



PUTUSAN

Nomor 1094/Pdt.G/2021/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:

DENNIS JHON HULL, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama I KETUT BERATA, S.H.M.H., BAMBANG PURWANTO,SH. PURNOMO ARIS SETYO, S.H. ketiganya adalah advokat / Konsultan Hukum, di kantor hukum DHARMA I KETUT BERATA,SH & REKAN, yang beralamat di Perumahan Puri Gading Blok D2 Tirtha Residence I, Jimbaran, Badung , Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 februari 2021, selanjutnya disebut sebagai : **PENGUGAT**;

M e l a w a n

- DESAK NYOMAN RAI, jenis kelamin perempuan, lahir di Gianyar tgl 2 maret 1972, agama Hindu, Alamat tinggal saat ini Banjar Dasong, Bakian, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Bali, alamat tempat tinggal sekarang di jalan Batusari, Gang Buana Asri No 01, Sanur, Bali, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT**
- Notaris Evi Susanti Panjaitan,SH, yang beralamat di Pertokoan Niaga Dewa Ruci Blok B No.5, Jalan Sunset RoadBoulevard, Kuta 80361, Bali, Indonesia, Email : evisp@dps.centrin.net.id, telp. 0361 757200, selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT I**;
- PARAMITA RUKMI,S.H, Ketua Pengurus Daerah Kota Denpasar Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang beralamat di Jl. PB Sudirman Ruko Sudirman Agung Blok A 52, Denpasar, Bali, Selaku Pihak yang menaungi dan berwenang anggota PPAT daerah Kota Denpasar terhadap protokoler PPAT AA Sagung Primahayuni, S.H, yang beralamat di jalan raya Pamogan nomor 247-Br.Sakah suwung Kauh-Denpasar 80221 yang sampai saat ini belum ditunjuk protokolernya, selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT II**;
- NICHOLAS CHARLES MARKS, kewarga negaraan inggris, nomor paspor 099250873, alamat tinggal 15 everswell road, fair water, Cardiff CF5 3DH, United Kingdom, saat ini tinggal di jalan ciung wanara 2, Rumah Citra nomor 20A, Renon, Denpasar, Kota Denpasar, alamat tempat tinggal sekarang di

Halaman 1 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jalan Batusari, Gang Buana Asri No 01, Sanur, Bali, selanjutnya disebut sebagai : TURUT TERGUGAT III;

- Badan Pertanahan Nasional(BPN) Kota Denpasar, beralamat di jalan Puduk no.7, kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Propensi Bali, selaku selanjutnya disebut sebagai : TURUT TERGUGAT IV;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan ;

Setelah memperhatikan bukti surat dari Para pihak ;

Setelah mendengar keterangan saksi Penggugat di persidangan ;

Setelah memperhatikan semua peristiwa yang terjadi di persidangan dalam perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Nopember 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 8 Nopember 2021 dalam Register Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps. telah mengajukan gugatan, sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah mendapatkan Kuasa Menjual dari Tergugat berdasarkan Akta Kuasa Menjual nomor 50 tertanggal 22 oktober 2007, di Notaris Evi Susanti Panjaitan,SH, yang beralamat di Pertokoan Niaga Dewa Ruci Blok B No.5, Jalan Sunset RoadBoulevard, Kuta 80361, Bali, Indonesia, Email : evisp@dps.centrin.net.id, telp. 0361 757200;
2. Bahwa didalam keteranganya di akta kuasa menjual tersebut diatas Tergugat menerangkan tidak perlu meminta ijin suami karena belum pernah menikah menurut hukum yang berlaku di Indonesia;
3. Bahwa obyek yang dikuasakan untuk dijual kepada Penggugat adalah sertifikat Hak milik nomor 364/ desa sanur kauh, yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 30-06-1989, dengan luas 310 M2, dimana sertifikat tersebut dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Badung, berikut bangunan rumah tinggal dengan nomor IMB 1033 tahun 2007 yang dikeluarkan dinas tata kota dan bangunan Kota Denpasar
4. Bahwa Penggugat telah melakukan Pembelian Vila di desa Sanur Kauh, Kecamatan Denpasar selatan, Kota Denpasar, berupa bangunan Rumah tinggal dan tanah, berdasarkan IMB nomor 1033 tahun 2007, tanggal 09 agustus 2007 yang dikeluarkan oleh dinas tata kota dan bangunan kota Denpasar, yang pada saat pembelian diakui sebagai miliknya Tergugat,

Halaman 2 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan nomor Akta Jual Beli nomor 238/2009, melalui Notaris /PPAT AA Sagung Primahayuni, S.H, yang beralamat di jalan raya Pamogan nomor 247-Br.Sakah suwung Kauh-Denpasar 80221 yang saat ini Notaris /PPAT AA Sagung Primahayuni telah meninggal dan sebagai Protokoler yang ditunjuk adalah • I KETUT AMBARASARI, S.H., Mkn.Notaris /PPAT Kota Denpasar

5. Bahwa dari jual beli tersebut timbul sertipikat Hak Pakai nomor 32 dimana pemegang Hak adalah Penggugat, yang diterbitkan tgl 9 juni 2009 oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar
6. Bahwa sebelum transaksi tersebut dilakukan, Penggugat telah berulang kali meyakinkan Tergugat vila tersebut ada masalah atau tidak, tetapi Tergugat meyakinkan bahwa memang tidak ada masalah, karena vila tersebutb adalah miliknya Tergugat , dan menerangkan tidak ada kaitanya dengan Turut Tergugat II, sebagaimana keteranganya di Kuasa Menjual nomor 50 tanggal 22 oktober 2007
7. Bahwa pada saat transaksi jual beli tersebut di PPAT AA Sagung Primahayuni, S.H, yang beralamat di jalan raya Pamogan nomor 247-Br.Sakah suwung Kauh-Denpasar 80221, tidak ada masalah dan tidak dipermasalahkan oleh Pihak yang berwenang baik PPAT maupun Pihak lainnya
8. Bahwa setelah terjadi proses jual beli tersebut, Turut Tergugat III selaku suami Tergugat , melakukan gugatan kepada Penggugat bahwa Vila tersebut adalah Harta Bersama antara Turut Tergugat dengan Tergugat , dalam perkara perdata nomor 851/Pdt.G/2016/PN.Dps.
9. Bahwa dalam persidangan perkara nomr 851/Pdt.G/2016/PN.Dps. tersebut, Tergugat selaku Tergugat I tidak pernah menghadiri persidangan
10. Bahwa dalam perkara nomor 851/Pdt.G/2016/PN.Dps. tersebut Turut Tergugat III menang dengan amar putusan dinyatakan vila tersebut adalah harta bersama antara Tergugat dengan Turut Tergugat III
11. Bahwa ketika eksekusi pengosongan obyek vila tersebut dalam surat Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar 85/Eks./2019/PN.Dps Jo nomor : 851/Pdt.G/2016/PN.Dps. Tergugat juga Hadir
12. Bahwa setelah eksekusi dilaksanakan Tergugat dengan Turut tergugat III kembali menempati Vila tersebut bersama –sama
13. Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut yang telah menjual obyek harta bersama tetapi menyatakan bahwa itu miliknya Tergugat , Penggugat dirugikan sebesar Rp 450 000 000,-(empat ratus limapuluh juta rupiah)

Halaman 3 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa Penggugat juga mengalami kerugian terhadap biaya yang ditimbulkan dan dikeluarkan Penggugat pada saat proses administrative dan jasa hukum (lawyer fee) dari dibuatnya surat kuasa menjual no 50 tertanggal 22 oktober 2007 di Notaris Evi Susanti Panjaitan,SH, yang beralamat di Pertokoan Niaga Dewa Ruci Blok B No.5, Jalan Sunset Road Boulevard, Kuta 80361, Bali , pada saat akta jual beli nomor 238/2009, melalui Notaris /PPAT AA Sagung Primahayuni, S.H, yang beralamat di jalan raya Pamogan nomor 247-Br.Sakah suwung Kauh-Denpasar 80221 hingga timbulnya biaya lawyer fee untuk perkara nomor 851/Pdt.G/2016/PN.Dps sebesar Rp. 200 000 000,
15. Bahwa tergugat juga mengalami kerugian non materiil akibat perbuatan Tergugat tersebut
16. Bahwa berdasarkan posita nomor 1 sampai dengan 15 tersebut maka Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata, yang mewajibkan bagi setiap orang yang melakukan perbuatan melawan hukum untuk mengganti kerugian tersebut
17. Bahwa untuk menjamin semua tuntutan Penggugat tersebut, maka kami mohon Kepada Pengadilan Negeri Denpasar berkenan meletakkan sita jaminan terhadap obyek yang dikuasai Tergugat saat ini, yaitu obyek sertifikat hak pakai no 32 dimana pemegang Hak adalah Penggugat, yang diterbitkan tgl 9 juni 2009 oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan amar lengkapnya sebagai berikut :-

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga semua bukti bukti yang diajukan PENGGUGAT;
3. Menyatakan Perbuatan tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Per4data;
4. Menghukum tergugat untuk mengembalikan semua pembayaran yang telah diberikan kepada TERGUGAT sebesar Rp 450 000 000,-(empat ratus limapuluh juta rupiah) sebagaimana di maksud dalam akta jual beli no 238/2009, melalui Notaris /PPAT AA Sagung Primahayuni, S.H, yang

Halaman 4 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/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

beralamat di jalan raya Pamogan nomor 247-Br.Sakah suwung Kauh-Denpasar 80221;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat terhadap biaya yang ditimbulkan pada saat proses administrative dan jasa hukum (lawyer fee) dari dibuatnya surat kuasa menjual no 50 tertanggal 22 oktober 2007 di Notaris Evi Susanti Panjaitan,SH, yang beralamat di Pertokoan Niaga Dewa Ruci Blok B No.5, Jalan Sunset Road Boulevard, Kuta 80361, Bali , pada saat akta jual beli nomor 238/2009, melalui Notaris /PPAT AA Sagung Primahayuni, S.H, yang beralamat di jalan raya Pamogan nomor 247-Br.Sakah suwung Kauh-Denpasar 80221 hingga timbulnya biaya lawyer fee untuk perkara nomor 851/Pdt.G/2016/PN.Dps sebesar Rp. 200 000 000,;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi non materiil kepada penggugat sebesar Rp. 500 000 000,-
7. Menghukum Tergugat I jika tidak bisa mengembalikan uang pembayaran Penggugat, menyita dan menjual obyek harta bersama tersebut untuk mengganti sejumlah kerugian yang Penggugat sudah keluarkan untuk pembelian sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli nomor 238/2009, melalui Notaris /PPAT AA Sagung Primahayuni, S.H, yang beralamat di jalan raya Pamogan nomor 247-Br.Sakah suwung Kauh-Denpasar 80221;
8. Memerintahkan Turut Tergugat tunduk pada putusan ini;
9. Membebankan seluruh ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat menurut hukum;

SUBSIDAIR.

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*Ex equi et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, **untuk Penggugat** hadir kuasa hukumnya yang bernama I KETUT BERATA, S.H.M.H., BAMBANG PURWANTO,SH. PURNOMO ARIS SETYO, S.H. sebagaimana tersebut diatas, **untuk Tergugat** juga hadir kuasa hukumnya yang bernama Gaspar M Lamapaha, SH, Advokat yang berkantor pada kantor hukum (Law Office) GASPAS M. LAMAPAHA,SH & Rekan , beralamat di Jalan Raya Pemogan Gang Kamboja No. G.2, Banjar Sakah, Pemogan Denpasar, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal tertanggal 30 Nopember 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Reg. No: 3533/Dat/2021 tanggal 10 Desember 2021, **untuk**

Halaman 5 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat I juga hadir kuasa hukumnya yang bernama Charles Lungkang, SH, Dkk, dengan alamat kantor "CHARLES LUNGKANG & PARTNERS LAW OFFICE" Jln Mahendradatana No. 10B, Padangsambian Kelod Denpasar Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Januari 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Reg. No: 220/Daf/2022 tanggal 19 Januari 2022, **untuk Turut Tergugat II** tidak pernah hadir kedepan persidangan atau diwakili oleh kuasa hukumnya meskipun telah dipanggil secara sah menurut Hukum oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Denpasar, **untuk Turut Tergugat III** juga hadir kuasa hukumnya yang bernama Catur Agung Prasetyo, SH., I Ketut Bakuh, SH., MH dan I Ketut Surya Agus Wijaya, SH., adalah para Advokat yang berkantor di Lavana Law Office beralamat di Jl. Tukad Batanghari II No. 9A, Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 November 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Reg. No: 3392/Daf/2021 tanggal 30 Nopember 2021 dan **untuk Turut Tergugat IV** juga hadir kuasa hukumnya yang bernama Made Trisnantari, SH.M.KN berdasarkan Surat Kuasa Khusus No 3495/SKu-51.71.MP.02.01/XI/2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Reg. No: 3333/Daf/2021 tanggal 24 Nopember 2021;

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 KONI HARTANTO, SH., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal, 28 Maret 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang identitas subyek Turut Tergugat II nya ada perubahan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 13 April 2022, selain dalam pokok perkara juga ada mengajukan Eksepsi, pada pokoknya sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya, sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat;

Halaman 6 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. EKSEPSI MENGENAI EROR IN PERSONA;

- a) Bahwa dalam gugatan Penggugat telah mendudukan dan menarik NOTARIS/PPAT ANAK AGUNG SAGUNG PRIMAHAYUNI, S.H., yang beralamat di Jalan RAYa Pemogan No. 247, Banjar Sakah, Suwung Kauh, Denpasar sebagai Turut Tergugat II.-

Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 4 yang menguraikan :

Bahwa Penggugat telah melakukan pembelian villa di Desa Sanur Kauh, kecamatan Denpasar Selatan, Ktoa Denpasar berupa bangunan rumah tinggal dan tanah berdasarkan IMB No. 1033 tahun 2007, tanggal 09 Agustus 2007 yang dikeluarkan oleh dinas tata kota dan bangunan kota Denpasar yang pada saat pembelian diakui sebagai milik Tergugat dengan Nomor Akta Jual Beli No. : 238/2009, melalui Notaris/PPAT AA Sagung Primahayuni, S.H. yang beralamat di Jalan RAYa Pemogan No. 247, Banjar Sakah, Suwung Kauh, Denpasar -80221.

Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam petitum angka 4 yang menguraikan :--
Menghukum Tergugat untuk mengembalikan semua pembayaran yang telah diberikan kepada Tergugat sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana dimaksud dalam akta jual beli No. 238/2009, MELALUI NOTARIS /PPAT A.A. SAGUNG PRIMAHAYUNI, S.H., yang beralamat di Jalan RAYa Pemogan No. 247, Banjar Sakah, Suwung Kauh, Denpasar -80221.

Bahwa sebagaimana dalil posita dan petitum Penggugat diatas dalil tersebut sama sekali tidak berdasar karena Penggugat seharusnya sudah mengetahui dan telah mengetahui bahwa PPAT A.A. SAGUNG PRIMAHAYUNI, S.H., secara fakta dan hukum telah meninggal dunia oleh karena secara hukum :

- 1) Bahwa jika salah satu Tergugat dan/atau Turut Tergugat meninggal dunia maka seharusnya gugatan atas perkara a quo harus dicabut terlebih dahulu oleh Penggugat dan kemudian diajukan gugatan baru kepada para ahli waris dari yang meninggal dunia tersebut, dengan kata lain sekalipun Turut Tergugat II A.A SAGUNG PRIMAHAYUNI, S.H., berprofesi sebagai PPAT dan telah meninggal dunia pada tanggal 13 November 2019, seharusnya Penggugat terlebih dahulu menentukan siapa ahli waris dari Turut Tergugat II tersebut dan barulah diikutkan dalam gugatan perkara a quo.
- 2) Bahwa Tergugat kembali menegaskan bahwa seharusnya Penggugat mencabut gugatan perkara a quo dan mencaritahu serta menentukan

Halaman 7 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlebih dahulu siapa ahli waris dari Turut Tergugat II terlebih dahulu karena secara hukum ada korelasi dan hubungannya terhadap Error In persona yang terdapat dalam hukum acara perdata maupun PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH yang telah diubah menjadi PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 24 TAHUN 2016 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH.-

- 3) Bahwa dalam BUKU II “PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS DAN ADMINSTRASI PENGADILAN DALAM EMPAT LINGKUNGAN PERADILAN, EDISI 2013, MAHKAMAH AGUNG R.I., Pedoman Teknis Adminstrasi dan Teknis Peradilan di Lingkungan Peradilan Perdata Umum, Sub II Teknis Peradilan, Huruf R, Tentang “PENGUGAT/TERGUGAT MENIGGAL DUNIA”, yang menguraikan :---

1. Jika Penggugat setelah mengajukan gugatan meniggal dunia, maka ahli warisnya dapat melanjutkan perkara.
2. Jika dalam proses pemeriksaan perkara tergugat meniggal dunia, maka perkara harus dicabut terlebih dahulu oleh Penggugat, selanjutnya Penggugat dapat mengajukan gugatan kembali kepada ahli waris Tergugat.

