halaman 6.
- ☐ *Tentang Kedudukan Hukum (Legal Standing)* pada poin 2 di halaman 7.



□ Perbuatan Melawan Hukum pada poin 2 a.d adanya suatu perbuatan di halaman 8, a.d Perbuatan tersebut melanggar hukum huruf b di halaman 9, a.d Ada kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II poin c.

Namun meski secara lugas, tegas dan bahkan beberapa kali menyatakan bahwa Tergugat I menyewakan Obyek Sengketa kepada pihak lain, menjadi kontradiksi bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menyertakan atau tidak menarik pihak lain tersebut yang menyewa Obyek Sengketa dari Tergugat I.

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 503.K/Sip/1974 tanggal 12 April 1977 menyatakan :

"Bahwa karena yang berhak atas tanah tersebut adalah ketiga orang tersebut, maka mereka semuanya harus diikutsertakan dalam perkara ini, baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat".

Bahwa oleh karena Penggugat tidak menyertakan atau menarik pihak lain tersebut sebagai pihak dalam perkara a quo, maka telah mengakibatkan para pihak dalam perkara ini menjadi tidak lengkap (kurang pihak) sehingga untuk ini gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Eksepsi Tentang Posita dan Petitum Gugatan Kabur

Bahwa Penggugat dalam positanya menyatakan secara lugas, tegas dan beberapa kali bahwa Tergugat I menyewakan Obyek Sengketa kepada pihak lain namun dalam petitumnya sama sekali tidak meminta pembatalan atas sewa menyewa atas Obyek Sengketa antara Tergugat I dengan pihak lain tersebut, sehingga posita dan petitumnya tidak berkaitan dan mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur, sehingga untuk ini gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta hukum yang disampaikan dalam eksepsi-eksepsi di atas, maka sangat beralasan apabila Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menyangkal dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang dengan tegas-tegas dan tertulis diakui Tergugat II dalam perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II mohon agar apa yang disampaikan dalam eksepsi di atas dianggap terulang kembali dan tercantum seuruhnya dalam Jawaban Tergugat II sebagai bagian yang tidak terpisahkan.
3. Bahwa Tergugat II hanya akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat yang berkaitan dan ditujukan langsung kepada Tergugat II.
4. Bahwa memang benar antara Penggugat dan Tergugat I telah menandatangani Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 24 pada tanggal 12 September 2014 di hadapan Tergugat II atas Obyek Sengketa.

Bahwa yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I adalah perjanjian pengikatan jual beli atas Obyek Sengketa yang initinya adalah kedua belah pihak saling berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual dan membeli Obyek Sengketa dengan cara pembayaran bertahap.

Bahwa tahapan pembayaran dilakukan sebagaimana ketentuan pasal 2 dari Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut di atas.

5. Bahwa sesuai pasal 9 Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli yang menitipkan buku Sertifikat Tanah Obyek Sengketa adalah **pihak pemilik tanah (yang dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli sebagai Pihak Pertama) atau Tergugat I di kantor Tergugat II yang ditunjuk bersama oleh Tergugat I dan Penggugat, dan bukannya dititipkan secara bersama-sama oleh Tergugat I dan Tergugat II** sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada poin 4 halaman 4.
6. Bahwa sesuai pasal 9 Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut di atas mengatur **apabila terjadi pembatalan perjanjian karena sebab-sebab yang diatur dalam perjanjian**, maka Pihak Pertama/Tergugat I berhak

Halaman 31 dari 10 Halaman Putusan Nomor 758/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



mengambil buku Sertifikat tanah Obyek Sengketa di kantor Tergugat II tanpa persetujuan dari Penggugat.

7. Bahwa Tergugat I sebelum mengambil Sertifikat Tanah Obyek Sengketa di kantor Tergugat II telah membuat Surat Pernyataan tertanggal 20 Mei 2015 yang ditandatangani oleh Tergugat I di atas meterai yang salah satu isinya pada intinya menyatakan bahwa **Hellen Yulita Pangadjaja tidak bisa lakukan tahapan-tahapan pembayaran sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli**, bahwa kemudin asli Surat Pernyataan tertanggal 20 Mei 2015 tersebut diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II.

Bahwa dengan memperhatikan ketentuan pasal 2 Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 24 tertanggal 12 Sptember 2014 yang mengatur tentang harga dan cara pembayarannya, **menyatakan Perjanjian Ikatan Jual Beli menjadi batal dengan sendirinya apabila Penggugat (Pihak Kedua) tidak bisa membayar dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah tahapan pembayaran yang telah diatur.**

Bahwa dengan adanya Surat Pernyataan tertanggal 20 Mei 2015 dari Tergugat I tersebut di atas, Tergugat II kemudian menyerahkan Buku Sertifikat Tanah Obyek Sengketa kepada Tergugat I.

Bahwa setelah Tergugat II membaca isi gugatan Penggugat **ternyata Penggugat sendiri telah mengakui dalam posita gugatannya poin 5 halaman 4 pada bulan Februari 2015 belum dapat melanjutkan pembayaran atas Obyek Sengketa sebagaimana terdapat dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli.**

Sehingga jelas fakta hukumnya Tergugat II tidaklah melakukan Perbuatan Melawan Hkum dengan menyerahkan Buku Sertifikat Tanah Obyek Sengketa kepada Tergugat I sebagaimana dalil-dalil Penggugat.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memutus dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah pula melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah yang menjadi obyek perjanjian pada hari Jumat, tanggal 22 Maret 2019, dan hasil pemeriksaan setempat tersebut telah pula dibuatkan berita acara dan gambar/situasi dari tanah tersebut;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan penggugat kabur karena:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat mendalilkan mengenai Perbuatan Melawan Hukum namun yang dijadikan dasar gugatan adalah mengenai perjanjian ikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I;
 - Dalam gugatan tidak menjelaskan batas-batas obyek sengketa milik Tergugat I yang diminta sita jaminan;
2. Gugatan penggugat kurang pihak, karena dalam gugatannya Penggugat mendalilkan objek sengketa telah disewakan kepada pihak lain, tetapi Penggugat tidak menarik pihak lain tersebut sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan penggugat kurang pihak, karena dalam gugatannya Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I menyewakan obyek sengketa kepada pihak lain, tetapi Penggugat tidak menarik pihak lain tersebut sebagai pihak dalam perkara a quo;
2. Gugatan kabur karena posita dan petitum tidak berkaitan;

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

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II yang menyatakan gugatan penggugat kabur karena Penggugat tidak menarik pihak yang menyewa objek sengketa sebagai pihak dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan kaedah hukum acara perdata, adalah menjadi hak dari pihak Penggugat untuk menentukan subjek hukum yang menjadi pihak Tergugat yang dianggapnya telah turut melanggar hak dan merugikan kepentingannya, dengan demikian eksepsi ini dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam eksepsinya Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyatakan gugatan Penggugat kabur karena Penggugat mendalilkan mengenai Perbuatan Melawan Hukum namun yang dijadikan dasar gugatan adalah mengenai perjanjian ikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa setelah mencermati isi gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang dimaksud oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah tindakan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang

Halaman 34 dari 10 Halaman Putusan Nomor 758/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengambil Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa dan perbuatan Tergugat II yang menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa kepada Tergugat I, sedangkan mengenai perjanjian ikatan jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi hanya mengenai latar belakang terjadinya hubungan hukum antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat, dengan demikian eksepsi tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang menyatakan gugatan kabur karena tidak menjelaskan batas-batas obyek sengketa milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang diminta sita jaminan, Majelis Hakim berpendapat bahwa mengenai sita jaminan tidak termasuk dalam ruang lingkup eksepsi, dengan demikian eksepsi harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II yang menyatakan gugatan kabur karena posita dan petitum tidak berkaitan, setelah mencermati isi gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa antara posita dan petitum gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut saling berkaitan, dengan demikian eksepsi harus ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah mengenai Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum berupa pengambilan dan penyerahan Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa tanpa persetujuan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 12 September 2014 di hadapan Tergugat II (Notaris), dengan objek sebidang tanah seluas 304 m² yang terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan harga yang disepakati sebesar Rp. 2.950.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 35 dari 10 Halaman Putusan Nomor 758/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod dititipkan kepada Tergugat II;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pembeli telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara bertahap sesuai dengan perjanjian yang disepakati dengan total keseluruhan yang telah dibayar sebesar Rp. 515.000.000,00 (lima ratus lima belas juta rupiah);
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak melanjutkan pembayaran atas pembelian tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod tersebut sesuai dengan isi Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 12 September 2014;
- Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod yang dititipkan kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengatakan bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengambil Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa yang dititipkan kepada Tergugat II tanpa persetujuan dan/atau tanpa ijin dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan menyewakan objek sengketa kepada pihak lain serta Tergugat II telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanpa mengkonfirmasi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah perbuatan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang telah mengambil Sertifikat Hak Milik tersebut dari Tergugat II sebagai Notaris dan menyewakan objek sengketa kepada pihak lain serta perbuatan Tergugat II yang telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik tersebut kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-4 dan Saksi-Saksi yaitu I Gede Harry Trisna Yudha dan Komang Juli Artawan, serta 1 (satu) Ahli yaitu Ida Bagus Ary Indra Iswara, S.Kom., M.Kom.;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.I-1 sampai dengan T.I-3;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.II-1;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUH Perdata menyebutkan "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut";