- 4) Bahwa dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dirubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2006 Tentang PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH, dalam pasal 8 ayat 1 berbunyi :-----

PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena :-----

Meninggal dunia.--

- a. *Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun.-*
- b. *Diangkat dan mengangkat sumpah atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT.-----*

Halaman 8 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/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

- c. *Diberhentikan oleh Menteri.*
- d. Bahwa selanjutnya dipertegas kembali dalam pasal 28 yang berbunyi :

1. Apabila PPAT meninggal dunia, salah seorang ahli waris/keluarganya atau pegawainya wajib melaporkannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak PPAT meninggal dunia.
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya melaporkan meninggalnya PPAT berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau karena pengetahuan yang diperoleh dari sumber lain kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi disertai usul penunjukan PPAT yang akan disertai protokol PPAT yang meninggal dunia.-
3. Ahli waris, keluarga terdekat atau pihak yang menguasai protokol PPAT yang meninggal dunia wajib menyerahtherimakan protokol PPAT yang bersangkutan kepada PPAT yang ditunjuk Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

Bahwa selanjutnya diperjelas kembali dalam pasal 29 yang berbunyi : -

- 1) PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk menerima protokol yang berhenti menjabat sebagai PPAT wajib menerima protokol PPAT tersebut.
- 2) Serah terima protokol PPAT dituangkan dalam berita acara serah terima protokol PPAT yang diketahui/disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

Bahwa selain itu dalam PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2006 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH pasal 27 ayat 3 menguraikan :-

Dalam hal PPAT berhenti karena meninggal dunia, maka ahli warisnya wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan setelah penunjukan tersebut.-

Halaman 9 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/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)



- 5) Bahwa dengan demikian oleh karena Turut Tergugat II yang berkedudukan atau berprofesi sebagai PPAT sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat baik dalam posita angka 4 dan Petitum angka 4, telah meninggal dunia seharusnya yang dilakukan oleh Penggugat :----
- Penggugat mencabut gugatannya dan mengajukan gugatan kembali kepada ahli warisnya.-
 - Penggugat juga mengikutsertakan dan/atau menggugat ahli warisnya.-
 - Penggugat pun harus mengetahui siapa PROTOKOLOR dari PPAT A.A. SAGUNG PRIMAHAYUNI, S.H. sehingga yang bersangkutan sebagai prokotoler yang menerima mandat tersebut dapat ditarik dan diikutkan sebagai pihak dalam perkara a quo.
- b) Penggugat keliru jika menarik dan/atau mendudukan NOTARIS NI KETUT AMBARASARI, S.H, M.Kn, sebagai protokol dari NOTARIS ANAK AGUNG SAGUNG PRIMAHAYUNI, S.H. mengapa demikian karena secara hukum baik itu profesi Notaris dan PPAT dalam menjabat dan menjalankan tugas dan profesinya tidaklah sama, karena masing - masing mempunyai aturan hukum yang mengatur secara tersendiri.
- c) Bahwa Penggugat dalam proses perkara a quo telah mengetahui Turut Tergugat II, A.A. Sagung Primahayuni, S.H., telah meninggal dunia dan kemudian telah mengirim surat kepada Majelis Pengawas Wilayah Notaris pada KANTOR WILAYAH KEMENTERIAN HUKUM Dan HAM Propinsi Bali, didalam surat Penggugat tersebut meminta agar diberikan informasi mengenai **siapa PROTOKOLER NOTARIS** yang telah ditunjuk dan menggantikan Turut Tergugat II, A.A. Sagung Primahayuni, S.H., sehingga informasi tersebut dapat digunakan untuk memanggil PROTOKOLER yang ditunjuk tersebut dan kemudian Majelis Pengawas Wilayah Notaris pada Kantor Wilayah KEMENTERIAN HUKUM Dan HAM Propinsi Bali memberikan informasi bahwa Protokolernya adalah Notaris Ketut Ambarasari, S.H., M.Kn, sehingga melalui Juru sita Pengadilan Negeri Denpasar diperintahkan untuk memanggil Notaris Ketut Ambarasari, S.H., M.Kn dan ternyata setelah dipanggil, Notaris Ketut Ambarasari memberikan penjelasan melalui surat bahwa Notaris Ketut Ambarasari, S.H., M.Kn adalah sebagai Protokol Notaris bukan sebagai Protokol PPAT.-



- d) Bahwa atas pemberitahuan dan penjelasan tersebut, Penggugat masih tetap bersikukuh dengan gugatannya agar diberikan panggilan lagi, akan tetapi Kuasa Hukum Tergugat bahwa PROTOKOLER seorang Notaris maupun PPAT bisa dijabat oleh Notaris/PPAT yang sama bisa juga secara tersendiri karena Protokol Notaris dan PPAT itu adalah Jabatan yang melekat dan diberikan serta ditunjuk oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi maupun Kabupaten/Kotamadya.-
- e) Bahwa kemudian Penggugat melalui Kuasa Hukumnya merubah dan memperbaiki gugatan dengan mengganti pihak Turut Tergugat II yang dahulu sebagai PPAT yang membuat Akta Jual Beli No. 238/2009 dengan **menarik dan mendudukkan organisasi Profesi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Denpasar melalui Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Denpasar yakni PPAT "PARAMITA RUKMI, S.H."**.-
- f) Bahwa dengan mendudukkan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Denpasar melalui Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah **"PARAMITA RUKMI, S.H."**, adalah penarikan pihak yang keliru yang dilakukan oleh Penggugat mengapa demikian, bila penarikan organisasi profesi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut dihubungkan dengan sebab akibat yang didalilkan oleh Penggugat sama sekali tidak berdasar dan tidak ada hubungan apapun organisasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan tindakan hukum atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II (PPAT A.A. Sagung Primahayuni, S.H.)-

Dengan demikian dalam komposisi/susunan gugatan pihak - pihak perkara a quo, Penggugat menarik/mendudukkan Turut Tergugat II (PPAT A.A.

Sagung Primahayuni, S.H.) dengan menggantikan kedudukan Turut Tergugat II yang sudah dan telah meninggal dunia dengan menarik Organisasi Profesi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah melalui Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Denpasar "PPAT PARAMITA RUKMI, S.H.", adalah dalil yang tidak berdasar dan keliru sehingga mengandung cacat formil yakni "ERROR IN PERSONA", karena :-

- **Apa dasar Penggugat menarik/mendudukkan Organsiasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah melalui Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Denpasar, PPAT PARAMITA RUKMI, S.H. dengan menggantikan posisi Turut Tergugat II dalam perkara a quo ?--**



- Apakah organisasi profesi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Denpasar memiliki hubungan hukum (*sebab akibat*) yang sangat urgensi dan/atau mendasar dengan pokok perkara antara Penggugat dengan Tergugat I ? -
- Apakah organisasi profesi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Denpasar sebagai pihak yang tidak tahu menahu kedudukan dan/atau terlibat secara langsung permasalahan pokok perkara yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat dapat didudukkan dan dimasukan sebagai pihak ?

Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dengan berusaha menarik Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Denpasar sebagai Turut Tergugat II sama sekali mengandung kekeliruan sehingga Penggugat harus terlebih dahulu memahami apa itu Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT dan apa itu Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Bahwa dalam PP No. 24 tahun 2016 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATUMN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH pada pasal 1 angka yang berbunyi :-

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.-

Sedangkan pada PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2 TAHUN 2018 TENTANG PEMBINAAN DAN PENGAWASAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH, Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat IPPAT adalah organisasi profesi jabatan PPAT yang berbentuk perkumpulan yang berbadan hukum.-

Dengan demikian sekalipun Penggugat mendalilkan Penggugat dalam gugatannya menarik Turut Tergugat PPAT A.A. Sagung Primahayuni, S.H. dan kemudian menggantikan dengan organisasi profesi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Denpasar melalui ketuanya PPAT "Paramita Rukmin, S.H.", terlihat jelas mengandung error in persona karena PPAT itu

Halaman 12 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



sebagaimana definisinya adalah PEJABAT UMUM yang tugas pokok, kewenangan dan tanggungjawab PPAT A.A Sagung Primahayuni, S.H. sebagaimana dalil Penggugat tersebut adalah pada TANGGUNGJAWAB PERSONAL/PRIBADI PPAT A.A. Sagung Primahayuni, S.H. dan tidak bisa dikaitkan atau dihubungkan dengan organisasi profesi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Denpasar karena Ikatan Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat digabungkan atau dirangkapkan jabatannya dalam pembuatan hukum PPAT A.A Sagung Primahayuni, S.H. dengan kata lain organisasi profesi tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut karena tindakan profesi yang dilakukan oleh PPAT A.A. Sagung Primahayuni, S.H., adalah perbuatan untuk menjalankan tugas dan kewenangannya yang tidak bisa disamakan dengan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Denpasar yang dalam hal ini tugas dan kewenangan PPAT telah diatur secara jelas dalam PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2 TAHUN 2018 TENTANG PEMBINAAN DAN PENGAWASAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH dalam pasal Pasal 4 yang berbunyi :--

- (1) Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dilakukan oleh Menteri.---
- (2) Pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di daerah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan.

Bahwa oleh karena dengan ditariknya atau didudukannya organisasi Profesi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Denpasar melalui Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT "Paramita Rukmin, S.H." adalah penempatan subyek hukum yang keliru (*error in persona*) dan terlalu dangkal, karena Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT "Paramita Rukmin" sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum antara permasalahan (pokok perkara) yang terjadi antara Tergugat dan Penggugat.-

Bahwa kekeliruan dan dangkalnya pemahaman Penggugat dengan menarik dan/atau mendudukan Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT "Paramita Rukmin" selaku Turut Tergugat II menggantikan PPAT A. A. Sagung Primahayuni, S.H. sebagai pihak dalam perkara a quo, sangat serius menyimpang dari semestinya yang tidak dapat ditolelir kekeliruan yang demikian, sehingga gugatan Penggugat tersebut menjadi *error in persona*

Halaman 13 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



karena melanggar syarat formil dalam perumusan surat gugatan dimana untuk menarik seseorang dalam gugatan suatu perkara tentunya harus jelas rangkaian peristiwa dan perbuatan hukum yang saling berhubungan satu sama lain.--

Bahwa secara hukum Penggugat sama sekali tidak bisa menjelaskan hubungan hukum mengapa dan apa yang membuat Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT "Paramita Rukmin" dikatakan harus dikaitkan dengan permasalahan a quo yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat yakmana Penggugat menguraikan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dimana Penggugat sama sekali tidak bisa menjelaskan dan menguraikan fakta – fakta hukum yang mendahului adanya peristiwa hukum maupun korelasi hubungan hukum Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT "Paramita Rukmin,S.H." dengan Penggugat.-

Bahkan dalam dalil gugatan Penggugat yang bersikukuh dengan menarik dan mendudukan Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT "Paramita Rukmin, S.H., sebagai pihak yang menggantikan PPAT A.A. Sagung Primahayuni, S.H., akan tetapi dalam petitum Penggugat angka 4 juga sama sekali tidak merubah petitum tersebut, sehingga ini akan berdampak terjadinya kekaburan dan ketidakjelasan (obscuur libel), hal ini akan Tergugat uraikan secara jelas dalam Eksepsi mengenai obscuur libel secara tersendiri.--

Bahwa Yahya M. Hararap dalam buku yang berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*", halaman 57 yang menguraikan : --

Mengenai Perumusan Fundamentum Petendi atau dalil gugatan, muncul dua teori :-

1. ***Pertama disebut substanttierung theorie yang mengajarkan, dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan tetapi harus juga menjelaskan fakta – fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi timbulnya peristiwa hukum tersebut.***



2. ***Kedua, teori Individualisme (Individualisme theorie), yang menjelaskan peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan, harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (rechtsverhouding) yang menjadi dasar tuntutan.-***

Bahwa kedua teori ini mengandung makna bahwa yang sah sebagai pihak Penggugat atau Tergugat dalam perkara yang timbul, terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam permasalahan tersebut, sehingga Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT “

Paramita Rukmin, S.H.”, sebagai pihak yang tidak ada sangkut paut dalam hubungan hukum dan sama sekali tidak mengetahui adanya peristiwa hukum yang terjadi antara Tergugat dengan Penggugat tidak bisa dimintai pertanggungjawaban dalam hal ini, karena permasalahan tersebut bersifat terbatas pada diri Tergugat dan Penggugat saja, sehingga sudah jelas terdapat *error in persona*, dimana Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT “Paramita Rukmin, S.H.” tidak dapat dimintai pertanggungjawabannya apalagi didudukan dalam perkara a quo.--

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat yang mendudukan Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT “Paramita Rukmin, S.H.” sebagai Turut Tergugat II yang mengantikan kedudukan PPAT, A.A Sagung Primahayuni, S.H. sebagai pihak/subyek hukum yang tidak ada hubungan hukum dalam perkara pokok tentunya melanggar syarat formil dalam formulasi (perumusan) surat gugatan perkara a quo, yang menimbulkan kesesatan dan ketidakpastian hukum mengenai pihak atau subyek hukum yang berperkara sehingga terdapat error in persona.

Bahwa bila Penggugat menginginkan menarik Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT “Paramita Rukmin, S.H.” sebagai Turut Tergugat II sebagai subjek hukum maka setidaknya Penggugat harus lebih paham dan mengerti kapasitas, kedudukan dan hubungan hukum yang menjadi suatu perkara hukum khususnya perkara a quo karena telah jelas serta nyata dalam perkara ini Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT “Paramita Rukmin, S.H.” dijadikan subjek Hukum dalam kapasitas pribadi yang tidak ada kaitannya dengan objek pokok perkara sekaligus tidak pernah tahu

Halaman 15 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



apalagi telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat tersebut.

Bahwa memang, adalah menjadi hak dan atas inisiatif Penggugat untuk menggugat pihak – pihak dan/atau pihak lain yang “dirasa” melanggar haknya dan merugikan dirinya. Tapi, tidak serta merta semua orang dapat menggugat orang lain dalam hal ini Penggugat menggugat dan mendudukkan Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT “Paramita Rukmin, S.H.” sebagai Turut Tergugat II, karena **pengajuan gugatan ini haruslah memiliki dasar, yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang lain khususnya** Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT “Paramita Rukmin, S.H.” sebagai Turut **Tergugat II, sehingga tidak sembarang orang bisa digugat dan menjadi Tergugat maupun Turut Tergugat.**

Bahwa menarik Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT “Paramita Rukmin, S.H.” sebagai Turut Tergugat II yang menggantikan PPAT A.A. Sagung Primahayuni, S.H. dalam gugatan a quo adalah kekeliruan yang fatal, mengingat pihak Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT “Paramita Rukmin, S.H.” yang ditarik selaku Turut Tergugat II dalam gugatan a quo harus bertanggung jawab atas atas permintaan Penggugat sebagaimana petitum angka 4 gugatan Penggugat akibat permasalahan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat karena merupakan tugas dan kewenangan PPAT A.A. Sagung Primahayuni, S.H. sehingga pengembalian semua pembayaran tidak bisa dilakukan oleh Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT “Paramita Rukmin, S.H.” karena secara hukum bukanlah Protokoler dan organisasi profesi bukanlah wadah untuk penitipan sebuah barang (penitipan uang), padahal secara nyata Penggugat sadar dan mengetahui bahwa Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT “Paramita Rukmin, S.H.” tidak ada sangkut paut yang timbul akibat suatu perbuatan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara terkait Akta Jual Beli tersebut, sehingga yang dimohonkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah dalil yang mengandung syarat *error in persona*, karena Pengugat salah sasaran pihak yang digugat, dimana pihak yang digugat khususnya Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT “Paramita Rukmin, S.H.” sebagai Turut Tergugat II tidak ada hubungan

Halaman 16 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum dengan pokok perkara, sehingga mengakibatkan kekeliruan orang yang ditarik sebagai Tergugat (*gemis aanhoeda nigheid*).

Hal diatas diperkuat dengan Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI No.: 601 K/Sip/1975 tertanggal 20 April 1977 yang menyatakan :-

Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan obyek perkara (pokok perkara), maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.-----

3. EKSEPSI MENGENAI KURANG PIHAK (PLURIS LITIS CONSORTIUM).----

Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut mengandung kurang pihak (pluris litis consortium) yang antara lain :-

- a) Bahwa sebagaimana uraian Eksepsi mengenai Error In Persona diatas kembali Tergugat jabarkan adanya Eksepsi Kurang Pihak karena yang didudukan/ditarik sebagai Turut Tergugat II, yakni PPAT A.A Sagung Primahanyuni, S.H.telah meninggal dunia sehingga secara hukum kedudukan Turut Tergugat II, yakni PPAT A.A Sagung Primahanyuni, S.H. harus digantikan oleh :

- Para Ahli Warisnya.-
- Protokeler PPAT yang ditunjuk.
- Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi.
- Kantor Pertanahan Kotamadya/Kabupaten.
- Kementerian Hukum Dan Ham.

Bahwa hal tersebut terkait kurangnya pihak dalam gugatan *a quo* didasarkan dan berdasarkan pada aturan hukum yang mengatur secara jelas dan benar kedudukan tugas dan kewenangan serta tanggungjawab seorang PPAT berdasarkan pada :-

- 1) Peraturan Pemerintah RI No 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (beberapa pasal masih tetap berlaku dan mengikat walaupun telah dirubah PP tersebut).-

Halaman 17 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2006 Tentang PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH.-
- 3) PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 1 TAHUN 2006 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH.
- 4) PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2 TAHUN 2018 TENTANG PEMBINAAN DAN PENGAWASAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH.-

Bahwa apa yang Tergugat uraikan terkait aturan tersebut juga dibarengi dengan pasal - pasal yang khusus mengatur mengenai hal tersebut antara lain :-

- Bahwa dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2006 Tentang PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH, pada pasal 8 ayat 1 berbunyi :

PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena :-

- a) Meninggal dunia.-
- b) Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun.-
- c) Diangkat dan mengangkat sumpah atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT.
- d) Diberhentikan oleh Menteri.--

- Bahwa selanjutnya dipertegas kembali dalam pasal 28 yang berbunyi :-

- 1) Apabila PPAT meninggal dunia, salah seorang ahli waris/keluarganya atau pegawainya wajib melaporkannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak PPAT meninggal dunia.
- 2) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya melaporkan meninggalnya PPAT berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada

Halaman 18 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ayat (1) atau karena pengetahuan yang diperoleh dari sumber lain kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi disertai usul penunjukan PPAT yang akan disertai protokol PPAT yang meninggal dunia.

- 3) Ahli waris, keluarga terdekat atau pihak yang menguasai protokol PPAT yang meninggal dunia wajib menyerahterimakan protokol PPAT yang bersangkutan kepada PPAT yang ditunjuk Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

- Bahwa kemudian dipertegas kembali dalam pasal 29 yang berbunyi : --

- 1) PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk menerima protokol yang berhenti menjabat sebagai PPAT wajib menerima protokol PPAT tersebut.-
- 2) Serah terima protokol PPAT dituangkan dalam berita acara serah terima protokol PPAT yang diketahui/disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.-

- Bahwa selain itu dalam PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2006 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH pasal 27 ayat 3 menguraikan :-

Dalam hal PPAT berhenti karena meninggal dunia, maka ahli warisnya wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan setelah penunjukan tersebut.-

- PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2 TAHUN 2018 TENTANG PEMBINAAN DAN PENGAWASAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH dalam BAB III tentang PEMBINAAN DAN PENGAWASAN, Bagian Kesatu, Umum, Pasal 4 berbunyi :-

- 1) Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dilakukan oleh Menteri.-----
- 2) Pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di daerah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan.-

Halaman 19 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/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 dengan demikian oleh karena Turut Tergugat II yang berkedudukan atau berprofesi sebagai PPAT sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat baik dalam posita angka 4 dan Petitum angka 4, telah meninggal dunia seharusnya yang dilakukan oleh Penggugat :-
 - a. Penggugat juga mengikutsertakan dan/atau menggugat ahli warisnya.-----
 - b. Penggugat pun harus mengetahui siapa PROTOKOLOR dari PPAT A.A. SAGUNG PRIMAHAYUNI, S.H. sehingga yang bersangkutan sebagai prokotoler yang menerima mandat tersebut dapat ditarik dan diikuti sebagai pihak dalam perkara a quo.-----
 - c. Kementerian Hukum Dan Ham.-----
 - d. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan.-----
 - e. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.-----

Dimana secara hukum ahli waris dalam aturan tersebut telah diuraikan secara jelas bahwa oleh karena A.A Sagung Primahayuni, S.H. selaku PPAT telah meninggal dunia maka digantikan oleh ahli waris dan dari ahli waris itulah baru melaporkan kepada Kantor Wilayah dan/atau antor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagai Pembina dan Pengawas terhadap tugas dan Kewenangan PPAT dalam menjalankan tanggungjawab profesinya dan sebagai mandat yang diberi oleh Menteri untuk menunjukan siapa Protokoler yang menggantikan PPAT A.A. Sagung Primahayuni, S.H., jika hal - hal diatas sebagai dasar hukum yang sudah jelas tidak dilakukan dan tidak pernah ada, maka gugatan Penggugat mengandung kurang pihak.-

- b) Bahwa selain itu terhadap surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat mengajukan keberatan atas dasar kurangnya pihak yang digugat. Bahwa dalam proses jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat, Penggugat telah menunjuk sebuah perusahaan konsultan bernama CCI Bali yang berkedudukan di Sanur. Bahwa perusahaan konsultasi ini yang menjadi perantara dan menentukan clear atau tidaknya persyaratan yang diperlukan untuk terlaksananya jual beli. Sehingga dengan tidak ditarinya perusahaan konsultan CCI Bali ini dalam gugatannya maka gugatan menjadi kurang pihak.-

4. EKSEPSI MENGENAI OBSCUUR LIBEL.;

Bahwa apa yang diuraikan oleh Penggugat secara fakta dan hukum mengandung kekaburan yang antara lain :

Halaman 20 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a) Bahwa dalam gugatan Penggugat dalam petitum angka 4 dan 5 menguraikan bahwa :

- *Menghukum Tergugat untuk mengembalikan semua pembayaran yang telah diberikan kepada Tergugat sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 238/2009, melalui Notaris/PPAT A.A. SAGUNG PRIMAHAYUNI, S.H., yang beralamat di Jalan Raya Pemogan No. 247 - Banjar Sakah, Suwung Kauh, Denpasar – 80221;*
- *Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat terhadap biaya yang ditimbulkan pada saat proses administrative dan jasa hukum (lawyer fee) dari dibuatnya surat kuasa menjual No. 50 tertanggal 22 Oktober 2007, di Notaris Evi Susanti Panjaitan, S.H., yang beralamat di Pertokoan Niaga Dewa Ruci Blok B, No. 5, Jalan Sunset Road Boulevard, Kuta, 80361, Bali, pada saat Akta Jual Beli Nomor 238/2009, melalui Notaris PPAT A.A. Sagung Primahayuni, S.H., yang beralamat di Jalan Raya Pemogan No. 247 - Banjar Sakah, Suwung Kauh, Denpasar - 80221, hingga timbulnya biaya lawyer fee untuk perkara Nomor : 851/PDT.G/2016/PN.DPS, sebesar Rp. 200.000.000,-;*

Bahwa apa yang Tergugat uraikan diatas, merupakan niat buruk dari Penggugat yang berusaha untuk mengaburkan dan membuat tidak jelas permasalahan gugatannya serta niat pemutarbalikan fakta karena baik dalam posita gugatan maupun petitum gugatan Penggugat sama sekali tidak menguraikan secara jelas dan lengkap perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat sama sekali tidak bertentangan dengan hukum.

- b) Bahwa dalam praktek dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur yang didasarkan pada faktor faktor tertentu antara lain: --
- a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan.
 - b. Tidak jelasnya obyek sengketa.
 - c. Petitum gugat tidak jelas.
 - Petitum tidak rinci.
 - Kontradiksi antara posita dengan petitum;

Halaman 21 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/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)



- d. Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.

Bahwa kekaburan itu terlihat dimana pada satu sisi dalam gugatan Penggugat secara jelas Penggugat menarik subyek Hukum "PPAT" A.A. Sagung Primahayuni, S.H. yang secara fakta diakui oleh Penggugat telah meninggal dunia dan kemudian Penggugat menggantikan kedudukan hukum PPAT "A.A Sagung Primahayuni, S.H., dengan Organisasi Profesi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Denpasar melalui Ketua IPPAT Denpasar "PPAT" Paramita Rukmin ,S.H., disisi lain baik dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat masih saja tetap menguraikan dan tidak merubah juga uraian posita dan petitumnya pada angka 4 dimana masih saja tetap mencantumkan nama PPAT A.A. Sagung Primahayuni, S.H. dimana Penggugat meminta agar Tergugat dihukum untuk mengembalikan segala pembayaran yang telah diberikan Penggugat sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 238/2009, MELALUI Notaris/PPAT A.A SAGUNG PRIMAHAYUNI, S.H., sedangkan untuk apa Penggugat memasukan Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah akan tetapi tidak merubah petitum tersebut, sehingga secara hukum apa yang didalilkan oleh Penggugat terdapat ketidakjelasan dan kekaburan.-----

Dengan demikian oleh karena dengan ditariknya Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Denpasar "PPAT" Paramita Rukmin" sebagai pihak dan tidak merubah apapun petitum maupun uraian posita gugatan maka mengandung ketidaksinkronan seluruh dalil gugatan Penggugat, sehingga sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima gugatan a quo.

DALAM POKOK PERKARA :

- Bahwa apa yang Tergugat uraikan dalam eksepsi menjadi bagian tidak terpisahkan dalam jawaban ini.-
- Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali pada apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat.
- Bahwa dalil tuduhan Penggugat mengenai Tergugat telah berbohong adalah hal yang sangat tidak masuk akal, dan sebuah pemutar balikan fakta, Tergugat mempersilakan untuk Penggugat membuktikan hal tersebut.

Halaman 22 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat sudah melakukan semua kewajiban sebagai penjual dengan segala itikad baiknya. Bahwa Tergugat telah dengan jujur mengakui bahwa Tergugat telah kawin. Hal ini telah Tergugat sampaikan kepada konsultan yang ditunjuk oleh Penggugat. Sehingga dalam emailnya kepada Penggugat, menyebutkan bahwa diperlukan adanya persetujuan dari suami Tergugat untuk terjadinya keberlanjutan proses jual beli, hal ini akan Tergugat buktikan dalam proses pembuktian.-
- Bahwa Penggugat yang bersikeras agar jual beli bisa dilakukan tanpa persetujuan dari suami Tergugat. Karena suami Tergugat tidak bersedia untuk menjual rumah kepada Penggugat. Dengan demikian adalah tidak benar jika Tergugat tidak pernah memberitahukan kepada Penggugat jika Tergugat sudah Kawin dan suami Tergugat tidak menyetujui penjualan. Bahwa oleh karenanya Penggugat telah memahami dan mengetahui permasalahan dalam proses jual beli rumah tersebut dan bukannya membatalkan jual beli, Penggugat justru menginginkan agar proses jual beli diteruskan tanpa adanya persetujuan dari suami Tergugat.-
- Bahwa dalam proses jual beli rumah justru Penggugat yang bersikap aktif dan memaksa Tergugat untuk melakukan hal-hal yang sebenarnya tidak boleh dilakukan. Sikap Penggugat yang memaksa dan bersikap kasar serta sering menghina Tergugat terjadi karena posisi yang tidak seimbang. Penggugat sebagai pembeli karena merasa memiliki uang dan sebagai orang asing, sering bersikap sombong. Sehingga dalam beberapa pembicaraan menggunakan istilah yang menghina Tergugat. Penggugat juga menggunakan kata-kata rasis yang ditujukan kepada Tergugat dan orang-orang lokal Indonesia.-
- Bahwa Tergugat juga menolak telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tidak lain karena perintah dan permintaan dari Penggugat sendiri dalam proses jual beli rumah.-
- Bahwa Tergugat telah melakukan semua hal yang bisa dilakukan sebagai penjual yang beritikad baik. Diantaranya bahwa meskipun Penggugat belum melunasi uang pembayaran dan baru membayar sebagian tetapi sudah menempati rumah dan memperlakukan Tergugat sebagai orang yang kasar karena datang ke rumah dan menagih sisa pembayaran yang belum diserahkan.-

Halaman 23 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/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 selain itu bentuk itikad baik Tergugat sebagai penjual ditunjukkan dengan menyelesaikan persoalan jalan dengan pemilik tanah dan memperoleh Ijin Mendirikan Bangunan sebagaimana permintaan dari Penggugat sebagai pembeli tanpa ada bantuan sedikit pun dari Penggugat agar proses jual beli tetap bisa dilakukan.
- Bahwa Tergugat sebagai penjual juga telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat kepada Penggugat sebagai salah satu bentuk itikad baik. Dan kemudian Sertifikat Hak Milik tersebut dipergunakan oleh Penggugat untuk diproses dan diubah menjadi Sertifikat Hak Pakai. Sehingga menjadi sangat tidak beralasan jika kemudian Penggugat menuduh Tergugat telah melakukan kebohongan-kebohongan dalam proses jual beli rumah. Bahwa Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat yang kemudian berubah menjadi Sertifikat Hak Pakai atas nama Penggugat adalah salah satu bukti nyata bahwa memang benar tidak ada masalah dalam jual beli rumah sebagaimana yang diinginkan oleh Penggugat.
- Bahwa jika dikemudian hari terjadi gugatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat III dalam perkara Nomor 851/Pdt.G/2016/PN.DPS, maka dalam gugatan itu pun Tergugat menjadi pihak yang digugat bersama-sama dengan Penggugat. Sehingga posisi Tergugat juga sama dengan Penggugat dan tidak ada rekayasa apapun dalam gugatan, dimana seolah olah Tergugat bekerja sama dengan Turut Tergugat III. Bahwa sampai dengan sekarang hubungan antara Tergugat dan Turut Tergugat III juga bukanlah hubungan yang baik. Karena Tergugat sudah berpisah rumah dengan Turut Tergugat III karena proses jual beli rumah yang diperintahkan oleh Penggugat dahulu. Sehingga saat ini Tergugat tinggal di Payangan, Gianyar dan tidak satu rumah lagi dengan Turut Tergugat III yang tinggal di Sanur, Denpasar. Dengan demikian tidak benar jika disebutkan Tergugat dan Turut Tergugat III kembali tinggal bersama.-
- Bahwa kehadiran Tergugat dalam proses eksekusi pada 14 Januari 2021, tidak lain karena perintah dari pengadilan agar para pihak hadir. Hal yang sama dengan Penggugat sebagai pihak dalam perkara nomor 851/Pdt.G/2016/PN.DPS, yang juga diperintahkan oleh pengadilan untuk hadir dalam proses eksekusi tersebut. Sehingga sangat tidak beralasan jika kemudian kehadiran Tergugat dalam proses eksekusi dianggap sebagai bentuk kerjasama antara Tergugat

Halaman 24 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/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

dengan Turut Tergugat III. Bahwa sebagai warga negara harus memenuhi perintah pengadilan yang berwenang di Indonesia.-

- Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat bukanlah disebabkan oleh perbuatan Tergugat tetapi karena perbuatan Penggugat sendiri yang memaksakan kehendaknya. Sehingga Tergugat tidak bertanggung jawab atas kerugian tersebut, apalagi kerugian yang didalilkan oleh Penggugat tersebut sama sekali tidak berdasar dan tidak diuraikan secara jelas, hal ini didukung oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut :---
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 22 Mei 1984 No.588 K/Sip/1983 , yang diantaranya berbunyi : "Bahwa tentang tuntutan Penggugat asal yaitu mengenai tuntutan ganti rugi karena tidak disertai dengan rincian yang jelas.-
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 31 September 1983 No.19 K/Sip/1983 , yang diantaranya berbunyi : "Menimbang , bahwa oleh karena gugatan ganti rugi tersebut tidak diperinci dan lagi pula belum diperiksa oleh judex factie, maka gugatan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima.-
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 8 Mei 1980 No.550 K/Sip /1979 , yang diantaranya berbunyi : "Bahwa petitum ke 4 s /d 6 dar i Penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena kerugian – kerugian yang diminta tidak diadakan perincian.-
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 28 Mei 1984 No.588 K/Sip/1983 , yang diantaranya berbunyi : "Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutananya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti kerugian tersebut dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.-
- Bahwa mengenai kerugian mengenai timbulnya biaya lawyer fee sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sebagai akibat dari dibuatnya surat Akta Kuasa Menjual No. 50 tertanggal 22 Oktober 2007 di Notaris Evi Susanti Panjaitan, SH. Dan perkara Nomor 851/Pdt.G/2016/PN.DPS, bukanlah akibat dari perbuatan

Halaman 25 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat. Selain itu hal-hal yang disebutkan oleh Penggugat itu adalah hal-hal yang terkait langsung dengan kepentingan Penggugat.-

- Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya tidak lebih dari upaya untuk memutar balikan fakta. Serta keengganan Penggugat untuk mengikuti proses hukum di Indonesia, serta untuk membuktikan siapa yang sebenarnya berperan penting dalam proses jual beli dan kemudian jual beli tersebut dibatalkan oleh putusan pengadilan.