Menimbang, bahwa suatu perbuatan melawan hukum tidak hanya perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban orang yang berbuat atau tidak berbuat, bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat berhati-hati, kapantasan dan kepatutan dalam kehidupan masyarakat;

Menimbang, bahwa suatu perbuatan disebut sebagai perbuatan melawan hukum bila di dalamnya terdapat unsur-unsur:

1. Adanya suatu perbuatan yang melawan hukum;
2. Adanya kesalahan;
3. Adanya kerugian;
4. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan bukti T.I-3 berupa Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 12 September 2014, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai Pihak Kedua (Pembeli) dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai Pihak Pertama (Penjual) telah sepakat untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah Hak Milik Sertifikat Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod;

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 2 Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut telah ditentukan cara pembayaran secara bertahap yang harus dilakukan oleh



Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai Pembeli, yaitu sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebelum penandatanganan akta, Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 15 September 2014, Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 16 September 2014, Rp. 90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 17 September 2014, dan sisanya sebesar Rp. 2.650.000.000,00 (dua miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar secara bertahap minimal Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) per bulan selama 6 (enam) bulan atau paling lambat pada tanggal 12 Maret 2015;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 515.000.000,00 (lima ratus lima belas juta rupiah) yang dilakukan secara bertahap;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2A sampai dengan P-2V berupa bukti transfer dan cek pembayaran, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 515.000.000,00 (lima ratus lima belas juta rupiah) yang dilakukan secara bertahap dan hal tersebut tidak dibantah oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di dalam gugatannya juga mendalilkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengalami kesulitan ekonomi pada bulan Februari 2015 sehingga belum dapat melanjutkan pembayaran sebagaimana isi Perjanjian Ikatan Jual Beli, tetapi Penggugat telah meminta waktu tambahan kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk melakukan pembayaran, tetapi ketika akan melunasi pembayaran pada tanggal 29 Desember 2017 ternyata tanah tersebut telah disewakan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada pihak lain dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengambil Sertifikat Hak Milik dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan T.I-3 berupa Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 12 September 2014, dalam Pasal 2 menyebutkan bahwa apabila pihak kedua tidak bisa membayar dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah tahapan pembayaran sebagaimana di atur dalam ayat 1 huruf b, c, d dan e tersebut di atas maka para pihak sepakat Perjanjian ini batal dengan sendirinya, dengan ketentuan: a. Uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua dikembalikan kepada Pihak Kedua sebesar 50%



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(lima puluh prosen) dengan sekaligus, sedangkan 50% (lima puluh prosen) sisanya tetap menjadi milik pihak pertama karena dianggap sebagai ganti rugi, b. Para pihak melepaskan ketentuan pasal 1266 dan pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana untuk pembatalan itu tidak memerlukan putusan hakim pengadilan;

Menimbang, bahwa bukti P-4 berupa flasdisk berisi rekaman pembicaraan menunjukkan adanya pembicaraan mengenai pengambilan sertifikat dan peminjaman uang di bank, hal ini didukung oleh keterangan saksi dari Penggugat yaitu I Gede Harry Trisna Yudha dan Komang Juli Artawan yang menerangkan telah terjadi pertemuan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi di Kantor Tergugat II pada bulan Desember 2017 yang membicarakan mengenai pengambilan Sertifikat oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan mengenai pengembalian uang dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa telah ada perjanjian baru atau kesepakatan tertulis antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang mengatur mengenai penundaan waktu pembayaran;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui sendiri oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bahwa dirinya belum dapat melanjutkan pembayaran sebagaimana isi Perjanjian Ikatan Jual Beli dan akan melunasi pembayaran pada tanggal 29 Desember 2017, yang artinya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak bisa membayar dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah tahapan pembayaran sebagaimana ketentuan Perjanjian Ikatan Jual Beli, maka sesuai dengan Pasal 2 Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 12 September 2014, perjanjian tersebut batal dengan sendirinya;

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 12 September 2014 telah batal dengan sendirinya, maka Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi memiliki kewajiban untuk mengembalikan uang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar 50 (lima puluh) persen dari jumlah pembayaran yang telah diterimanya;

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 12 September 2014 telah batal dan tidak lagi mengikat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi,