Berdasarkan uraian – uraian dan sanggahan yang dikemukakan di atas, Tergugat dengan segala hormat dihadapan Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini agar berkenaan dapat memeriksa dan memutuskan perkara ini sebagai berikut :-

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan seluruh dalil Eksepsi Tergugat.;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Error In Persona;
3. Menyatakan gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Pluris Litis Consortium*);
4. Menyatakan gugatan Penggugat obscur libel;
5. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menghukum dan membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

Atau

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Turut Tergugat I** telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 13 April 2022, selain dalam pokok perkara juga ada mengajukan Eksepsi, pada pokoknya sebagai berikut ;

Halaman 26 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Turut Tergugat 1, bersedia membuktikan Salinan Akta Kuasa Menjual nomor 50 tertanggal 22 oktober 2007.
2. Salinan Akta Kuasa Menjual nomor 50 tertanggal 22 oktober 2007, akan Kuasa Turut Tergugat 1 perlihatkan di ruang sidang saat Agenda Pembuktian perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Turut Tergugat III juga** telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 13 April 2022, pada pokoknya sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI;

1. Bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Turut Tergugat III mengajukan eksepsi Error in Persona. Hal ini dikarenakan Penggugat dalam gugatannya meskipun sudah merubah subyek hukum Turut Tergugat II dari AA Sagung Primahayuni, SH. Menjadi Paramita Rukmi, SH, tetap tidak memenuhi unsur sebagai subyek gugatan. Paramita Rukmi, SH sebagai Ketua Pengurus Daerah Kota Denpasar Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bukanlah pemegang protokoler PPAT dari AA Sagung Primahayuni, SH.-----
2. Bahwa surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libel), hal ini dikarenakan dalam petitum gugatan no. 7 (tujuh). Penggugat meminta agar pembayaran ganti kerugian melalui Notaris/PPAT AA Sagung Primahayuni, SH., yang beralamat di Jalan Raya Pemogan nomor 247, Br. Sakah, Suwung Kauh, Denpasar. Akan tetapi dalam uraian gugatan yang telah diperbaiki (gugatan tanggal 2 Februari 2022),, tidak disebutkan posisi dari AA Sagung Primahayuni, SH. Dan AA Sagung Primahayuni, SH. Ataupun ahí warisnya, dalam gugatan yang telah diperbaiki itu juga tidak lagi dijadikan sebagi subyek yang ditarik sebagai pihak dalam gugatan.

DALAM POKOK PERKARA;

DALAM KONVENSI;

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak semua dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat III.
2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak lain merupakan sebuah rekayasa dan upaya pemutarbalikan fakta. Bahwa apa yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah tidak lebih dari serangkaian daripada kebohongan-kebohongan belaka.

Halaman 27 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Turut Tergugat III menolak sepenuhnya permintaan Penggugat untuk menyita dan menjual obyek harta bersama untuk mengganti sejumlah kerugian yang Penggugat sudah keluarkan untuk pembelian rumah, sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli nomor 238/2009, melalui Notaris/PPAT AA Sagung Primahayuni, SH, yang beralamat di Jalan Raya Pemogan Nomor 247-Br. Sakah Suwung Kauh-Denpasar 80221. Sebagaimana diuraikan dalam petitum gugatan Penggugat nomor 7 (tujuh).-
4. Bahwa Penggugat tidak memiliki alas hak ataupun dasar hukum untuk mengajukan gugatan ini, sebagaimana diterangkan dalam surat gugatan bahwa Penggugat menuntut dan mendalilkan telah terjadi perbuatan hukum berdasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 238/2009 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT AA Sagung Primahayuni, SH. Karena akta jual beli yang dimaksud yaitu Akta Jual Beli Nomor 238/2009 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT AA Sagung Primahayuni, SH, telah dinyatakan batal demi hukum berdasarkan pada putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 851/Pdt.G/2016/PN.DPS
5. Bahwa akibat hukum dari suatu akta otentik yang telah dinyatakan batal demi hukum adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.-
6. Bahwa Turut Tergugat III memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak permintaan Penggugat mengenai sita jaminan atas obyek dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 32 dimana pemegang hak adalah Penggugat. Hal ini karena Sertifikat Hak Pakai nomor 32, telah dinyatakan batal berdasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu putusan perkara No. 851/Pdt.G/2016/PN.DPS jo No 29/Pdt/2018/PT.DPS jo No. 3360 K/Pdt/2018. Dengan demikian tidak ada lagi Sertifikat Hak Pakai nomor 32 yang dapat diletakkan sita jaminan.-

Bahwa atas gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang disampaikan oleh Penggugat maka terdapat pula hal-hal yang merugikan Turut Tergugat III yang disebabkan oleh perbuatan Penggugat, oleh karena itu dalam kesempatan ini Turut Tergugat III juga hendak mengajukan gugatan balik/ Rekonvensi kepada Penggugat/Tergugat Rekonvensi dengan alasan-alasan sebagai berikut:-

DALAM REKONVENSI ;

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi.-

Halaman 28 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Turut Tergugat III Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi dan selanjutnya akan disebut sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugatan balik terhadap Penggugat Konvensi yakni Dennis John Hull, dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi dan selanjutnya akan disebut sebagai Tergugat Rekonvensi.-----
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah Penggugat dalam perkara nomor 851/Pdt.G/2016/PN.DPS dan Tergugat Rekonvensi sebagai salah satu Tergugatnya. Bahwa dalam perkara tersebut pengadilan memutuskan untuk mengabulkan gugatan Penggugat. Bahwa gugatan tersebut telah inkraht setelah memperoleh putusan 851/Pdt.G/2016/PN.DPS tgl 22 Desember 2018 dan telah melalui upaya hukum banding dengan nomor perkara 29/Pdt/2018/PT.DPS tgl 7 Mei 2018 dan kasasi dengan nomor perkara 3360 K/Pdt/2018 tgl 21 Desember 2018.--
4. Bahwa berdasarkan pada putusan pengadilan tersebut maka Tergugat Rekonvensi dikaruskan untuk mengembalikan bidang tanah yang terdaftar Hak Pakai No. 32/Desa Sanur Kauh, bangunan yang berdiri di atasnya beserta dengan isinya sebagaimana Tergugat memperolehnya kepada Penggugat. Bahwa pada saat akan dieksekusi ternyata Tergugat Rekonvensi mengambil tanpa hak beberapa barang yang berada di rumah tersebut. Diantaranya adalah :
 - a. 1 (Satu) buah gasebo kayu yang terletak di samping kolam renang terbuat dari kayu jati dengan nilai Rp 65.000.000,- (enam puluh lima juta).
 - b. 1 (satu) set pompa air kolam renang yang diletakkan di bawah gasebo dengan nilai Rp 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah).
 - c. 2 (Dua) tempat tidur ganda kayu yang dibuat khusus dan cocok untuk kamar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).
 - d. 4 (Empat) buah meja custom yang cocok dibuat di samping lemari Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).
 - e. 2 (dua) buah lemari laci besar yang dibuat khusus Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).
 - f. 1 (satu) set meja makan dan satu set kursi yang serasi Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).
 - g. 1 (satu) unit pompa air untuk memasok air ke rumah dari bor Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).
 - h. 2 (dua) pemanas air, memasok air panas ke dua kamar mandi utama Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)

Halaman 29 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- i. 1 (satu) buah generator listrik cadangan Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).
- j. 1 (satu) buah lemari es / freezer Rp 26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah).
- k. 1 (satu) set kompor gas tanam Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah).
- l. Keran dapur, keran kamar mandi dan shower kamar mandi, dan di semua tempat yang dibongkar Tergugat Rekonvensi Rp 22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah).
- m. 1 (satu) buah cermin kamar mandi besar dan tebal, dibuat khusus Rp 17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah).
- n. 2 (dua) buah unit AC split dari dua kamar tidur utama, termasuk remote control Rp 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah).
- o. Berbagai perlengkapan lampu internal di dalam rumah yang hilang atau rusak, termasuk lampu gantung Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).
- p. Berbagai perlengkapan lampu eksternal (halaman dan kolam renang) Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).
- q. Biaya material untuk perbaikan lantai dan tembok rumah yang rusak Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah).
- r. Biaya transport pemindahan barang milik Tergugat Rekonvensi ke tempat penitipan sewaktu eksekusi Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).
- s. Biaya sewa tempat penitipan untuk barang-barang Tergugat Rekonvensi Rp 7.000.000,- (tujuh juta rupiah).

Sehingga total kerugian akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah Rp 510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah).

5. Bahwa bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi mengambil dan merusak barang-barang yang ada dan menempel pada rumah tersebut telah mengakibatkan kerugian secara materiil pada Penggugat Rekonvensi. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi mengambil dan merusak barang-barang yang menempel pada rumah tersebut adalah sebuah perbuatan melawan hukum. Karena telah melawan dari perintah putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.-
6. Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum dengan cara mengambil dan merusak barang-barang yang tertanam dan/atau menempel pada rumah secara melawan hak dan tanpa alas hak yang sah maka perbuatan Tergugat

Halaman 30 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi baik secara materiil maupun immateriil.

7. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi telah merugikan Penggugat Rekonvensi yang secara materiil sebesar Rp 510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah) karena Tergugat Rekonvensi telah merusak dan mengambil barang-barang yang tertanam ataupun tertempel pada rumah dengansertifikat Hak Pakai No. 32 secara tanpa hak setelah putusan Pengadilan Negeri Denpasar No 851/Pdt.G/2016/PN.DPS berkekuatan hukum tetap. Sehingga Penggugat Rekonvensi tidak dapat mempergunakan dan harus melakukan perbaikan atas rumahnya tersebut.--
8. Bahwa sampai dengan saat ini Tergugat Rekonvensi masih memegang sertifikat Hak pakai No. 32/Desa Sanur Kauh, yang mana semestinya telah diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi pada saat eksekusi sebagaimana perintah dari putusan Pengadilan.
9. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi masih memegang asli sertifikat Hak Pakai No. 32/Desa Sanur Kauh yang mana semestinya diserahkan pada saat eksekusi tanggal 24 Februari 2021, maka perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut juga merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada Penggugat Rekonvensi.-
10. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut merupakan tindakan melawan hukum, maka sudah sepatutnya terhadap Tergugat Rekonvensi diperintahkan untuk menyerahkan asli sertifikat Hak Pakai No. 32/Desa Sanur Kauh. --
11. Bahwa pada perkara nomor 851/Pdt.G/2016/PN.DPS Tergugat Rekonvensi dijatuhi hukuman untuk membayar biaya perkara yang pada tingkat Pengadilan Negeri sebesar Rp 2.914.000,- (dua juta sembilan ratus empat belas ribu rupiah), pada tingkat banding Pengadilan Tinggi sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah), dan pada tingkat kasasi sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah). Bahwa Tergugat Rekonvensi tidak pernah membayar biaya perkara tersebut sehingga Penggugat Rekonvensi yang harus membayar melalui biaya panjar perkara. Oleh karena itu sudah sepatutnya kepada Tergugat Rekonvensi untuk dihukum membayar biaya perkara tersebut yang keseluruhannya adalah Rp 3.564.000,- (tiga juta lima ratus enam puluh empat ribu rupiah).-
12. Bahwa untuk menjamin Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi akan isi putusan ini nantinya, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar dalam hal ini Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini agar

Halaman 31 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/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

menghukum Tergugat Rekonvensi dengan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap keterlambatan dalam memenuhi dan/atau melaksanakan isi putusan dalam perkara ini sejak putusan telah berkekuatan hukum tetap.

13. Bahwa permohonan Penggugat Rekonvensi agar Tergugat Rekonvensi dijatuhi hukuman membayar sejumlah uang adalah berdasarkan pertimbangan bahwa Tergugat Rekonvensi dapat menyewa pengacara, yang berarti bahwa Tergugat Rekonvensi memiliki cukup uang untuk dibayarkan kepada pengacaranya, dengan demikian berarti juga sanggup apabila dihukum oleh pengadilan untuk membayar sejumlah uang sebagai perintah atas putusan pengadilan.---

Bahwa berdasarkan atas apa yang telah diuraikan sebelumnya, disertai dengan bukti-bukti dan saksi-saksi maka dengan ini kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa perkara ini untuk dapat memeriksa dan kemudian menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:-----

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat III
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontankelijkverklaar).

DALAM POKOK PERKARA.-

DALAM KONVENSI.-

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONVENSI.

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.--
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melwan hukum.
3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat Rekonvensi telah merusak dan mengambil barang-barang yang tertanam ataupun menempel pada rumah sebagaimana disebutkan pada petitum gugatan rekonvensi angka 4 (empat).
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi tersebut sebesar Rp 510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah).
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan asli Sertifikat Hak Pakai No. 32/Desa Sanur Kauh atas nama Tergugat Rekonvensi kepada

Halaman 32 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/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

Penggugat Rekonvensi selambat-lambatnya 7 hari sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap.-

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara pada perkara nomor 851/Pdt.G/2016/PN.DPS hingga pada tingkat kasasi yang besarnya adalah Rp 3.564.000,- (tiga juta lima ratus enam puluh empat ribu rupiah).
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsoma) sebesar Rp 1.000.000,- satu juta rupiah per hari untuk setiap keterlambatan dalam memenuhi isi putusan sejak berkekuatan hukum tetap.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang dikalahkan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini.

Atau

Jika majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya.—

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Turut Tergugat IV** juga telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 13 April 2022, pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Terlebih dahulu Turut Tergugat IV menyatakan bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa gugatan Penggugat adalah semata-mata mengenai permasalahan keperdataan terhadap obyek perkara yakni ganti rugi pembayaran dari Tergugat kepada Penggugat. Adapun Turut Tergugat IV semata-mata melaksanakan tugas dan fungsi di bidang administrasi pertanahan berdasarkan ketentuan yang berlaku.

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Turut Tergugat IV menolak secara tegas dalil-dalil gugatan yang ditujukan terhadap Turut Tergugat IV kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
- Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat yang lainnya Turut Tergugat IV menolak secara tegas, karena semata-mata merupakan dalil-dalil dari Penggugat berkenaan dengan ganti rugi pembayaran dari Tergugat kepada Penggugat. Oleh

Halaman 33 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya, perlu dibuktikan terlebih dahulu oleh Penggugat di persidangan dan bukan menjadi ranah/kewenangan Turut Tergugat IV untuk menanggapi ataupun membenarkan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Turut Tergugat IV mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat terutama yang ditujukan kepada Turut Tergugat IV untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi jawab-jawab di persidangan sebagaimana Replik yang diajukan Penggugat melalui kuasanya yang dibacakan pada tanggal 27 April 2022 dan atas Replik tersebut Tergugat melalui kuasanya juga telah menanggapi dalam Dupliknya yang dibacakan pada tanggal 11 Mei 2022, Turut Tergugat I melalui kuasanya juga telah menanggapi dalam Dupliknya yang dibacakan pada tanggal 11 Mei 2022, Turut Tergugat III melalui kuasanya juga telah menanggapi dalam Dupliknya yang dibacakan pada tanggal 18 Mei 2022, Turut Tergugat IV melalui kuasanya juga telah menanggapi dalam Dupliknya yang dibacakan pada tanggal 18 Mei 2022 dan duplik tersebut sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan dan secara mutatis mutandis dianggap termuat dalam isi putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto-copy yang telah diberi meterai secukupnya sebagai berikut :

- 1 Foto copy dari copy Paspor Penggugat selanjutnya disebut sebagai **P.1**
- 2 Foto Copy dari Copy KTP Tergugat NIK nomor 22.0506.420372.0003 selanjutnya disebut sebagai **P.2**
- 3 Foto copy dari copy Surat Perjanjian No.49 tertanggal 22 Oktober 2007 selanjutnya disebut sebagai **P.3**

Halaman 34 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Foto copy sesuai aslinya Akta Kuasa Jual No.50 tertanggal 22 Oktober 2007 selanjutnya disebut sebagai **P.4**
- 5 Foto copy dari copy Akta Jual Beli Nomor 238/2009 selanjutnya disebut sebagai **P.5**
- 6 Foto copy dari copy Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Sertipikat Hak Pakai No.32. selanjutnya disebut sebagai **P.6**
- 7 Foto copy sesuai aslinya Translet surat beserta amplopnya merk executive air mail E311 selanjutnya disebut sebagai **P.7**
- 8 Foto copy dari Copy Putusan PN DPS, Nomor : 851/Pdt.G/2016/PN.Dps Tgl 12 Desember 2017 selanjutnya disebut sebagai **P.8**
- 9 Foto copy dari copy Putusan PT DPS Reg No: 29/ Pdt/2018/PT DPS selanjutnya disebut sebagai **P.9**
- 10 Foto copy dari copy Putusan No. 3360 K/Pdt. 2018 selanjutnya disebut sebagai **P.10**
- 11 Foto copy dari copy Penetapan No.85/Eks/2019/PN Dp Jo. No.851/ Pdt.G/ 2016/PN Dps selanjutnya disebut sebagai **P.11**
12. Copy dari Print Photo, Photo Tergugat dan Turut Tergugat III Selanjutnya disebut dengan P.12:
13. Copy dari Print Photo, Photo truk dengan aparat disekitarnya Selanjutnya disebut dengan P.13

Menimbang, bahwa fotokopi surat-surat bukti tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan asli/copynya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat, berupa :

- 1 Foto copy dari copy Bukti surat berupa copian buku tanah No. : 364/Desa Sanur Kauh, Gambar Situasi No. : 5848/1989, tertanggal 30 Juni 1989, seluas 310 m2, tercatat atas nama Desak Nyoman Rai, yang terletak di Propinsi Bali, Kotamadya Denpasar, Kecamatan Denpasar Selatan, Desa Sanut Kauh, Selanjutnya disebut dengan T.1
- 2 Copy dari email Bukti surat berupa Email dari Bali Wholesale kepada cci bali, perihal/subyek : Purchase of Villa ... Sanur (Pembelian Villa... Sanur), tertanggal 20 Juni 2006, Selanjutnya disebut dengan T.2
- 3 Copy dari email Bukti surat berupa Email dari CCI Bali kepada toshea@bigpond.net.au, perihal/ subyek : Land (Tanah), tertanggal 23 Juni 2006, Selanjutnya disebut dengan T.3
- 4 Foto Copy dari foto copy terjemahan dari asli email Email dari Bali Wholesale

Halaman 35 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- kepada cci bali, perihal/subyek : Infomatin For The Land (Informasi Tanah),
tertanggal 07 Juli 2006, Selanjutnya disebut dengan T.4
- 5 Foto Copy dari foto copy terjemahan dari asli Email dari Bali Wholesale kepada cci bali, perihal/subyek : Purchase of Villa ... Sanur... Ms Desak (Pembelian Villa... Sanur... Desak), tertanggal 14 Juli 2006., Selanjutnya disebut dengan T.5
 - 6 Foto Copy dari foto copy terjemahan Bukti surat berupa Email dari CCI Bali kepada denis thomas wholesale, perihal/ subyek : Payment (Pembayaran), tertanggal 15 Juli 2006, Selanjutnya disebut dengan T.6
 - 7 Foto copy dari foto copy Addendum tertanggal 31 Januari 2007. selanjutnya disebut dengan T.7
 - 8 Foto copy dari email Bukti surat berupa Email dari CCI Bali kepada Denis Hull, perihal/ subyek : Purchase villa at batur sari (Pembelian villa di Batur Sari), tertanggal 31 Juli 2007, Selanjutnya disebut dengan T.8
 - 9 Foto copy dari email Bukti surat berupa Email dari Bali Bio-Fuel Corporation kepada CCI Balil, perihal/ subyek : Re: Purchase villa at batur sari (jawaban : Pembelian villa di Batur Sari), tertanggal 31 Juli 2007, Selanjutnya disebut dengan T.9
 - 10 Foto copy dari email Bukti surat berupa Email dari CCI Bali kepada Bali Bio-Fuel Corporation, perihal/ subyek : Building Permit Has Done (Ijin Mendirikan Bangunan Telah Selesai), tertanggal 9 Agustus 2007. Selanjutnya disebut dengan T.10
 - 11 Foto copy dari email Bukti surat berupa Email dari CCI Bali kepada Bali Bio-Fuel Corporation, perihal/ subyek Re : Building Permit Has Done IMB sudah jadi), tertanggal 27 Agustus 2007, Selanjutnya disebut dengan T.11
 - 12 Foto copy dari email Bukti surat berupa Email dari CCI Bali kepada Denis, perihal/ subyek Fw : Building Permit Has Done (IMB sudah jadi), tertanggal 4 September 2007. Selanjutnya disebut dengan T.12
 - 13 Foto copy dari email Bukti surat berupa Email dari CCI Bali kepada Bali Bio-Fuel Corporation, perihal/ subyek Re : Building Permit Has Done IMB sudah jadi), tertanggal 8 September 2007. Selanjutnya disebut dengan T.13
 - 14 Foto Copy dari foto copy Bukti surat berupa copian Akta Perjanjian No. : 49, tertanggal 22 Oktober 2007, antara Desak Nyoman Rai dan Denis John Hull. Selanjutnya disebut dengan T.14
 - 15 Foto Copy dari foto copy Akta Kuasa No. : 50, tertanggal 22 Oktober 2007., Selanjutnya disebut dengan T.15

Halaman 36 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 16 Foto Copy sesuai asli Tanda Terima Dokumen yang berisikan Kop Kantor Notaris/PPAT Evi Susanti Panjaitan, S.H. tertanggal 24 Juli 2006, Selanjutnya disebut dengan T.16
- 17 Foto Copy dari foto copy Tanda Terima Dokumen yang berisikan Kop Kantor Notaris/PPAT Evi Susanti Panjaitan, S.H. tertanggal 19 Oktober 2007. Selanjutnya disebut dengan T.17
- 18 Foto Copy sesuai aslinya Surat Pernyataan dari I Nyoman Weca dan I Wayan Muja Irawan/Desak Nyoman Rai tertanggal 18 Juli 2005, Selanjutnya disebut dengan T.18
19. Sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan tertanggal 18 Juli 2005 selanjutnya disebut dengan T.19
20. Sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2016 tertanggal 1 Pebruari 2016 selanjutnya disebut dengan T.20
21. Sesuai dengan aslinya Buku II Pedoman Tugas dan Administrasi Pengadilan dalam Empat Lingkungan Peradilan Edisi 2013 Mahkamah Agung RI tahun 2013, halaman 70, huruf : Penggugat / Tergugat meninggal dunia Selanjutnya disebut dengan T.21

Menimbang, bahwa fotokopi surat-surat bukti tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan asli/copynya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat I juga telah mengajukan bukti surat, berupa :

1. Foto Copy sesuai aslinya Akte Perjanjian, No 49, tertanggal 22 Oktober 2007, selanjutnya disebut dengan TT.1.A
2. Foto Copy sesuai aslinya Copy Akte Kuasa Menjual No 50, Tanggal 22 Oktober 2007, selanjutnya disebut dengan TT.1.B

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat III juga telah mengajukan bukti surat, berupa :

- 1 Fotocopy sesuai Salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.851/Pdt.G/2016/PN.Dps tgl 22 Desember 2017, selanjutnya disebut dengan **TT.III-1**
- 2 Foto Copy sesuai Salinan Putusan Banding Pengadilan Tinggi Denpasar No. 29/Pdt/2018/PT.Dps tgl 7 Mei 2018 selanjutnya disebut dengan **TT.III-2**

Halaman 37 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 Foto Copy sesuai aslinya Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3360 K/PDT/2018 tgl 21 Desember 2018 selanjutnya disebut dengan **TT.III-3**
- 4 Copy print out email antara Turut Tergugat III dengan Nelly dari CCI sebagai konsultan dalam jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, tertanggal 24 Oktober 2006 (Bahasa Inggris) selanjutnya disebut dengan **TT.III-4a**
- 5 Foto Copy dari Foto copy print out email antara Turut Tergugat III dengan Nelly dari CCI sebagai konsultan dalam jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, tertanggal 24 Oktober 2006 (terjemahan bahasa Indonesia). selanjutnya disebut dengan **TT.III-4b**
- 6 Foto Copy dari Foto copy print out email dari CCI tanggal 1 November 2006. (balasan email tanggal 24 Oktober 2006) dalam bahasa Inggris. selanjutnya disebut dengan **TT.III-5a**
- 7 Copy print out email sesuai aslinya dari CCI tanggal 1 November 2006. (balasan email tanggal 24 Oktober 2006) terjemahan bahasa Indonesia. selanjutnya disebut dengan **TT.III-5b**
- 8 Print out email antara Turut Tergugat III dengan Penggugat tahun 2006 mengenai ketidaksetujuan Turut Tergugat III atas proses jual beli rumah antara Penggugat dengan Tergugat. (bahasa Inggris) selanjutnya disebut dengan **TT.III -6a**
- 9 Foto copy sesuai aslinya Print out email antara Turut Tergugat III dengan Penggugat tahun 2006 mengenai ketidaksetujuan Turut Tergugat III atas proses jual beli rumah antara Penggugat dengan Tergugat. (terjemahan bahasa Indonesia). selanjutnya disebut dengan **TT.III -6b**
- 10 Foto-foto Tergugat bersama dengan pria idaman lain selingkuhannya. selanjutnya disebut dengan **TT.III -7**
- 11 Foto copy dari foto copy Hasil pemeriksaan kesehatan Turut Tergugat III di Cedar Sinai Medical Center, Singapura pada 20 November 2006 (bahasa inggris) selanjutnya disebut dengan **TT.III -8a**
- 12 Foto copy sesuai aslinya Hasil pemeriksaan kesehatan Turut Tergugat III di Cedar Sinai Medical Center, Singapura pada 20 November 2006 (terjemahan bahasa Indonesia) selanjutnya disebut dengan **TT.III -8b**
- 13 Foto copy dari copy Sertifikat Hak Pakai Nomor 32/ Desa Sanur Kauh atas nama Denis John Hull sebagai pengganti dari SHM No. 364/ Desa Sanur

Halaman 38 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kauh atas nama Desak Nyoman Rai, selanjutnya disebut dengan **TT.III -9**

14. Foto copy dari copy Tanda terima dokumen dari CCI kepada Denis John Hull (Penggugat) terkait dengan dokumen jual beli rumah termasuk penyerahan Sertifikat Hak Pakai No. 32/Desa Sanur Kauh kepada Penggugat tanggal 4 Mei 2011, selanjutnya disebut dengan **TT.III -10**
15. Foto copy dari copy Gambar dan foto keadaan rumah di Jalan Batur Sari Gang Asri No. 1, selanjutnya disebut dengan **TT.III -11**
16. Foto Copy dari Copy Akta Perjanjian No. 49 tanggal 22 Oktober 2007 yang dibuat di hadapan Notaris Evi Susanti Panjaitan, SH. Selanjutnya disebut dengan **TT.III- 12**
17. Foto Copy dari Copy Akta Kuasa Menjual No. 50 tanggal 22 Oktober 2007 yang dibuat di hadapan Notaris Evi Susanti Panjaitan, SH. Selanjutnya disebut dengan **TT.III- 13**
18. Foto Copy dari foto copy email tanggal 7 Juli 2006, daru Denis John Hull (Penggugat) kepada Nona Nelly dari CCI Bali dan ditembuskan kepada Ketut Kusdiantara. (Dalam bahasa Inggris) Selanjutnya disebut dengan **TT.III- 14a**
19. Copy dari Print out email tanggal 7 Juli 2006, daru Denis John Hull (Penggugat) kepada Nona Nelly dari CCI Bali dan ditembuskan kepada Ketut Kusdiantara. (terjemahan bahasa Indonesia) Selanjutnya disebut dengan **TT.III- 14.b**
20. Copy dari Copy print out email tanggal 14 Juli 2006, antara Penggugat dengan Nelly dari CCI sebagai konsultan dalam jual beli mengenai pembayaran kepada Tergugat (bahasa Inggris) Selanjutnya disebut dengan **TT.III- 15.a**
21. Copy dari print out email tanggal 14 Juli 2006, antara Penggugat dengan Nelly dari CCI sebagai konsultan dalam jual beli mengenai pembayaran kepada Tergugat (terjemahan bahasa Indonesia) Selanjutnya disebut dengan **TT.III- 15.b**
22. Copy dari Print out email dari CCI tanggal 15 Juli 2006 yang ditujukan kepada Denis John Hull (Penggugat) dan Thomas O'Shea (teman dari Penggugat) (bahasa Inggris) Selanjutnya disebut dengan **TT.III- 16.a**
23. Copy dari Print out email dari CCI tanggal 15 Juli 2006 yang ditujukan kepada Denis John Hull (Penggugat) dan Thomas O'Shea (teman dari Penggugat) (terjemahan bahasa Indonesia) Selanjutnya disebut dengan **TT.III- 16b**

Halaman 39 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/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

24. Foto copy sesuai aslinya Affidavit tertanggal 12 Desember 2014 yang dibuat oleh Thomas O'Shea di bawah sumpah di hadapan Notaris Damon John Hall di New South Wales, Australia. (bahasa Inggris). Selanjutnya disebut dengan **TT.III- 17.a**
25. Foto Copy sesuai aslinya Affidavit tertanggal 12 Desember 2014 yang dibuat oleh Thomas O'Shea di bawah sumpah di hadapan Notaris Damon John Hall di New South Wales, Australia. (terjemahan bahasa Indonesia). Selanjutnya disebut dengan **TT.III- 17.b**
26. Foto Copy sesuai print out foto Gang Buana Asri, Jalan Batur Sari No 1. 22 Desember 2004, Selanjutnya diberitanda TT.III-18
27. Foto Copy sesuai print out Selanjutnya diberitanda TT.III-19
28. Foto Copy sesuai print out Selanjutnya diberitanda TT.III -20
29. Foto Copy sesuai print out Selanjutnya diberitanda TT.III -21
30. Foto Copy sesuai print out Selanjutnya diberitanda TT.III -22

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat IV juga telah mengajukan bukti surat, berupa :

1. Foto copy sesuai aslinya Buku Tanah Hak Pakai Nomor 32/Sanur Kauh, luas 276 M2 atas nama Denis Jhon Hull, selanjutnya disebut dengan **T.T. IV-1**

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan dengan bersumpah sebagai berikut :

1. **Saksi Johan Begin Bukit, menerangkan;**
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sekitar tahun 2000 sampai 2002 dan saat itu Penggugat saksi ketahui memiliki Perusahaan yang berbentuk PT dibidang property;
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat di kantor saksi di daerah Sanur;
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat dan sering bertemu dan bila saksi datang ke Bali selalu disuruh untuk tidur dirumahnya;
 - Bahwa saat bertemu tahun 2022 Tergugat saksi ketahui sudah menikah;
 - Saksi mengetahui Penggugat membeli Villa disanur saat itu Penggugat cerita dengan saksi;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai harga Villa tersebut;

Halaman 40 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui perjanjian jual beli Villa tersebut dibuat di Notaris Evi Susanti;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Villa yang dibeli oleh Penggugat digugat oleh Nicolas/ Turut Tergugat III;
- Bahwa saksi tidak ingat dan tidak mengetahui siapa nama suami dari tergugat
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat membeli 2 Villa tersebut terletak di Sanur di Jalan Batur Sari dan Tirta Ening;
- Bahwa saksi mengetahui Villa milik Tergugat terletak di Batur Sari, Villa tersebut dibeli Penggugat sekitar tahun 2002 dan saksi ikut mengetahui transaksi atas Villa Tersebut, tetapi tidak tahu harga atas villa tersebut;
- Bahwa Tergugat sudah menikah saat jual beli atas villa tersebut disampaikan oleh Tergugat:
- Bahwa Saat jual beli terjadi atas villa tersebut, suami Tergugat ikut hadir:
- Bahwa Akta jual beli atas villa tersebut tersebut ditandatangani di Notaris Evi Susanti:
- Bahwa saat jual beli atas villa tersebut terjadi saksi mengetahui tidak ada masalah berjalan lancar semuanya:
- Bahwa Saksi ikut ke Notaris Evi Susanti sebagai pengacara Penggugat;
- Tidak ada konsultan hukum lainnya:
- Bahwa Saat dilakukan tanda tangan akta jual beli atas villa tersebut Saksi tidak ikut ke kantor Notaris sehingga saksi saat itu tidak tahu. Saksi mengetahui telah dilakukan penandatanganan di kantor Notaris dari cerita Penggugat:
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah Villa tersebut sekitar 300 M2
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas batas villa tersebut:
- Bahwa saksi kenal dengan suami Tergugat saat bertemu di rumah Penggugat:
- Bahwa suami Tergugat Saksi tidak mengetahui apakah ikut bertanda tangan ataukah tidak karena saksi tidak ikut ke kantor Notaris:
- Bahwa saat itu saksi tidak mengetahui karena saksi hanya mengetahui dia Penggugat mau ke Notaris:
- Saksi tidak mengetahui akta apa yang ditandatangani di Notaris karena saksi tidak ke Notaris:
- Bahwa saksi terakhir ke villa tersebut sekitar tahun 2004 sekarang sudah tidak pernah kesana lagi:

Halaman 41 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/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

2. Saksi **Maria Arthania**, menerangkan;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat di Jakarta;
- Bahwa hubungan saksi dengan Penggugat saat itu Penggugat adalah pacar saksi;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Penggugat membeli rumah di Jalan Batur Sari;
- Bahwa saksi sudah tidak ingat lagi nilai transaksi di Notaris Evi Susanti
- Bahwa saksi ada menandatangani kwitansi terkait dengan DP atas villa yang mau dibeli lalu dilakukan Pelunasan;
- Bahwa saat itu saksi ketahui Tergugat datang ke Notaris sendiri;
- Bahwa Tergugat saat dilakukan transaksi jual beli atas villa miliknya mengaku belum menikah;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat belum menikah atas cerita dari Penggugat;
- Bahwa Villa yang dibeli tersebut saksi ketahui atas nama Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi Villa tersebut karena saksi pernah tinggal disana;
- Bahwa saksi juga mengetahui proses balik nama atas Villa tersebut;
- Bahwa Villa tersebut saat ini ditempati oleh Nicollas/ Turut Tergugat III;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Turut Tergugat III tersebut sehingga bisa menempati Villa yang di Batur Sari, yang saksi ketahui waktu saksi tinggal di Villa tersebut, Nicollas/ Turut Tergugat III sering datang menengok-nengok rumah tersebut sehingga saksi merasa terganggu terhadap sikap dan perilaku Nicollas tersebut;
- Bahwa seingat saksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas villa tersebut terjadi sekitar kurang lebih 10 tahun lalu;
- Bahwa saksi pernah bertemu Tergugat , sebanyak 1 (satu) kali saat di rumah Tirta ening/ rumah Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat rumah tersebut sebelum dibeli oleh Penggugat, setelah di beli oleh Penggugat saksi menempati rumah tersebut, saksi yang mengisi rumah tersebut dan merenovsinya, karena Penggugat membeli rumah dalam keadaan kosong;
- Bahwa saksi keluar dari rumah tersebut setelah ada sidang dan ada putusan Pengadilan dan ada putusan Pengadilan saksi keluar dari sana. Selain Putusan Pengadilan tersebut dikarenakan saksi sudah tidak merasa nyaman karena sikap Nicollas atau Turut Tergugat III yang sering datang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui atas nama siapa sertifikat tersebut sekarang;

Halaman 42 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/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 saat proses jual beli saksi pernah melihat lokasi Villa tersebut:
- Bahwa awal sertifikat Villa tersebut atas nama Desak Nyoman Rai:
- Bahwa awalnya saat Penggugat memberikan DP kepada Tergugat, ada yang email Penggugat yaitu Nicollas/ Turut Tergugat III. Selanjutnya dibalas email tersebut oleh Penggugat namun tidak ada email balasan dari Nicolla/ Turut Tergugat III. Penggugat sempat berdiskusi kepada Agen CCI namun karena Penggugat sudah membalas email tersebut dan tidak ada kelanjutannya dari Nicolas maka proses jual beli dan balik nama berlanjut:
- Bahwa saksi tidak hadir saat proses transaksi namun saat pengambilan dokumen dan sertifikat di Notaris Evi Susanti saksi yang mengambilnya;
- Bahwa Penggugat membeli Villa tersebut dengan Tergugat dan melakukan transaksi jual beli di Notaris Evi Susanti:
- Bahwa saksi membawa dan menyerahkan dokumen tersebut kepada Penggugat:
- Bahwa saksi pernah datang ke Notaris Evi Susanti dan Notaris Neli, hanya 2 notaris tersebut:
- Bahwa dokumen-dokumen tersebut disimpan oleh Penggugat:

3. Saksi Ni Wayan Enny Apriyanti, AMd. menerangkan :

- Bahwa saksi bekerja di kantor Notaris Evi Susanti Panjaitan, S.H.sejak tahun 2005 sampai dengan 2010:
- Bahwa saksi mengetahui mengenai perjanjian nomor 39 dan perjanjian no 40:
- Bahwa saksi pernah melihat perjanjian tersebut:
- Bahwa Tergugat datang sendiri kekantor notaris pada saat penandatanganan perjanjian:
- Bahwa saksi mengetahui perjanjian nomor 49 mengenai jual beli rumah disanur:
- Bahwa Penggugat sudah membayar lunas kepada Penjual/Tergugat:
- Bahwa tergugat belum menikah sesuai dengan KTP dan KK yang dilampirkan pada saat perjanjian tersebut dibuat:
- Bahwa perjanjian nomor 50 mengenai kuasa menjual:
- Bahwa pada saat perjanjian tersebut ditandatangani tidak ada pihak yang keberatan:
- Bahwa nilai transaksi atas tanah sengketa pada saat jual beli saksi ketahui sebesar Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah)

Halaman 43 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/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 proses balik nama dilakukan setelah dilakukan pembayaran lunas oleh pembeli/ Penggugat kepada Penjual/ Tergugat:
- Bahwa dalam sertipikan peruntukan rumah tersebut hanya Hak pakai:
- Bahwa saksi ikut menyaksikan pada saat dilakukan penandatanganan perjanjian:
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Nicollas:
- Bahwa perjanjian tersebut dibuat tahun 2007:
- Bahwa Penggugat dan Tergugat pernah datang 2 kali ke kantor Turut Tergugat I/ Notaris Evi Susanti Panjaitan, S.H.;
- Bahwa pada pertemuan pertama Penggugat dan Tergugat hadir semuanya:
- Bahwa perjanjian tersebut dibuat saat perjanjian kedua terjadi:
- Bahwa Penggugat menyerahkan uang pembayaran rumah tersebut melalui transfer Bank:
- Bahwa saksi melihat bukti transfer jual beli atas tanah tersebut:
- Bahwa saksi melihat pada bukti transfer tersebut sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah)
- Bahwa Tergugat datang sendiri ke Kantor Notaris/ Turut Terguga I:
- Bahwa rumah tersebut atas nama Tergugat:
- Bahwa tidak pernah dilakukan cek lokasi terhadap rumah tersebut, oleh Notaris hanya dilakukan pengecekan sertipikat di BPN saja:
- Bahwa yang hadir saat penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli tersebut adalah Penggugat dan Tergugat:
- Bahwa penyerahan dokumen-dokumen dilakukan pada pertemuan pertama:
- Bahwa saksi pernah menanyakan :
- Bahwa penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat dilakukan di ruangan khusus kantor Notaris Evi Susanti Panjaitan, S.H.;
- Bahwa ada 4 (empat) orang yang hadir:
- Bahwa yang menjadi saksi pada akta perjanjian no 49 adalah saksi sendiri dan pegawai notaris Evi Susanti Panjaitan, S.H.,
- Bahwa akta tersebut dibacakan oleh Notaris sebelum ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat:
- Bahwa yang menandatangani akta tersebut adalah Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan saksi-saksi:
- Bahwa Penggugat warga Negara Australia:
- Bahwa Penggugat sedikit-sedikit bisa berbahasa Inonesia:

Halaman 44 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akta tidak dibuat dalam Bahasa Inggris namun draf saja yang dibuat dalam Bahasa Inggris:
- Bahwa tidak dalam Bahasa Inggris akta ditandatangani oleh Penggugat:
- Bahwa yang membawa sertifikat rumah tersebut ke Notaris adalah Tergugat sendiri:
- Bahwa Tergugat di depan Notaris dan saksi menyampaikan bahwa status Tergugat belum menikah:

Menimbang, bahwa disamping itu, sebagai peradilan yang baik serta agar pemeriksaan perkara ini dilakukan secara tuntas sesuai dengan yang dituntut oleh ketentuan pasal 189 ayat (2) R.Bg, dan dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 180 ayat (1) dan (2) R.Bg., SEMA No. 7 Tahun 2001 jo. SEMA No. 5 Tahun 1994, maka untuk mengetahui kepastian mengenai obyek perjanjian jual beli, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat (*plaatselijk opnemng en onderzoek/check on the spot*) terhadap obyek perjanjian jual beli pada hari Jumat tanggal 24 Juni 2022, hasil pemeriksaan mana sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, yang untuk singkatnya Putusan ini harap dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I,III, IV telah mengajukan Kesimpulan masing masing pada persidangan tanggal 30 Mei 2022 ;

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

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

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah pula mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

EKSEPSI MENGENAI ERROR IN PERSONA;

Bahwa gugatan Penggugat telah mendudukan dan menarik NOTARIS/PPAT ANAK AGUNG SAGUNG PRIMAHAYUNI, S.H., yang beralamat di Jalan RAYA Pemogan No. 247, Banjar Sakah, Suwung Kauh, Denpasar sebagai Turut Tergugat II secara fakta dan hukum telah meninggal dunia, sehingga seharusnya

Halaman 45 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan atas perkara a quo harus dicabut terlebih dahulu oleh Penggugat dan kemudian diajukan gugatan baru kepada para ahli waris dari yang meninggal dunia tersebut, dengan kata lain sekalipun Turut Tergugat II A.A SAGUNG PRIMAHAYUNI, S.H., berprofesi sebagai PPAT dan telah meninggal dunia pada tanggal 13 November 2019, seharusnya Penggugat terlebih dahulu menentukan siapa ahli waris dari Turut Tergugat II tersebut dan barulah diikutkan dalam gugatan perkara a quo atau Penggugat pun harus mengetahui siapa PROTOKOLOR dari PPAT A.A. SAGUNG PRIMAHAYUNI, S.H. sehingga yang bersangkutan sebagai prokotoler yang menerima mandat tersebut dapat ditarik dan diikutkan sebagai pihak dalam perkara a quo

GUGATAN KURANG PIHAK ;

Bahwa yang didudukan/ditarik sebagai Turut Tergugat II, yakni PPAT A.A Sagung Primahanyuni, S.H.telah meninggal dunia sehingga secara hukum kedudukan Turut Tergugat II, yakni PPAT A.A Sagung Primahanyuni, S.H. harus digantikan oleh :-

- Para Ahli Warisnya.-
 - Protokeler PPAT yang ditunjuk.
 - Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi.
 - Kantor Pertanahan Kotamadya/Kabupaten.
 - Kementerian Hukum Dan Ham.
- Bahwa hal tersebut terkait kurangnya pihak dalam gugatan a quo didasarkan dan berdasarkan pada aturan hukum yang mengatur secara jelas dan benar kedudukan tugas dan kewenangan serta tanggungjawab seorang PPAT ;
 - Bahwa selain itu terhadap surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat mengajukan keberatan atas dasar kurangnya pihak yang digugat. Bahwa dalam proses jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat, Penggugat telah menunjuk sebuah perusahaan konsultan bernama CCI Bali yang berkedudukan di Sanur. Bahwa perusahaan konsultasi ini yang menjadi perantara dan menentukan clear atau tidaknya persyaratan yang diperlukan untuk terlaksananya jual beli. Sehingga dengan tidak ditarinya perusahaan konsultan CCI Bali ini dalam gugatannya maka gugatan menjadi kurang pihak;

EKSEPSI MENGENAI OBSCUUR LIBEL;

- Bahwa apa yang Tergugat uraikan dalam psitanya, merupakan niat buruk dari Penggugat yang berusaha untuk mengaburkan dan membuat tidak jelas

Halaman 46 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



permasalahan gugatannya serta niat pemutarbalikan fakta karena baik dalam posita gugatan maupun petitum gugatan Penggugat sama sekali tidak menguraikan secara jelas dan lengkap perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat sehingga bisa dikatakan bertentangan dengan hukum.----

- Bahwa Penggugat menarik subyek Hukum "PPAT" A.A. Sagung Primahayuni, S.H. yang secara fakta diakui oleh Penggugat telah meninggal dunia dan kemudian Penggugat menggantikan kedudukan hukum PPAT "A.A Sagung Primahayuni, S.H., dengan Organisasi Profesi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Denpasar melalui Ketua IPPAT Denpasar "PPAT" Paramita Rukmin, S.H., disini lain baik dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat masih saja tetap menguraikan dan tidak merubah juga uraian posita dan petitumnya pada angka 4 dimana masih saja tetap mencantumkan nama PPAT A.A. Sagung Primahayuni, S.H. dimana Penggugat meminta agar Tergugat dihukum untuk mengembalikan segala pembayaran yang telah diberikan Penggugat sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 238/2009, MELALUI Notaris/PPAT A.A SAGUNG PRIMAHAYUNI, S.H., sedangkan untuk apa Penggugat memasukan Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah akan tetapi tidak merubah petitum tersebut, sehingga secara hukum apa yang didalilkan oleh Penggugat terdapat ketidakjelasan dan kekaburan;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya telah pula mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

Bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Turut Tergugat III mengajukan eksepsi Error in Persona. Hal ini dikarenakan Penggugat dalam gugatannya meskipun sudah merubah subyek hukum Turut Tergugat II dari AA Sagung Primahayuni, SH. Menjadi Paramita Rukmi, SH, tetap tidak memenuhi unsur sebagai subyek gugatan. Paramita Rukmi, SH sebagai Ketua Pengurus Daerah Kota Denpasar Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bukanlah pemegang protokoler PPAT dari AA Sagung Primahayuni, SH.----

Bahwa surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libel), hal ini dikarenakan dalam petitum gugatan no. 7 (tujuh). Penggugat meminta agar pembayaran ganti kerugian melalui Notaris/PPAT AA Sagung Primahayuni, SH., yang beralamat di Jalan Raya Pemogan nomor 247, Br. Sakah, Suwung Kauh, Denpasar. Akan tetapi dalam uraian gugatan yang telah diperbaiki (gugatan tanggal 2 Februari 2022),, tidak disebutkan posisi dari AA Sagung Primahayuni, SH. Dan AA Sagung Primahayuni, SH.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ataupun ahí warisnya, dalam gugatan yang telah diperbaiki itu juga tidak lagi dijadikan sebagai subyek yang ditarik sebagai pihak dalam gugatan.

Berdasarkan alasan eksepsi tersebut menurut Tergugat dan Tergugat III gugatan Penggugat patut untuk dinyatakan ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat dan Tergugat III tersebut, Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya menyatakan :

- Bahwa mengenai eksepsi Tergugat dinyatakan sebagai Error in Persona ;
- Bahwa Penggugat menarik organisasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Denpasar atas nama PARAMITA RUKMI,SH karena ketika dimintai keterangan terhadap siapa Protokoler dari Alm. A.A SAGUNG PRIMAHAYUNI,SH, sampai gugatan ini disampaikan dan diperbaiki belum ada Protokoler Pengganti, secara de jure dapat dibenarkan , tetapi secara de jure dan de facto Penggugat sudah menarik Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dalam hal ini juga sebagai Turut Tergugat IV sebagai Badan yang dibantukan oleh PPAT dalam pelaksanaan tugas dan kewenangan Badan Pertanahan Nasional, sehingga pelaksanaan tugas tersebut melekat pada Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa mengenai eksepsi Tergugat yang dinyatakan Obscuur Libel;
- Bahwa sangat jelas dalam Akta Jual Beli Nomor 238/2009 tertanggal 19 Desember 2009 yang dibuat dihadapan PPAT A.A SAGUNG PRIMAHAYUNI,SH Tergugat adalah pihak yang menjual obyek sengketa dengan menjamin seperti yang disampaikan dalam pasal 2 Akta Nomor 238/2009 tertanggal 19 Desember 2009 yang berbunyi “Pihak pertama (Tergugat) yang menjamin bahwa obyek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam sengketa , bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan hutang dan bebas dari beban lainnya. Tetapi pada faktanya berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor. 851/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 12 desember 2017 bahwa obyek yang dijual oleh Tergugat adalah harta bersama yang diperoleh dalam perkawinan antara Tergugat dengan Turut Tergugat III dengan harga nominal yang dibayar sebenarnya jual beli tersebut lebih dari harga Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);
- Berdasarkan pertimbangan tersebut eksepsi Tergugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat III tersebut sebagai berikut ;

Halaman 48 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat yang menyatakan Gugatan Penggugat Error in Persona_dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mencermati alasan eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat majelis hakim mengambil alih dasar pertimbangan dalam Replik Penggugat dan berpendapat Bahwa Penggugat menarik organisasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Denpasar atas nama PARAMITA RUKMI,SH karena ketika dimintai keterangan terhadap siapa Protokoler dari Alm. A.A SAGUNG PRIMAHAUNI,SH, sampai gugatan ini disampaikan dan diperbaiki belum ada Protokoler Pengganti, secara de jure dapat dibenarkan, tetapi secara de jure dan de facto Penggugat sudah menarik Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dalam hal ini juga sebagai Turut Tergugat IV sebagai Badan yang dibantukan oleh PPAT dalam pelaksanaan tugas dan kewenangan Badan Pertanahan Nasional, sehingga pelaksanaan tugas tersebut melekat pada Badan Pertanahan Nasional;