Halaman 39 dari 10 Halaman Putusan Nomor 758/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Sertifikat Hak Milik Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod tetap milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod tersebut adalah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka perbuatan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod dari Tergugat II dan menyewakan tanah tersebut kepada pihak lain bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang, tidak melanggar hak orang lain, tidak bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat berhati-hati, kapantasan dan kepatutan dalam kehidupan masyarakat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod dari Tergugat II dan menyewakan tanah tersebut kepada pihak lain bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Tergugat II yang telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod tersebut kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum, maka petitum gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada angka 6 yang memohon agar sita jaminan dinyatakan sah dan berharga, oleh karena sita jaminan tidak pernah dilaksanakan maka permohonan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam petitum tersebut harus ditolak;

Halaman 40 dari 10 Halaman Putusan Nomor 758/Pdt.G/2018/PN Dps



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan ditolak seluruhnya sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah mengenai Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melunasi pembayaran atas objek sengketa dan menggugat Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi ke Pengadilan negeri Denpasar;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, ternyata gugatan rekonvensi tersebut saling berhubungan dengan gugatan konvensi, sehingga terhadap segala hal yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan hukum atas gugatan konvensi, diambil alih menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pertimbangan terhadap gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 12 September 2014 di hadapan Notaris Bruno Fransiskus Harry Purnama, dengan objek sebidang tanah seluas 304 m² yang terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan harga yang disepakati sebesar Rp. 2.950.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai pembeli telah melakukan pembayaran kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi secara bertahap sesuai dengan perjanjian yang disepakati dengan total



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keseluruhan yang telah dibayar sebesar Rp. 515.000.000,00 (lima ratus lima belas juta rupiah);

- Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melanjutkan pembayaran atas pembelian tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod tersebut sesuai dengan isi Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 12 September 2014;
- Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod yang dititipkan kepada Notaris;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melunasi pembayaran atas objek sengketa dan menggugat Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi ke Pengadilan Negeri Denpasar merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat Rekonvensi /Tergugat I Konvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan rekonvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi /Tergugat I Konvensi mendasarkan pada alat bukti yang diajukan dalam konvensi di atas, demikian pula Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi juga mendasarkan pada alat bukti yang diajukan dalam konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan bukti T.I-3 berupa Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 12 September 2014, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai Pihak Kedua (Pembeli) dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai Pihak Pertama (Penjual) telah sepakat untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah Hak Milik Sertifikat Nomor 4085/Kelurahan Kerobokan Kelod;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di dalam Konvensi, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengakui bahwa dirinya belum dapat melanjutkan pembayaran sebagaimana isi Perjanjian Ikatan Jual Beli dan akan melunasi pembayaran pada tanggal 29 Desember 2017, yang artinya Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tidak bisa membayar dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah tahapan pembayaran sebagaimana ketentuan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 12 September 2014;

Halaman 42 dari 10 Halaman Putusan Nomor 758/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melunasi pembayaran atas objek yang diperjanjikan sesuai dengan waktu yang ditentukan di dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 12 September 2014, maka perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut telah melanggar isi perjanjian, artinya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi dan perbuatan tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah menggugat Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi ke Pengadilan Negeri Denpasar, Majelis hakim berpendapat bahwa setiap subjek hukum yang merasa dirugikan atau dilanggar haknya memiliki hak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan, sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatan rekonvensinya yang menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan perbuatan melawan hukum, maka petitum gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dinyatakan ditolak seluruhnya sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi berada di pihak yang kalah maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya nihil;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang diajukan oleh para pihak khususnya bukti-bukti surat yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim



secara tersendiri, dianggap telah termasuk dalam seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas;

Memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini, khususnya ketentuan yang terdapat dalam Hukum Acara Perdata/RBg;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.... ,00 (... rupiah);

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah nihil;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Rabu, tanggal 8 Mei 2019, oleh kami, Novita Riama, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Esthar Oktavi, S.H., M.H. dan Angeliky Handajani Day, S.H, M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 758/Pdt.G/2018/PN Dps tanggal 15 Agustus 2018, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 14 Mei 2019 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota Esthar Oktavi, S.H., M.H. dan Kony Hartanto, S.H., M.H., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 758/Pdt.G/2018/PN Dps tanggal 14 Mei 2019, Ni Putu Kermayati, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Kuasa Tergugat II.

Hakim Anggota

Hakim Ketua



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

Esthar Oktavi, S.H, M.H.

Novita Riama, S.H, M.H

Angeliky Handajani Day, S.H, M.H.

Panitera Pengganti

Ni Putu Kermayati, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp. 50.000,-
3. Biaya panggilan Penggugat dan Tergugat	Rp.1.050.000,-
4. PNBP Relas Panggilan	Rp. 40.000,-
5. Biaya Pemeriksaan Setempat (PS)	Rp. 400.000,-
6. Redaksi putusan	Rp. 5.000,-
8. Meterai putusan	Rp. 6.000,-

Jumlah Rp. 3.017.000,-

(tiga juta tujuh belas ribu rupiah)