Menimbang, bahwa selain alasan tersebut diatas, eksepsi dari Tergugat sudah mengenai materi pokok perkara karena sudah memerlukan adanya pembuktian, maka eksepsi dari Tergugat akan dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum pokok perkara, sehingga oleh karenanya eksepsi Tergugat tentang hal ini juga patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi Tergugat dan Tergugat III yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak majelis menilai terhadap dalil eksepsi ini siapa yang akan ditempatkan sebagai pihak adalah hak Penggugat, karena seseorang ditempatkan sebagai pihak Tergugat tentunya karena dianggap telah merugikan kepentingan Penggugat, oleh karenanya dengan ditematkannya Tergugat sebagai pihak dalam perkara *aquo* yang merasa telah merugikan kepentingan Penggugat ;

Menimbang, bahwa mencermati kaedah hukum dari Putusan Mahkamah Agung RI : No.305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971 menerangkan bahwa “ untuk menentukan pihak-pihak yang akan dijadikan sebagai pihak –pihak dalam suatu perkara adalah hak sepenuhnya dari pihak Penggugat dan dianggap merugikan dari pihak Penggugat”;

Menimbang, bahwa selain alasan tersebut diatas, eksepsi dari Tergugat sudah mengenai materi pokok perkara karena sudah memerlukan adanya pembuktian, maka eksepsi dari Tergugat akan dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum pokok perkara, sehingga oleh karenanya eksepsi Tergugat tentang hal ini juga patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat III yang menyatakan gugatan Penggugat Obscur Libel (kabur dan tidak

Halaman 49 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jelas) , majelis menilai terhadap dalil eksepsi ini juga sudah memasuki pokok perkara maka eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat III akan dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum pokok perkara, sehingga oleh karenanya eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat III tentang hal ini juga patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas maka seluruh Eksepsi dari Tergugat dan Tergugat III haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa mencermati gugatan serta Replik Penggugat maka dapatlah disimpulkan Penggugat menggugat pihak Tergugat karena alasan sebagai berikut :

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi peristiwa jual beli terhadap tanah dengan sertifikat Hak milik nomor 364/ desa sanur kauh, yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 30-06-1989, dengan luas 310 M2, dimana sertifikat terasebut dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Badung, berikut bangunan rumah tinggal dengan nomor IMB 1033 tahun 2007 yang dikeluarkan dinas tata kota dan bangunan Kota Denpasar yang pada saat pembelian diakui sebagai miliknya Tergugat, dengan nomor Akta Jual Beli nomor 238/2009, melalui Notaris /PPAT AA Sagung Primahayuni, S.H.;
- Bahwa dari jual beli tersebut timbul sertifikat Hak Pakai nomor 32 dimana pemegang Hak adalah Penggugat, yang diterbitkan tgl 9 juni 2009 oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar
- Bahwa pada saat jual beli dilakukan tidak ada permasalahan terhadap tanah obyek jual beli tetapi setelah terjadi proses jual beli tersebut, Turut Tergugat III selaku suami Tergugat , melakukan gugatan kepada Penggugat bahwa Vila tersebut adalah Harta Bersama Turut Tergugat III dengan Tergugat, dalam perkara perdata nomor 851/Pdt.G/2016/PN.Dps.
- Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut yang telah menjual obyek harta bersama tetapi menyatakan bahwa itu miliknya Tergugat , Penggugat dirugikan sebesar Rp 450 000 000,-(empat ratus limapuluh juta rupiah) ;
- Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata, yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat;

Halaman 50 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat diatas, pihak Tergugat telah menyangkal dan membantah secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat baik dalam jawaban maupun Dupliknya dan pada pokoknya menyatakan :

- Bahwa Penggugat yang bersikeras agar jual beli bisa dilakukan tanpa persetujuan dari suami Tergugat. Karena suami Tergugat tidak bersedia untuk menjual rumah kepada Penggugat. Bahwa Penggugat telah memahami dan mengetahui permasalahan dalam proses jual beli rumah tersebut dan bukannya membatalkan jual beli, Penggugat justru menginginkan agar proses jual beli diteruskan tanpa adanya persetujuan dari suami Tergugat.
- Bahwa Tergugat sebagai penjual juga telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat kepada Penggugat sebagai salah satu bentuk itikad baik. Dan kemudian Sertifikat Hak Milik tersebut dipergunakan oleh Penggugat untuk diproses dan diubah menjadi Sertifikat Hak Pakai. Sehingga menjadi sangat tidak beralasan jika kemudian Penggugat menuduh Tergugat telah melakukan kebohongan-kebohongan dalam proses jual beli rumah. Bahwa Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat yang kemudian berubah menjadi Sertifikat Hak Pakai atas nama Penggugat adalah salah satu bukti nyata bahwa memang benar tidak ada masalah dalam jual beli rumah sebagaimana yang diinginkan oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat diatas, pihak Tergugat III telah menyangkal dan membantah secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat baik dalam jawaban maupun Dupliknya dan pada pokoknya menyatakan :

Bahwa Penggugat tidak memiliki alas hak ataupun dasar hukum untuk mengajukan gugatan ini, sebagaimana diterangkan dalam surat gugatan bahwa Penggugat menuntut dan mendalilkan telah terjadi perbuatan hukum berdasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 238/2009 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT AA Sagung Primahayuni, SH. Karena akta jual beli yang dimaksud yaitu Akta Jual Beli Nomor 238/2009 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT AA Sagung Primahayuni, SH, telah dinyatakan batal demi hukum berdasarkan pada putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 851/Pdt.G/2016/PN.DPS tanggal 12 desember 2017, Putusan PT Denpasar Reg. No: 29/Pdt/2018/PT DPS tanggal 7 Mei 2018 dan Putusan Kasasi MA RI Nomor 3360 K/Pdt/2018 tanggal 21 Desember 2018;



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat diatas, pihak Tergugat IV juga telah menyangkal dan membantah secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat baik dalam jawaban maupun Dupliknya dan pada pokoknya menyatakan :

Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat yang lainnya Turut Tergugat IV menolak secara tegas, karena semata-mata merupakan dalil-dalil dari Penggugat berkenaan dengan ganti rugi pembayaran dari Tergugat kepada Penggugat. Oleh karenanya, perlu dibuktikan terlebih dahulu oleh Penggugat di persidangan dan bukan menjadi ranah/kewenangan Turut Tergugat IV untuk menanggapi ataupun membenarkan.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah disangkal oleh Tergugat dan Turut Tergugat III maka sesuai dengan ketentuan pasal 283 R.Bg dan 1865 KUHPerdara, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dan sebaliknya Tergugat dan Turut Tergugat III juga berkewajiban pula untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya tersebut ;

Menimbang, bahwa sebelum sampai pada pertimbangan materi perkara terlebih dahulu Majelis hakim akan mempertimbangkan mengenai eksistensi dari tanah yang dipakai sebagai obyek sengketa. Untuk mendapatkan kejelasan dan kepastian akan kebenaran dari tanah yang dipakai sebagai obyek jual beli, Majelis telah melakukan pemeriksaan setempat yang hasil hasilnya seperti diuraikan diatas, dibenarkan oleh para pihak berperkara sesuai pula dengan identitas tanah sengketa yang disebutkan dalam surat gugatan, maka dari itu Majelis Hakim berpendapat bahwa yang dimaksud sebagai tanah yang dipakai sebagai pokok perjanjian oleh Penggugat dan Tergugat sebagaimana dalam surat gugatannya adalah tanah sebagaimana disebutkan hasil pemeriksaan setempat seperti disebutkan diatas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti berupa foto copy surat-surat bertanda P-1 s/d P-13 sudah diberi materai secukupnya dan disesuaikan asli/copynya serta mengajukan 3 (tiga) orang saksi, begitu pula halnya dengan Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah pula mengajukan foto copy surat-surat bertanda T-1 s/d T-21 yang sudah diberi materai cukup sesuai asli/copynya , dan tanpa menghadirkan saksi, meskipun majelis telah memberikan kesempatan untuk itu, untuk Turut Tergugat I untuk membuktikan dalilnya telah pula mengajukan foto copy surat-surat bertanda TT.I-1a s/d TT.I-1b yang sudah diberi materai cukup sesuai asli/copynya , dan tanpa menghadirkan saksi, meskipun majelis telah memberikan kesempatan untuk itu, Turut Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah pula mengajukan foto copy surat-surat bertanda TT.III-1 s/d TT.III-22 yang sudah diberi

Halaman 52 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

materai cukup sesuai asli/copynya , dan tanpa menghadirkan saksi, meskipun majelis telah memberikan kesempatan untuk itu, Turut Tergugat IV untuk membuktikan dalil sangkalannya telah pula mengajukan foto copy surat-surat bertanda TT.IV-1 yang sudah diberi materai cukup sesuai asli/copynya , dan tanpa menghadirkan saksi, meskipun majelis telah memberikan kesempatan untuk itu ;

Menimbang, bahwa dari pokok-pokok gugatan Penggugat, jawaban Tergugat, dan Turut Tergugat, dikaitkan dengan bukti bukti yang diajukan, baik bukti surat maupun bukti saksi , serta hasil pemeriksaan setempat, dan dalam hubungan yang satu dengan yang lain sedemikian rupa, maka menurut hemat majelis hakim terdapat hal pokok yang diperselisihkan para pihak, yang perlu segera mendapat pemecahan hukum atau solusi yaitu sebagai berikut :

Apakah benar Penggugat telah dirugikan akibat jual beli tanah obyek sengketa milik Tergugat yang dilakukan oleh Tergugat tanpa itikad baik ?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang persoalan hukum sebagaimana tersebut diatas dengan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bukti P-3 yaitu berupa Surat Perjanjian No.49 tertanggal 22 Oktober 2007. Bahwa Surat Perjanjian No.49, tertanggal 22 Oktober 2007 dibuat di notaris Evi Susianti Panjaitan, SH, dalam perjanjian tersebut disebutkan bahwa tergugat menurut keterangannya dalam Surat Perjanjian yang dibuat antar Penggugat dan Tergugat mengenai adanya jual beli lahan dengan SHM No.364/ Desa Sanur Kauh seluas 310m2 atas nama Desak Nyoman Rai (Tergugat) dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), juga tertera dalam perjanjian bahwa Tergugat pada saat perjanjian tersebut dibuat sebagai pelaksanaan proses jual beli tanah a quo belum bersuami/belum menikah.

Menimbang, bahwa pada saat itu selain membuat surat perjanjian atas tanah obyek sengketa, Penggugat dengan Tergugat juga membuat Dokumen Akta Kuasa Jual No.50 tertanggal 22 Oktober 2007 (vide bukti P-4) yang menerangkan bahwa tergugat dalam melakukan tindakan hukum dalam akta ini , tidak memerlukan persetujuan suami karena belum pernah menikah menurut hukum yang berlaku di Indonesia, memberi kuasa dengan hak substitusi kepada Penggugat , dan/ atau untuk ahli warisnya khusus mewakili dan bertindak untuk kepentingan pemberi kuasa tersebut, menjual, melepaskan, mengoper menurunkan hak, menyerahkan dan atau memindahkan dan kepentingan- kepentingan atas (termasuk) diri sendiri dengan Hak Pakai sebidang tanah SHM No.364/Desa Sanur Kauh..., dst (sesuai isi Akta No.50); Menimbang, bahwa selanjutnya terjadi jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat yang proses jual belinya dilakukan di PPAT A.A.Sagung Primahyuni,SH, dengan Akta Jual Beli Nomor 238/2009, bahwa akta

Halaman 53 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli tersebut penggugat menurut keterangannya dalam hal ini bertindak berdasarkan Akta Kuasa Menjual tanggal 22 Oktober 2007, No.50, dari Tergugat memberikan Kuasa kepada Penggugat yang dibuat di hadapan Evi Susanti Panjaitan, sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung.

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti P-6 yaitu berupa Sertipikat SHM No. 364 yang sebelumnya sertipikat tersebut tertera atas nama Tergugat setelah terjadinya jual beli dengan Penggugat berubah status tanah tersebut menjadi sertifikat Hak pakai;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-8, P-9 dan P-10 menyatakan bahwa obyek sengketa yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat adalah merupakan harta bersama dari Tergugat dengan suaminya yaitu Turut Tergugat III dan bukti ini bertolak belakang dengan bukti Penggugat bertanda P-3, yang untuk selanjutnya berdasarkan bukti P-11 Penggugat yang sebelumnya tinggal ditanah obyek sengketa, berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor: 85/Eks/2019/PN. Dps dalam Pokok Perkara : No, 2 Menyatakan hukum bahwa obyek sengketa merupakan harta bersama yang diperoleh dalam perkawinan antara Penggugat dengan tergugat, juga dalam pokok perkara No. 4 menyatakan hukum bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan oleh tergugat dengan Penggugat atas obyek sengketa SHM No.364 berlokasi di Desa Sanur Kauh seluas 310m2 telah menyalahi ketentuan pasal 1320 mengenai syarat sahnya perjanjian yaitu mengenai sebab yang halal. Ini terkait dengan bukti P-2 bahwa KTP tergugat saat itu status belum menikah, dalam bukti P-3 dalam perjanjian menyebutkan tidak perlu ijin suami karena belum menikah, serta dalam bukti P-4 tidak perlu ijin suami karena belum menikah.

Menimbang, bahwa selanjutnya dari keterangan saksi saksi Penggugat yaitu Saksi Johan Begin Bukit dan saksi Maria Arthania, sama sama menerangkan bahwa saksi mengetahui Villa milik Tergugat terletak di Batur Sari, Villa tersebut telah dibeli Penggugat sekitar tahun 2002 dan saksi ikut mengetahui transaksi atas Villa tersebut, tetapi tidak mengetahui harga yang pasti atas pembelian villa tersebut;

Menimbang, bahwa saksi Penggugat lainnya yaitu saksi Ni Wayan Enny Apriyanti, AMd, yang juga merupakan pegawai dari Notaris Evi Susanti Panjaitan, S.H dan mengetahui saat dibuat perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan saksi ikut menjadi saksi atas transaksi tersebut menerangkan bahwa :

- Bahwa saksi bekerja di kantor Notaris Evi Susanti Panjaitan, S.H.sejak tahun 2005 sampai dengan 2010;
- Bahwa nilai transaksi atas tanah sengketa pada saat jual beli saksi ketahui sebesar Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah)

Halaman 54 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat menyerahkan uang pembayaran rumah tersebut kepada Tergugat melalui transfer Bank;
- Bahwa akta tersebut dibacakan oleh Notaris sebelum ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa yang menandatangani akta tersebut adalah Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan saksi-saksi;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai perjanjian nomor 39 dan perjanjian no 40;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa perjanjian nomor 49 mengenai jual beli rumah disanur;
- Bahwa Penggugat sudah membayar lunas kepada Penjual/Tergugat;
- Bahwa yang hadir saat penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli tersebut adalah Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat dilakukan di ruangan khusus kantor Notaris Evi Susanti Panjaitan, S.H.,;
- Bahwa Tergugat di depan Notaris dan saksi menyampaikan bahwa status Tergugat belum menikah;

Menimbang, bahwa dari bukti bukti yang diajukan pihak Penggugat baik bukti surat maupun bukti saksi yang dihadirkan, sama sama membenarkan bahwa Penggugat telah melakukan proses jual beli atas tanah obyek sengketa dengan sertifikat Hak milik nomor 364/ desa sanur kauh, yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 30-06-1989, dengan luas 310 M2 dengan harga jual yang disepakati oleh Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat sebagai penjual sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Nomor. 49 yang dibuat Notaris Evi Susanti Panjaitan (vide bukti P-3);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan bukti bukti yang diajukan pihak Tergugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat dalam dalil dalil bantahannya menyatakan bahwa Tergugat juga menolak telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat untuk menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat tidak lain karena perintah dan permintaan dari Penggugat sendiri dalam proses jual beli rumah tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat sebagai penjual juga telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat kepada Penggugat sebagai salah satu bentuk itikad baik. Dan kemudian Sertifikat Hak Milik tersebut dipergunakan oleh

Halaman 55 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat untuk diproses dan diubah menjadi Sertifikat Hak Pakai. Sehingga menjadi sangat tidak beralasan jika kemudian Penggugat menuduh Tergugat telah melakukan kebohongan-kebohongan dalam proses jual beli rumah. Bahwa Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat yang kemudian berubah menjadi Sertifikat Hak Pakai atas nama Penggugat adalah salah satu bukti nyata bahwa memang benar tidak ada masalah dalam jual beli rumah sebagaimana yang diinginkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dari bukti Tergugat bertanda T-1 membuktikan bahwa Bukti surat berupa copian buku tanah No. : 364/Desa Sanur Kauh, Gambar Situasi No. : 5848/1989, tertanggal 30 Juni 1989, seluas 310 m², tercatat atas nama Desak Nyoman Rai, yang terletak di Propinsi Bali, Kotamadya Denpasar, Kecamatan Denpasar Selatan, Desa Sanur Kauh, membuktikan bahwa SHM tercatat atas nama Desak Nyoman Rai, berdasarkan jual beli No. : 88, tertanggal 25 April 2005, yang dibuat dihadapan PPAT I WAYAN DARMAWAN, S.H;

Menimbang, bahwa dari bukti T-1 majelis menilai hanya menunjukkan bahwa tanah yang dipakai sebagai obyek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat adalah memang benar atas nama Tergugat (Desak Nyoman Rai), tetapi majelis secara logika hukum tidak melihat adanya bukti yang dapat membantah dalil sanggahan dari Tergugat berkaitan jual beli atas obyek a quo dengan Penggugat dilakukan dengan paksaan oleh Penggugat kepada Tergugat agar menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari dalil bantahan Tergugat III menyatakan bahwa tanah obyek sengketa yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat adalah merupakan harta bersama dari Tergugat III dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak memiliki alas hak ataupun dasar hukum untuk mengajukan gugatan ini, sebagaimana diterangkan dalam surat gugatan bahwa Penggugat menuntut dan mendalilkan telah terjadi perbuatan hukum berdasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 238/2009 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT AA Sagung Primahayuni, SH. Karena akta jual beli yang dimaksud yaitu Akta Jual Beli Nomor 238/2009 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT AA Sagung Primahayuni, SH, telah dinyatakan batal demi hukum berdasarkan pada putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 851/Pdt.G/2016/PN.DPS;

Menimbang, bahwa dari bukti surat Tergugat III yaitu bukti surat berupa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 851/Pdt.G/2016/PN.Dps tgl 22 Desember 2017. (vide bukti TT.III-1), Putusan Banding Pengadilan Tinggi Denpasar No. 29/Pdt/2018/PT.Dps tgl 7 Mei 2018 (vide bukti TT.III-2) dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3360 K/PDT/2018 tgl 21 Desember 2018 (vide bukti TT.III-3) yang menyatakan bahwa jual beli atas obyek sengketa SHM No.

Halaman 56 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

304 berlokasi di Desa sanur Kauh seluas 310 M2 (obyek Sengketa A quo) yang dilakukan antara Desak Nyoman Rai (Tergugat) dengan Dennis John Hull (Penggugat) batal demi hukum dengan segala akibat Hukumnya;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan jual beli atas tanah obyek sengketa batal demi hukum sebagaimana isi putusan diatas karena tanah tersebut adalah merupakan harta bersama milik Turut Tergugat III dengan Tergugat, dimana saat dilakukan jual beli tanah tersebut dengan Penggugat, dilakukan tanpa sepengetahuan suaminya (Turut Tergugat III), mengakibatkan keadaan kepemilikan tanah tersebut kembali kepada keadaan semula in casu seperti sebelum adanya proses jual beli;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang masih menjadi permasalahan bagaimana terhadap status uang yang diserahkan oleh Penggugat atas jual beli tanah sengketa dengan Tergugat ?

Menimbang, bahwa Penggugat sebagaimana dalil gugatannya dan dari bukti saksi serta bukti surat yang diajukan, atas jual beli tanah obyek sengketa dengan Penggugat telah menyerahkan uang kepada Tergugat sebesar Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan terhadap dalil Penggugat ini, Tergugat dalam proses pembuktian dipersidangan tidak mengajukan bukti sebaliknya yang dapat membantah atau meneguhkan dalil bantahannya, dan majelis menilai jika Penggugat melakukan pemaksaan kehendak untuk terjadinya pembelian tanah obyek sengketa kepada Tergugat karena tanah obyek sengketa masih merupakan harta bersama, maka semestinya Tergugat yang mengetahui keadaan seperti itu dalam tenggang waktu yang masih cukup lama, dari proses pembelian dan penerimaan uang dari Penggugat, sampai dengan gugatan ini diajukan, semestinya Tergugat bisa dengan ikhlas untuk mengembalikan uang pembelian dari pihak Penggugat, tetapi dalam kenyataannya hal itu justru tidak dilakukan, oleh karenanya majelis menilai Tergugat telah melakukan itikad yang tidak baik terhadap penguasaan uang dari Proses jual beli atas obyek a quo dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas majelis menilai petitum Penggugat angka 4 yang menuntut menghukum tergugat untuk mengembalikan semua pembayaran yang telah diberikan kepada TERGUGAT sebesar Rp 450.000.000,-(empat ratus limapuluh juta rupiah) sebagaimana di maksud dalam akta jual beli no 238/2009, melalui Notaris /PPAT AA Sagung Primahayuni, S.H, yang beralamat di jalan raya Pamogan nomor 247-Br.Sakah suwung Kauh-Denpasar 80221 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan petitum Penggugat angka 3 yang menuntut menyatakan Perbuatan tergugat adalah

Halaman 57 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/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

Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dengan tidak dilakukannya pengembalian uang milik Penggugat yang telah diterima oleh Tergugat pada saat jual beli tanah obyek sengketa sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 Perjanjian Nomor. 49 yang dibuat di Kantor Notaris Evi Susanti Panjaitan, SH yaitu sebesar Rp 450 000 000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), meskipun obyek sengketa telah dikembalikan berdasarkan Penetapan Eksekusi Pengadilan, majelis hakim menilai Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana disebutkan dalam pasal 1365 KUH Perdata yang mensyaratkan terjadinya perbuatan melawan hukum apabila dipenuhi salah satu kriteria sebagai berikut yaitu bertentangan dengan kewajiban sipelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kaidah tata susila dan bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, serta sikap hati hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap benda orang lain dan dari uraian diatas sudah secara jelas Tergugat tidak melakukan kewajiban yang semestinya harus dilakukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat petitum angka 3 gugatan Penggugat yang menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak mau mengembalikan uang pembelian obyek sengketa kepada Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 gugatan Penggugat yang menyatakan sah dan berharga bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, Majelis hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, Bahwa Majelis Hakim hanya berwenang menilai apakah alat-alat bukti yang diajukan dipersidangan dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat, dan Majelis Hakim tidak berwenang mensahkan alat-alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, karenanya petitum angka 2 gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat angka 5 yang menuntut menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat terhadap biaya yang ditimbulkan pada saat proses administrative dan jasa hukum (lawyer fee) dari dibuatnya surat kuasa menjual no 50 tertanggal 22 oktober 2007 di Notaris Evi Susanti Panjaitan, SH, yang beralamat di Pertokoan Niaga Dewa Ruci Blok B No.5, Jalan Sunset Road Boulevard, Kuta 80361, Bali, pada saat akta jual beli nomor 238/2009, melalui Notaris /PPAT AA Sagung Primahayuni, S.H, yang beralamat di jalan raya Pamogan nomor 247-Br.Sakah suwung Kauh-Denpasar 80221 hingga

Halaman 58 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/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

timbulnya biaya lawyer fee untuk perkara nomor 851/Pdt.G/2016/PN.Dps sebesar Rp. 200 000 000,- dan Petitum Penggugat Angka 6 yang menuntut menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi non materiil kepada penggugat sebesar Rp. 500 000 000,-, majelis mempertimbangkan bahwa alasan untuk memaksa Tergugat membayar segala biaya yang ditimbulkan pada saat proses administrative dan jasa hukum (lawyer fee) dari dibuatnya surat kuasa menjual no 50 tertanggal 22 oktober 2007 di Notaris Evi Susanti Panjaitan,SH, serta menuntut menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi non materiil kepada penggugat sebesar Rp. 500 000 000,-, (lima ratus juta rupiah) majelis menilai tidak didukung oleh fakta fakta yang jelas dan terang maka majelis menilai tuntutan Penggugat mengenai hal ini patut untuk ditolak pula;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat angka 7 yang menuntut menghukum Tergugat jika tidak bisa mengembalikan uang pembayaran Penggugat, menyita dan menjual obyek harta bersama tersebut untuk mengganti sejumlah kerugian yang Penggugat sudah keluarkan untuk pembelian sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli nomor 238/2009, melalui Notaris /PPAT AA Sagung Primahayuni, S.H, yang beralamat di jalan raya Pamogan nomor 247-Br.Sakah suwung Kauh-Denpasar 80221, majelis mempertimbangkan oleh karena benar Tergugat telah menerima uang penjualan tanah a quo dari Penggugat sebesar Rp 450 000 000,-(empatatus limapuluh juta rupiah) untuk pembelian tanah milik Tergugat maka cukup adil bagi majelis untuk mengabulkan petitum Penggugat angka 7 ini;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum Penggugat angka 3 dan angka 4, maka untuk petitum Penggugat angka 8 yang menuntut memerintahkan Turut Tergugat tunduk pada putusan ini juga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini petitum gugatan Penggugat dapat dibuktikan sebagian, maka menurut hukum petitum angka 1 gugatan Penggugat harus dikabulkan sebagian pula, sedangkan gugatan selain dan selebihnya harus ditolak ;

DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat III Konpensi juga telah mengajukan gugatan Rekonpensi, sehingga untuk selanjutnya masing masing untuk Turut Tergugat III dalam Konpensi disebut sebagai Penggugat dalam Rekonpensi, sedangkan Penggugat dalam Konpensi disebut sebagai Tergugat dalam Rekonpensi;

Halaman 59 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat III Konvensi tersebut pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Gugat Rekonvensi dari Penggugat Dalam Rekonvensi / Turut Tergugat III Konvensi :

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.--
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat Rekonvensi telah merusak dan mengambil barang-barang yang tertanam ataupun menempel pada rumah sebagaimana disebutkan pada petitum gugatan rekonvensi angka 4 (empat).
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi tersebut sebesar Rp 510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan asli Sertifikat Hak Pakai No. 32/Desa Sanur Kauh atas nama Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi selambat-lambatnya 7 hari sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap.
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara pada perkara nomor 851/Pdt.G/2016/PN.DPS hingga pada tingkat kasasi yang besarnya adalah Rp 3.564.000,- (tiga juta lima ratus enam puluh empat ribu rupiah).
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsome) sebesar Rp 1.000.000,- satu juta rupiah per hari untuk setiap keterlambatan dalam memenuhi isi putusan sejak berkekuatan hukum tetap.

Menimbang, bahwa mengenai segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi dianggap termuat pula dalam Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat III Konvensi tersebut, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Penggugat dalam Rekonvensi angka 4 yang menuntut menyatakan hukum bahwa Tergugat Rekonvensi telah merusak dan mengambil barang-barang yang tertanam ataupun menempel pada rumah sebagaimana disebutkan pada petitum gugatan rekonvensi angka 4 (empat), majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan Rekonvensi Undang-undang tidak mengatur syarat materil; Pasal 132a HIR hanya menegaskan bahwa tergugat dalam setiap perkara berhak mengajukan gugatan rekonvensi, dan tidak disyaratkan antara

Halaman 60 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keduanya harus memiliki hubungan erat atau koneksitas yang substansial; Praktik peradilan cenderung mensyaratkan koneksitas; meskipun UU mengatur, namun praktik mensyaratkannya. Maka gugatan rekonsensi akan sah dan diterima apabila: terdapat faktor pertautan hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan konvensi dengan rekonsensi; hubungan pertautan itu harus sangat erat (*innerlijke samen hangen*) sehingga penyelesaiannya dilakukan secara efektif dalam suatu proses dan putusan.

Menimbang, bahwa dalam buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Umum maupun pengadilan agama, mempersyaratkan bahwa gugatan Rekonsensi hanya dapat diterima jika memiliki keterkaitan erat dengan gugatan konvensi serta materi gugatan Rekonsensi tidak termasuk pasal yang dilarang dalam pasal 132 a HIR/pasal 157 R.Bg . memang jika dipahami lebih jauh . gugatan Rekonsensi pada prinsipnya bukanlah asesor atau ikutan dari gugatan konvensi sehingga ia dapat berdiri atau dapat diajukan tersendiri sebagai gugatan baru . Namun tidak boleh dilupakan bahwa esensi dari gugatan rekonsensi adalah “perlawanan” Tergugat asal terhadap gugatan dari Penggugat asal berarti setidaknya gugatan Rekonsensi haruslah memiliki keterkaitan dengan gugatan konvensi;

Menimbang, bahwa memperhatikan gugatan Penggugat dalam konvensi mengenai sah tidaknya proses jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat, sedang dalam gugatan Rekonsensi Penggugat dalam Rekonsensi menuntut mengenai menyatakan hukum bahwa Tergugat Rekonsensi telah merusak dan mengambil barang-barang yang tertanam ataupun menempel pada rumah sebagaimana disebutkan pada petitum gugatan rekonsensi angka 4 (empat);

Menimbang, bahwa memperhatikan dasar gugatan Penggugat baik dalam Konvensi maupun dalam Rekonsensi majelis melihat tidak ada keterkaitan atau hubungan hukum secara asesoir antara gugatan Penggugat dalam Konvensi dengan gugatan Penggugat dalam Rekonsensi, sehingga atas dasar hal tersebut majelis menilai gugatan Penggugat dalam Rekonsensi patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakannya gugatan Penggugat Rekonsensi tidak dapat diterima, maka dengan tidak mempertimbangkan lebih jauh dasar petitum Penggugat Rekonsensi lainnya majelis menilai gugatan Penggugat dalam Rekonsensi patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 61 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Tergugat kompensasi, dinyatakan ditolak dan berada pada pihak yang kalah, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya hingga saat ini akan ditentukan sebagaimana amar putusan dibawah ini;

Mengingat, Undang Undang Republik Indonesia No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang Undang Republik Indonesia No. 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Pasal 142 RBG serta ketentuan undang undang yang bersangkutan dalam perkara ini;

M E N G A D I L I ;

DALAM KOMPENSI;

DALAM EKSEPSI ;

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat III tersebut;

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Perbuatan tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata;
3. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan semua pembayaran yang telah diberikan kepada TERGUGAT sebesar Rp 450.000.000,-(empat ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana di maksud dalam akta jual beli no 238/2009, melalui Notaris /PPAT AA Sagung Primahayuni, S.H, yang beralamat di jalan raya Pamogan nomor 247-Br.Sakah suwung Kauh-Denpasar 80221;
4. Menghukum Tergugat jika tidak bisa mengembalikan uang pembayaran Penggugat, menyita dan menjual obyek harta bersama tersebut untuk mengganti sejumlah kerugian yang Penggugat sudah keluarkan untuk pembelian sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli nomor 238/2009, melalui Notaris /PPAT AA Sagung Primahayuni, S.H, yang beralamat di jalan raya Pamogan nomor 247-Br.Sakah suwung Kauh-Denpasar 80221;
5. Memerintahkan Turut Tergugat tunduk pada putusan ini;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Halaman 62 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1094/Pdt.G/2021/PN Dps



DALAM REKONPENSI;

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat III Konpensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI ;

- Menghukum Tergugat Konpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.730.000 (dua juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari **Senin**, tanggal **26 September 2022** oleh kami I Ketut Kimiarsa, SH., MH. sebagai Hakim Ketua, Hari Supriyanto, S.H., M.H., dan Gede Putra Astawa, SH., MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut pada hari **Senin**, tanggal **3 Oktober 2022** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, A. A. Istri Mas Candra Dewi, S.H., M.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi, Kuasa Tergugat Konpensi, Kuasa Turut Tergugat I Konpensi, Kuasa Turut Tergugat III Konpensi/Penggugat Rekonpensi dan tanpa dihadiri Turut Tergugat II Konpensi serta Turut Tergugat IV Konpensi ataupun kuasanya yang sah ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hari Supriyanto, S.H., M.H.

I Ketut Kimiarsa, S.H., M.H.

Gede Putra Astawa, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

A. A. Istri Mas Candra Dewi, S.H., M.H.,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya :

| | |
|----------------------------|----------------|
| 1. Biaya Pendaftaran | Rp. 30.000,- |
| 2. Biaya Atk | Rp. 50.000,- |
| 3. Biaya penggandaan..... | Rp. 35.000,- |
| 4. Biaya panggilan | Rp. 1.775.000. |
| 5. PNBP..... | Rp. 70.000,- |
| 6. Biaya PS..... | Rp. 750.000,- |
| 7 Redaksi | Rp. 10.000,- |
| 8. Meterai | Rp. 10.000,- |

Jumlah.....Rp. 2.730.000 (dua juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah)