



SALINAN

PUTUSAN

Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHAESA

Pengadilan Tinggi Bali, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. ERNI SETIAWATI, Lahir di Bandung, tanggal 8 Pebruari 1965, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, agama Kristen, KTP No. 5103054802650003, beralamat di jalan Rajawali Blok C4 No. 58, Perum Puri Gading, Lingkungan Bhuana Gubug, Desa Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung;
2. ANDREW SURYANTO, Lahir di Bandung, tanggal 1 Maret 1962, Warga Negara Indonesia, pekerjaan wiraswasta, KTP No. 5103050103620004, beralamat di jalan Rajawali Blok C4 No. 58, Perum Puri Gading, Lingkungan Bhuana Gubug, Desa Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung;

Dalam hal ini keduanya diwakili oleh kuasanya : PUTU ASTUTI HUTAGALUNG, SH. KTP No. 5103056106760005, KTPA No. 07.11357 dan RAYMOND SIMAMORA, SH. KTP No. 5103021205700004, KTA No. 017.00221/KAI-WT/V/2009, Advokat-Advokat yang berkantor di Kantor Hukum Putu Hutagalung & Partners yang beralamat di Jalan Nuansa Utama XXX No. 22, Taman Griya, Jimbaran, Badung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 24 Pebruari 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar,

Hal 1 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 29-2-2016, No. 454/Daf/2016, disebut Para Pembanding /Para Tergugat
rekonpensi/semula Para Penggugat konpensi;

Melawan :

1. ESTER JUBLINA PASSA, Perempuan, lahir di Denpasar, tanggal 28 Juli 1966, Warga Negara Indonesia, pekerjaan wiraswasta, alamat pada KTP di jalan Sudirman Gang Bhineka 1/4, Dusun Yangbatu Kauh, Desa Danginpuri Kelod, Kec. Denpasar Timur dan alamat tempat tinggal sekarang di jalan Gunung Karang III No. 1 Denpasar, disebut Terbanding I semula Tergugat I ;
2. Ir. ELLEN ELISABETH BASTIAN NGGADAS als. Ir. ELLEN NGGADAS, Perempuan, lahir di Kupang, tanggal 28 Desember 1972, Warga Negara Indonesia, pekerjaan karyawan swasta, bertempat tinggal di Pondok Jatimurni Blok B No. 15 RT.001/RW.007, Desa/Kel. Jatimurni, Kec. Pondok Melati, Kota Bekasi, disebut Terbanding II/Penggugat Rekonpensi semula tergugat II konpensi;
3. BASUKI JUNI NUGRAHA, SH, Notaris/PPAT, yang berkedudukan di Jalan Hayam Wuruk No. 226 B, Denpasar, disebut Terbanding III semula Tergugat III ;

PENGADILAN TINGGI BALI TERSEBUT ;

Setelah membaca berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.149 / Pdt.G / 2016 / PN.Dps tanggal 31 Maret 2017 dan surat – surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

Hal 2 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Gugatan tertanggal 29 Pebruari 2016, No. 001/Gugatan-PMH/PHLO/II/2016 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 29 Pebruari 2016 dengan Register Perkara Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara PENGGUGAT I dengan PENGGUGAT II mempunyai hubungan sebagai suami istri;
2. Bahwa sekitar bulan Desember 2012, TERGUGAT I menawarkan 1 (satu) unit rumah yang berdiri diatas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 12555 dengan Surat Ukur Nomor: 6866/Jimbaran/2007 tertanggal 4 Juli 2007 dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) No. 22.03.09.01.09511 seluas 100 M2 (seratus meter persegi) tercatat atas nama Insinyur ELLEN NGGADAS als. Ir. ELLEN ELISABETH BASTIANI NGGADAS dalam hal ini TERGUGAT II, yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali atau yang lebih dikenal dengan Perumahan Padma Blok C No. 1, Jimbaran, Kuta Selatan, Badung, kepada PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II untuk diperjualbelikan;
3. Bahwa 1 (satu) unit rumah yang berdiri diatas bidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 12555 sebagaimana tersebut pada dalil angka 2 tersebut diatas adalah "OBYEK SENGKETA" dalam perkara aquo;
4. Bahwa PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II sempat mempertanyakan kepada TERGUGAT I mengenai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 12555 tersebut yang masih tercatat atas nama TERGUGAT II, dan TERGUGAT I menerangkan dan menjelaskan serta meyakinkan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II bahwa rumah yang berdiri diatas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 12555

Hal 3 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

tersebut adalah milik TERGUGAT I dan untuk lebih lagi meyakinkan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II, maka TERGUGAT I menunjukkan bukti dokumen hukum kepada PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yaitu berupa Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012 yang diikuti dengan Akta Kuasa Menjual No. 13 tertanggal 19 Desember 2012 yang mana kedua akta tersebut dibuat dan ditandatangani oleh TERGUGAT I dengan TERGUGAT II dihadapan Notaris Basuki Juni Nugraha, SH., (TERGUGAT III);

5. Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II yang dibuat dihadapan TERGUGAT III sebagai Pejabat Notaris, telah menyatakan dengan tegas bahwa TERGUGAT II sebagai Pihak Pertama (penjual) telah menjual tanah SHM No. 12555 seluas 100 M2 dan segala sesuatu yang ada diatasnya kepada TERGUGAT I sebagai Pihak Kedua (pembeli);
6. Bahwa selain Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012 tersebut, antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II juga telah menandatangani Akta Kuasa Menjual No. 13 tertanggal 19 Desember 2012, yang dibuat dihadapan TERGUGAT III sebagai Pejabat Notaris dan dalam akta tersebut dengan tegas menyatakan bahwa TERGUGAT II memberikan kuasa kepada TERGUGAT I untuk mengalihkan atau menjual tanah SHM No. 12555 tersebut berikut dengan segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut;
7. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012 dan Akta Kuasa Menjual No. 13 tertanggal 19 Desember 2012 yang keduanya dibuat dihadapan TERGUGAT III sebagai Pejabat Notaris adalah merupakan satu kesatuan akta yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya yang sah dan mengikat secara hukum bagi pihak-pihak yang membuatnya dan dengan adanya kedua akta tersebut PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II percaya dan

Hal 4 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

yakin bahwa rumah obyek sengketa yang berdiri diatas sebidang tanah
Sertipikat hak Milik No. 12555 tersebut telah dibeli dan dibayar lunas oleh
TERGUGAT I kepada TERGUGAT II sehingga berdasarkan kedua akta tersebut
tanah dan rumah obyek sengketa adalah milik TERGUGAT I;

8. Bahwa kemudian TERGUGAT I mengajak PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II
datang ke lokasi tanah dan rumah obyek sengketa yang terletak di Perumahan
Padma Blok C No. 1, Jimbaran, Kuta Selatan, Badung tersebut;

9. Bahwa pada saat rumah obyek sengketa ditunjukkan maupun pada saat
diperjual belikan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I dan PENGGUGAT
II, rumah tersebut dalam keadaan kosong dari hunian maupun barang-barang
dan setelah PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II bersama-sama melihat rumah
obyek sengketa, PENGGUGAT I maupun PENGGUGAT II tertarik dan
berkeinginan untuk membeli rumah obyek sengketa tersebut dan setelah
melakukan negosiasi harga dengan TERGUGAT I, maka harga jual beli atas
rumah obyek sengketa tersebut disepakati antara TERGUGAT I dengan
PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II adalah sebesar **Rp 425.000.000,- (empat
ratus dua puluh lima juta rupiah)** dan pembayaran atas harga jual beli
tersebut dilakukan secara bertahap oleh PENGGUGAT II kepada TERGUGAT I
yaitu sebagai berikut :

- Pembayaran Uang Muka sebesar Rp 25.000.000,- dibayarkan secara tunai oleh
PENGGUGAT II kepada TERGUGAT I pada Bulan Desember 2012 dan oleh
karena pelunasan atas pembayaran rumah tersebut akan dilakukan dalam
waktu yang tidak terlalu lama, maka TERGUGAT I menyatakan bahwa tanda
terima pembayaran akan dibuatkan pada saat pelunasan saja;
- Pelunasan Pembayaran sebesar Rp 400.000.000,- dibayarkan oleh
PENGGUGAT II kepada TERGUGAT I pada tanggal 10 Januari 2013;

Hal 5 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

10. Bahwa setelah pembayaran atas jual beli rumah obyek sengketa tersebut diterima seluruhnya oleh TERGUGAT I yaitu sebesar **Rp 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah)**, TERGUGAT I meminta dan menyuruh PENGUGAT I dan PENGUGAT II untuk datang ke Kantor TERGUGAT III untuk menandatangani akta jual beli atas tanah dan rumah obyek sengketa tersebut, tetapi ternyata yang ditandatangani oleh dan antara TERGUGAT I selaku kuasa dari TERGUGAT II berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 13 tertanggal 19 Desember 2012 tersebut yang selanjutnya disebut sebagai Penjual dengan PENGUGAT I sebagai Pembeli bukanlah Akta Jual Beli melainkan hanya Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 yang diikuti dengan Akta Kuasa No. 07 tertanggal 11 Januari 2013;
11. Bahwa oleh karena rumah obyek sengketa yang berdiri diatas tanah SHM No. 12555 tersebut memang dibeli oleh PENGUGAT II untuk PENGUGAT I sebagai istrinya, maka Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 yang diikuti dengan Akta Kuasa No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 tersebut ditandatangani oleh PENGUGAT I yang disaksikan oleh PENGUGAT II sebagai suaminya;
12. Bahwa TERGUGAT III sebagai pejabat notaris sangat meyakinkan PENGUGAT I dan PENGUGAT II bahwa pembuatan dan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 yang diikuti dengan Akta Kuasa No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 adalah benar dan sah mengikat secara hukum, maka PENGUGAT I maupun PENGUGAT II sebagai masyarakat biasa dan pembeli yang beritikad baik percaya dan yakin dengan apa yang telah dibuat oleh TERGUGAT III, sehingga PENGUGAT I menandatangani kedua akta tersebut yang disaksikan oleh PENGUGAT II, sehingga terhitung sejak penandatanganan akta pengikatan jual beli tersebut

Hal 6 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

rumah obyek sengketa yang berdiri diatas SHM No. 12555 tersebut adalah sah secara hukum milik PENGGUGAT I;

13. Bahwa TERGUGAT III telah mengatakan dan menerangkan yang sebenarnya kepada PARA PENGGUGAT mengenai kedua dokumen hukum tersebut. Bahwa kedua dokumen hukum tersebut yang membuat adalah TERGUGAT III dan juga telah menerangkan bahwa SHM Nomor: 12555 tidak dalam keadaan sengketa, tidak dalam keadaan status quo dan tidak dalam keadaan diagunkan di lembaga keuangan (Bank, Koperasi);

14. Bahwa untuk lebih meyakinkan lagi PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II terhadap peristiwa hukum jual beli atas tanah dan rumah obyek sengketa tersebut adalah benar dan sah mengikat secara hukum bagi PENGGUGAT I berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 dan Akta Kuasa No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT I, TERGUGAT III sebagai pejabat notaris menerangkan kepada PARA PENGGUGAT bahwa :

- TERGUGAT III menunjukkan Asli Sertipikat Hak Milik No. 12555 tersebut yang pada saat penandatanganan sudah ada dan disimpan oleh TERGUGAT III di kantornya dan menjamin bahwa SHM No. 12555 tersebut aman dan tidak terkait dengan masalah hukum;
- TERGUGAT III menjamin kebenaran bahwa tanah SHM No. 12555 dan rumah obyek sengketa yang berdiri diatasnya adalah benar telah dibeli dan menjadi milik TERGUGAT I berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012 juncto Akta Kuasa Menjual No. 13 tertanggal 19 Desember 2012 yang mana kedua akta tersebut juga dibuat dihadapan TERGUGAT III sebagai pejabat notaris;
- TERGUGAT III memerintahkan TERGUGAT I untuk menyerahkan kunci rumah obyek sengketa tersebut kepada PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yang

Hal 7 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

dilakukan di Kantor TERGUGAT III dan penyerahan kunci rumah obyek sengketa tersebut oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II disaksikan langsung oleh TERGUGAT III;

- TERGUGAT III berjanji untuk segera membuat dan menandatangani akta jual beli sebagai persyaratan untuk mengajukan proses pengalihan hak atas tanah dan rumah obyek sengketa tersebut dari atas nama TERGUGAT II menjadi atas nama PENGGUGAT I kepada instansi yang berwenang;

Bahwa dengan adanya tindakan TERGUGAT III yang meyakinkan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II sebagaimana tersebut diatas, PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II menjadi semakin yakin dan percaya bahwa jual beli atas tanah SHM No. 12555 dan rumah obyek sengketa yang berdiri diatasnya tersebut tidak akan ada kendala dan masalah;

15. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 juncto Akta Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 yang dibuat antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT I dihadapan TERGUGAT III sebagai pejabat notaris adalah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012 juncto Akta Kuasa Menjual No. 13 tertanggal 19 Desember 2012 yang dibuat antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT I juga dihadapan TERGUGAT III sebagai pejabat notaris adalah sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya, maka sejak tanggal 11 Januari 2013 tersebut tanah SHM No. 12555 beserta rumah obyek sengketa yang berdiri diatasnya adalah sah dan mengikat secara hukum milik PENGGUGAT I dan oleh karena kunci rumah obyek sengketa juga telah diserahkan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I, maka PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II beserta keluarganya tinggal di rumah tersebut dan juga telah melakukan renovasi serta mengisi furniture baru pada rumah tersebut;

Hal 8 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa kemudian sekitar bulan April 2013, PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II mengecek proses peralihan hak atas tanah dan rumah tersebut dari atas nama Insinyur ELLEN NGGADAS (TERGUGAT II) menjadi atas nama PENGGUGAT I ke kantor TERGUGAT III dan berdasarkan informasi yang diperoleh oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II melalui karyawan TERGUGAT III bahwa proses peralihan hak atas tanah dan rumah obyek sengketa tersebut belum bisa diproses lebih lanjut oleh karena persyaratan dokumen untuk proses peralihan hak tersebut belum lengkap, yaitu masih menunggu surat keterangan yang masih diurus oleh TERGUGAT II yang menyatakan bahwa nama Ir. Ellen Elisabeth Bastian Nggadas pada KTP dengan nama Ir. Ellen Nggadas pada SHM No. 12555 adalah orang yang sama yaitu TERGUGAT II dan PENGGUGAT I maupun PENGGUGAT II hanya diminta untuk menunggu oleh karyawan TERGUGAT III tersebut;
17. Bahwa kemudian sekitar bulan September 2013, PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II sedang berada di Bandung dan rumah obyek sengketa ditinggal oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dalam keadaan kosong, tiba-tiba PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dikejutkan dengan terjadinya peristiwa yang tidak pernah diduga oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II, dimana TERGUGAT II dan orang suruhannya telah membongkar dan merusak kunci pintu rumah dan secara melawan hukum TERGUGAT II tersebut masuk dan menguasai rumah obyek sengketa tersebut, sehingga sejak bulan September 2013 sampai dengan sekarang TERGUGAT II dan orang suruhan TERGUGAT II menguasai rumah obyek sengketa secara melawan hukum;
18. Bahwa terhadap peristiwa pengerusakan dan penguasaan rumah obyek sengketa oleh TERGUGAT II dan orang suruhan TERGUGAT II secara melawan hukum tersebut telah dilaporkan oleh PENGGUGAT I dan

Hal 9 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

PENGUGAT II kepada pihak kepolisian berdasarkan Laporan Polisi No. LP/STPL/2200/IX/2013/Bali/Resta Dps/Sek Kutsel tanggal 18 September 2013; Bahwa selain laporan tindak pidana pengerusakan dan penguasaan tersebut diatas, PENGUGAT I dan PENGUGAT II juga telah melaporkan adanya dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II berdasarkan Laporan Polisi No. TBL/65/I/2014/SPKT Polda Bali tertanggal 29 Januari 2014, yang saat ini terhadap kedua laporan PENGUGAT I dan PENGUGAT II tersebut masih dalam proses;

19. Bahwa PENGUGAT I maupun PENGUGAT II tidak pernah mengetahui apa yang menjadi alasan hukum TERGUGAT II menguasai rumah obyek sengketa tersebut secara melawan hukum dengan merusak dan membongkar kunci pintu rumah tersebut dan dengan telah dikuasainya rumah obyek sengketa secara melawan hukum oleh TERGUGAT II dan orang suruhan TERGUGAT II, mengakibatkan PENGUGAT I dan PENGUGAT II harus mencari tempat tinggal baru di Bali;
20. Bahwa sekitar bulan Desember 2013 PENGUGAT I dan PENGUGAT II datang kembali ke Kantor TERGUGAT III untuk mempertanyakan mengenai kelanjutan proses peralihan hak atas tanah SHM No. 12555 dan rumah obyek sengketa yang telah dibeli oleh PENGUGAT I berdasarkan Akta pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 11 Januari 2013 dan Akta Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 11 Januari 2013, tetapi alangkah terkejutnya PENGUGAT I dan PENGUGAT II dimana tanpa sepengetahuan dan persetujuan PENGUGAT I maupun PENGUGAT II, TERGUGAT III secara melawan hukum telah menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik No. 12555 tersebut kepada TERGUGAT II yang mana sebelumnya sertipikat tersebut diserahkan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT III untuk disimpan di kantor TERGUGAT III guna keperluan

Hal 10 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

proses peralihan hak dari atas nama TERGUGAT II menjadi atas nama PENGGUGAT I tetapi tanpa alasan yang sah secara hukum TERGUGAT III dengan diam-diam justru menyerahkan asli sertifikat tersebut kepada TERGUGAT II, padahal TERGUGAT III dengan jelas mengetahui bahwa rumah obyek sengketa tersebut telah dibeli oleh PENGGUGAT I melalui TERGUGAT I dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 dan Akta Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 yang dibuat dihadapan TERGUGAT III sebagai pejabat Notaris/PPAT, sehingga sejak bulan Desember 2013 Asli Sertipikat Hak Milik No. 12555 sampai dengan sekarang berada dalam kekuasaan TERGUGAT II secara melawan hukum, sehingga proses peralihan hak atas tanah tersebut dari atas nama TERGUGAT II menjadi atas nama PENGGUGAT I tidak dapat diproses;

21. Bahwa dengan adanya kejadian sebagaimana yang telah diuraikan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II pada dalil-dalil tersebut diatas, kuat dugaan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II bahwa tindakan TERGUGAT II yang secara melawan hukum telah menguasai rumah yang telah dibeli oleh PARA PENGGUGAT dari TERGUGAT I berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 dan Akta Kuasa menjual No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 dan tindakan TERGUGAT III yang secara melawan hukum menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 12555 tersebut kepada TERGUGAT II yang menyebabkan Sertipikat Hak Milik No. 12555 tersebut dikuasai secara melawan hukum oleh TERGUGAT II adalah merupakan itikad yang tidak baik yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III (yang nota bena adalah seorang pejabat Notaris) terhadap PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II;
22. Bahwa berbagai upaya dan usaha telah dilakukan oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II untuk meminta pertanggungjawaban kepada TERGUGAT I

Hal 11 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

agar TERGUGAT I dapat menyerahkan dan mengembalikan uang milik PENGGUGAT II atas jual beli terhadap rumah tersebut sebesar **Rp 425.000.000,-** yang telah dibayarkan lunas oleh PENGGUGAT II kepada TERGUGAT I dan atau meminta kepada TERGUGAT I agar memerintahkan kepada TERGUGAT II untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah tersebut kepada PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II, tetapi TERGUGAT I justru tenang-tenang dan cuek saja serta tidak memperdulikan hak dan kepentingan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II atas rumah tersebut, padahal TERGUGAT I telah menerima pembayaran lunas atas pembelian rumah obyek sengketa tersebut dari PENGGUGAT II;

Bahwa sangatlah beralasan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II menyatakan demikian oleh karena tidak ada upaya hukum apapun yang dilakukan oleh TERGUGAT I untuk membantu PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II guna mendapatkan kembali rumah obyek sengketa tersebut yang telah dikuasai oleh TERGUGAT II, sehingga besar dugaan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II bahwa TERGUGAT I memang sengaja membiarkan penguasaan atas rumah obyek sengketa tersebut oleh TERGUGAT II dengan tidak melakukan upaya hukum apapun atas suruhan dan perintah TERGUGAT II, dengan demikian tindakan TERGUGAT I tersebut telah dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan yang melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II;

23. Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut diatas telah membuktikan bahwa tindakan TERGUGAT II yang menguasai dan menempati rumah obyek sengketa dengan menyuruh orang suruhannya untuk merusak dengan membongkar pintu rumah serta memaksa masuk untuk menguasai dan menempati rumah obyek sengketa tersebut adalah suatu perbuatan melawan

Hal 12 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum yang telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II;

24. Bahwa begitu juga dengan tindakan TERGUGAT III sebagai pejabat notaris yang telah menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik No. 12555 kepada TERGUGAT II tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II;

Bahwa seyogyanya TERGUGAT III sebagai pejabat notaris dapat memberikan perlindungan secara hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan berkaitan dengan Sertipikat Hak Milik No. 12555 khususnya perlindungan bagi PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yang telah membayar lunas pembelian atas tanah SHM No. 12555 beserta rumah obyek sengketa yang berdiri diatasnya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 yang jelas-jelas dibuat dihadapan TERGUGAT III, tetapi secara melawan hukum dan atau tanpa alasan yang sah secara hukum dengan diam-diam TERGUGAT III menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik No. 12555 tersebut kepada TERGUGAT II dengan mengabaikan hak dan kepentingan hukum PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 tersebut;

25. Bahwa tindakan dan perbuatan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebagaimana yang telah diuraikan pada dalil-dalil tersebut diatas adalah merupakan tindakan atau Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian yang besar bagi PARA PENGGUGAT, oleh karena itu perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III tersebut telah melanggar ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara : "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang

Hal 13 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

26. Bahwa akibat dari tindakan dan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebagaimana terurai pada dalil-dalil tersebut diadats , telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi PENGUGAT I dan PENGUGAT II baik secara materiil maupun immateriil dengan kerugian yang dapat diperinci sebagai berikut :

- **Kerugian Materiil**

Kerugian Materiil adalah kerugian nyata yang diderita oleh PENGUGAT I dan PENGUGAT II yaitu PENGUGAT I dan PENGUGAT II telah kehilangan haknya secara hukum untuk memiliki, menempati dan memafaatkan bangunan rumah yang berdiri diatas tanah SHM No. 12555 yang telah dibeli oleh PENGUGAT berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013, terhitung sejak bulan September 2013 sampai sekarang dan adapun kerugian materiil yang diderita oleh PENGUGAT I dan PENGUGAT II tersebut dapat diperinci sebagai berikut:

No.	Keterangan	Nilai Kerugian
1	Harga jual beli atas rumah sebesar.	Rp. 425.000.000,-
2.	Biaya renovasi dan pembelian perabotanrumah tangga termasuk furniture dan lain-lain.	Rp. 100.000.000,-
3.	bunga uang yang dapat dinikmati oleh PENGUGAT I dan PENGUGAT II apabila uang Rp 425.000.000,- didepositokan pada	Rp. 51.000.000,-

Hal 14 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	Bank Pemerintah dengan bunga 6 % per tahun (berdasarkan perhitungan bunga Bank) terhitung sejak sejak tahun 2013 sampai tahun 2015 atau selama \pm 2 tahun.	
4.	Ganti kerugian karena tanah dan rumah yang tidak dapat dinikmati hasilnya oleh PENGUGAT I dan PENGUGAT II selama \pm 2 tahun karena dikuasai secara melawan hukum oleh TERGUGAT II maupun orang suruhan TERGUGAT II dan apabila rumah tersebut disewakan oleh PENGUGAT I dan PENGUGAT II dengan harga sewa diperhitungkan per tahun sebesar Rp 75.000.000,- sehingga hasil keuntungan yang dapat diperoleh oleh PENGUGAT I dan PENGUGAT II.	Rp. 150.000.000,-
5.	Ganti kerugian karena proses peralihan hak SHM No: 12555 yang tidak dapat diproses menjadi atas nama PENGUGAT I karena SHM No: 12555 tersebut diserahkan secara melawan	Rp.1.000.000.000,-

Hal 15 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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)



	hukum oleh TERGUGAT III kepada TERGUGAT II sehingga sertifikat tersebut dikuasai oleh TERGUGAT II secara melawan hukum dan apabila SHM No. 12555 telah menjadi atas nama PENGGUGAT I, dalam waktu 2 tahun keuntungan yang dapat diperoleh oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dengan menjual kembali tanah dan rumah tersebut kepada pihak lain.	
6.	Biaya Pengacara, termasuk biaya konsultasi, mendaftar gugatan dan Biaya Administrasi dan Operasional Pengacara serta biaya Jasa Pengacara.	Rp. 200.000.000,-
7.	Total Kerugian Materiil yang diderita oleh PARA PENGGUGAT	Rp.1.926.000.000,-

- Kerugian Imateriil

Bahwa akibat dari tindakan dan perbuatan secara melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebagaimana terurai tersebut diatas telah merugikan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dalam hal waktu, tenaga, pikiran dan kerugian karena tidak mendapatkan apa-apa yang menjadi hak dari PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yang tidak dapat dinilai dengan apapun, tetapi walaupun demikian jika kerugian tersebut

Hal 16 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinilai dengan sejumlah uang, maka Kerugian Imateriil yang diderita oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dapat disetarakan dengan sejumlah uang sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

27. Bahwa untuk menjamin tuntutan atas kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III maka PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda milik TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III baik berupa benda tidak bergerak maupun benda bergerak dan Permohonan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) dimaksud juga akan diajukan secara terpisah dengan Gugatan ini;

28. Bahwa selain jaminan harta benda milik TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebagaimana dalil angka 27 tersebut diatas, untuk menjamin tuntutan ganti kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III dan untuk menghindari terjadinya peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 12555 seluas 100 m2 beserta bangunan rumah obyek sengketa yang berdiri diatasnya yang terletak di Perumahan Padma Blok C No. 1, Jimbaran, Kuta Selatan, Badung dari atas nama TERGUGAT II menjadi atas nama pihak lain dengan cara apapun oleh karena Asli Sertipikat Hak Milik No. 12555 tersebut berada dalam kekuasaan TERGUGAT II secara melawan hukum, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara *aquo* untuk meletakkan Sita Jaminan (*Coservatoire Beslag*) atas tanah tersebut sampai perkara ini mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkraht Van Gewisdje*);

29. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi PARA PENGGUGAT maka beralasan hukum untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir beslag*)

Hal 17 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

terhadap Sertipikat Hak Milik No. 12555 seluas 100 M2 berserta bangunan rumah obyek sengketa yang berdiri diatasnya yang terletak di Perumahan Padma Blok C No. 1, Jimbaran, Kuta Selatan, Badung;

30. Bahwa apabila TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III melakukan keterlambatan dalam pembayaran ganti kerugian yang telah diderita oleh PENGUGAT, maka TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara tanggung renteng dihukum untuk membayar **uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari** terhitung sejak perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar sampai dengan adanya Putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);

31. Bahwa oleh karena gugatan perkara aquo didasarkan pada bukti-bukti otentik serta bersesuaian dengan ketentuan SEMA RI No. 3 Tahun 2000, maka PENGUGAT I dan PENGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan dan memeriksa perkara aquo dan dengan berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR berkenan untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvooraad*) meskipun ada upaya hukum biasa maupun luar biasa dari TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III;

32. Bahwa oleh karena PENGUGAT I dan PENGUGAT II adalah pembeli yang beritikad baik, maka sudah sepatutnya PENGUGAT I dan PENGUGAT II mendapatkan perlindungan dan harus dilindungi secara hukum vide Putusan Mahkamah Agung No. 1230 K/Pdt/1982 jo. PP No. 10 Tahun 1961 yang telah dirubah dalam PP No. 24 Tahun 1997;

33. Bahwa oleh karena Gugatan perkara aquo diajukan karena adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT I dan PENGUGAT II maka sudah sepatutnya TERGUGAT I, TERGUGAT II dan

Hal 18 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

TERGUGAT III secara tanggung renteng dihukum untuk membayar seluruh kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II serta biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas dengan ini PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini untuk memanggil para pihak dan apabila pemeriksaan sudah dipandang cukup berkenan untuk memutuskan dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan hukum sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 12555 seluas 100 m2 beserta bangunan rumah obyek sengketa yang berdiri diatasnya yang terletak di Perumahan Padma Blok C No. 1, Jimbaran, Kuta Selatan, Badung;
3. Menyatakan hukum bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012 juncto Akta Kuasa Menjual No. 13 tertanggal 19 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Basuki Juni Nugraha, SH., adalah sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak;
4. Menyatakan hukum bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 dan Akta Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris Basuki Juni Nugraha, SH., adalah sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak;
5. Menyatakan hukum bahwa 1 (satu) unit rumah yang berdiri diatas sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Hak Milik No. 12555 seluas 100 m2 yang terletak di Perumahan Padma Blok C No. 1, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali adalah **sah secara hukum milik PENGGUGAT I** berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal

Hal 19 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11 Januari 2013 juncto Akta Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 11 Januari 2013

yang keduanya dibuat dihadapan Notaris Basuki Juni Nugraha, SH.;

6. Menyatakan hukum bahwa TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh karena TERGUGAT I tidak melakukan upaya hukum apapun untuk membantu PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II guna mendapatkan kembali rumah obyek sengketa yang telah dikuasai oleh TERGUGAT II, dan diduga bahwa TERGUGAT I memang sengaja membiarkan penguasaan atas rumah obyek sengketa tersebut oleh TERGUGAT II dengan tidak melakukan upaya hukum apapun atas suruhan dan perintah TERGUGAT II dan perbuatan TERGUGAT I tersebut telah menimbulkan kerugian yang besar bagi PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II;
7. Menyatakan hukum bahwa TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh karena TERGUGAT II secara melawan hukum telah menempati dan menguasai rumah obyek sengketa yang berdiri diatas sebidang tanah Sertipikat Hak milik No. 12555 seluas 100 m2 yang terletak di Perumahan Padma Blok C No. 1, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali yang telah dibeli dan sah secara hukum milik PENGGUGAT I berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 yang disertai dengan Akta Kuasa No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 yang dibuat dihadapan Basuki Juni Nugraha, SH., dan perbuatan TERGUGAT II tersebut telah menimbulkan kerugian yang besar bagi PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II;
8. Menyatakan hukum bahwa TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh karena TERGUGAT III telah menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik No. 12555 kepada TERGUGAT II secara diam-diam tanpa sepengetahuan dan persetujuan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II serta tanpa alas hak yang sah secara hukum sehingga proses peralihan hak atas SHM No. 12555 tersebut

Hal 20 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

menjadi atas nama TERGUGAT II menjadi atas nama PENGGUGAT I tidak dapat diproses secara hukum yang berlaku dan perbuatan TERGUGAT III tersebut telah menimbulkan kerugian yang besar bagi PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II;

9. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III yaitu baik kerugian secara materiil maupun kerugian immateriil yang dapat diperinci sebagai berikut :

- **Kerugian Materiil**

Kerugian Materiil adalah kerugian nyata yang diderita oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yaitu PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II telah kehilangan haknya secara hukum untuk memiliki, menempati dan memafaatkan bangunan rumah yang berdiri diatas tanah SHM No. 12555 yang telah dibeli oleh PENGGUGAT berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013, terhitung sejak bulan September 2013 sampai sekarang dan adapun kerugian materiil yang diderita oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II tersebut dapat diperinci bebagai berikut:

No.	Keterangan	Nilai Kerugian
1	Harga jual beli atas rumah sebesar.	Rp.425.000.000,-
2.	Biaya renovasi dan pembelian perabotanrumah tangga termasuk furniture dan lain-lain.	Rp.100.000.000,-
3.	bunga uang yang dapat dinikmati	Rp. 51.000.000,-

Hal 21 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



	oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II apabila uang Rp 425.000.000,- didepositokan pada Bank Pemerintah dengan bunga 6 % per tahun (berdasarkan perhitungan bunga Bank) terhitung sejak tahun 2013 sampai tahun 2015 atau selama \pm 2 tahun.	
4.	Ganti kerugian karena tanah dan rumah yang tidak dapat dinikmati hasilnya oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II selama \pm 2 tahun karena dikuasai secara melawan hukum oleh TERGUGAT II maupun orang suruhan TERGUGAT II dan apabila rumah tersebut disewakan oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dengan harga sewa diperhitungkan per tahun sebesar Rp 75.000.000,- sehingga hasil keuntungan yang dapat diperoleh oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II.	Rp.150.000.000,-
5.	Ganti kerugian karena proses peralihan hak SHM No: 12555 yang tidak dapat diproses menjadi	Rp.1.000.000.000,-

Hal 22 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



	atas nama PENGGUGAT I karena SHM No: 12555 tersebut diserahkan secara melawan hukum oleh TERGUGAT III kepada TERGUGAT II sehingga sertifikat tersebut dikuasai oleh TERGUGAT II secara melawan hukum dan apabila SHM No. 12555 telah menjadi atas nama PENGGUGAT I, dalam waktu 2 tahun keuntungan yang dapat diperoleh oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dengan menjual kembali tanah dan rumah tersebut kepada pihak lain.	
6.	Biaya Pengacara, termasuk biaya konsultasi, mendaftar gugatan dan Biaya Administrasi dan Operasional Pengacara serta biaya Jasa Pengacara.	Rp. 200.000.000,-
7.	Total Kerugian Materiil yang diderita oleh PARA PENGGUGAT	Rp. 1.926.000.000,-

- Kerugian Imateriil

Bahwa akibat dari tindakan dan perbuatan secara melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebagaimana terurai tersebut diatas telah merugikan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II

Hal 23 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal waktu, tenaga, pikiran dan kerugian karena tidak mendapatkan apa yang menjadi hak dari PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yang tidak dapat dinilai dengan apapun, tetapi walaupun demikian jika kerugian tersebut dinilai dengan sejumlah uang, maka Kerugian Imateriil yang diderita oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dapat disetarakan dengan sejumlah uang sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

10. Memerintahkan TERGUGAT II dan/atau pihak-pihak lainnya yang mendapatkan hak dari TERGUGAT II, untuk mengosongkan tanah dan bangunan rumah milik PENGGUGAT I yang terletak di Perumahan Padma Blok C 1, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali yang telah dibeli oleh PENGGUGAT I dari TERGUGAT I berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 yang disertai dengan Akta Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 yang dibuat dihadapan TERGUGAT III secara sukarela terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan apabila TERGUGAT II tidak melaksanakannya maka pengosongan tersebut dilakukan secara paksa melalui eksekusi dengan menggunakan bantuan dari aparat pihak kepolisian yang berwenang;

11. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT II untuk menyerahkan secara sukarela Asli Sertipikat Hak Milik No. 12555 kepada PENGGUGAT I atau kepada TERGUGAT III dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan pada tingkat Pengadilan Negeri Denpasar dibacakan dan apabila TERGUGAT II tidak melaksanakannya maka penyerahan sertipikat tersebut dapat dilakukan secara paksa melalui eksekusi dengan menggunakan bantuan dari aparat pihak kepolisian yang berwenang;

12. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT III sebagai pejabat PPAT untuk segera melakukan proses jual beli dengan penandatanganan Akta Jual Beli atas bidang tanah SHM No. 12555 dalam waktu 7 hari setelah Asli Sertipikat Hak

Hal 24 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

Milik No. 12555 dikembalikan oleh TERGUGAT II kepada PENGGUGAT I atau kepada TERGUGAT III dan segera mengajukan proses peralihan hak atas SHM No. 12555 tersebut kepada instansi yang berwenang;

13. Menyatakan hukum bahwa PENGGUGAT I berkuasa untuk bertindak selaku penjual sekaligus selaku pembeli berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 dalam pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan notaris setempat apabila dalam kurun waktu 7 hari setelah putusan pada tingkat Pengadilan Negeri dibacakan, TERGUGAT III tidak melakukan proses jual beli;

14. Menyatakan hukum putusan perkara aquo adalah sebagai alas hak secara hukum bagi PENGGUGAT I untuk secara serta merta melakukan proses jual beli berupa penandatanganan Akta Jual Beli pada notaris setempat serta mengajukan proses peralihan hak/penerbitan atas SHM No. 12555 menjadi atas nama PENGGUGAT I apabila dalam kurun waktu 7 hari setelah putusan pada tingkat Pengadilan Negeri dibacakan, TERGUGAT II tidak menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik No. 12555 tersebut;

15. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk tunduk secara hukum pada putusan ini;

16. Menyatakan hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum biasa maupun upaya hukum luar biasa (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dari TERGUGAT I, TERGUGAT II maupun TERGUGAT III;

17. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) dalam setiap keterlambatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III dalam melakukan putusan perkara ini sebesar **Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah)** per hari terhitung sejak perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar sampai

Hal 25 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan adanya Putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

18. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat, Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

Formulasi Gugatan Para Penggugat kabur berkenaan dengan batas-batas objek sengketa;

Selain permasalahan diatas, kekaburan gugatan juga terlihat/ nampak dari bagaimana Penggugat menyusun gugatannya yang samasekali tidak menyebutkan/ menjelaskan batas-batas obyek sengketa secara pasti;

Gugatan yang tidak menyebutkan batas obyek tanah sengketa oleh Putusan Mahkamah Agung No. 1559 K/Pdt/1983 dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima. Begitu juga dalam putusan MA No. 1149 K/Sip/1975, surat gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa, berakibat gugatan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diungkapkan oleh Tergugat I dalam bagian eksepsi mohon dianggap terulang kembali dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian pokok perkara ini;

Hal 26 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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. Bahwa Tergugat 1 menolak dalil gugatan Para Penggugat pada poin 4, karena sesungguhnya Tergugat I telah menjelaskan kepada Para Penggugat bahwa terhadap sebidang tanah SHM No. 12555, SU No.6866/Jimbaran/2007, seluas 100M2, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali adalah masih dalam proses yang dilakukan dihadapan Tergugat HI, dan kemudian Tergugat I mengajak Para Penggugat untuk memenuhi Tergugat III. Dan selanjutnya oleh Tergugat III ditunjukkan asli SHM tanah aquo;
3. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada poin 9 dan 10 adalah memang benar Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I sepakat untuk membeli rumah yang berdiri di sebidang tanah dengan SHM 12555 seharga Rp 425.000.000 (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan uang muka dibayar Rp 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah), kemudian pada tanggal 10 Januari 2013 pihak Penggugat I dan Penggugat II melunasi sisa pembayaran Rp 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) dan uang tersebut diterima oleh pihak Tergugat I. Uang yang di terima oleh pihak Tergugat I diserahkan secara bertahap melalui transfer E Banking kepada Tergugat II, kemudian Tergugat I sepenuhnya menyerahkan proses pengurusan surat-surat berkaitan dengan hal ini kepada Tergugat III;
4. Bahwa terhadap dalil posita Para Penggugat pada poin 18, Tergugat I menanggapi sebagai berikut: Para Penggugat sangat keliru melaporkan Tergugat I dengan dugaan melakukan tindak pidana penipuan dan penggelapan, karena sesungguhnya perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Para Penggugat adalah hubungan hukum jual-beli, yang diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara, yang pada pokoknya menyebutkan "jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar

Hal 27 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

harga yang telah dijanjikan". Dengan demikian sudah sepatutnya posita ini ditolak;

5. Bahwa posita Para Penggugat pada poin 21 s/d 33 adalah tidak beralasan dan berdasarkan hukum, karena sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat I dengan Para Penggugat adalah jual-beli. Tergugat I telah menyerahkan kunci beserta bangunan yang menjadi objek jual-beli kepada Para Penggugat. Bekenaan dengan belum beralihnya SHM aquo kepada Para Penggugat bukanlah menjadi tugas dan tanggung jawab dari Tergugat I, melainkan menjadi tanggung jawab pihak lain. Hal ini bukanlah secara serta merta menjadikan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum, karena sesungguhnya tidak ada hukum yang dilanggar oleh Tergugat I. Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan "tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Dalam teori "schutznormtheorie" suatu norm baru dapat dianggap dilanggar, apabila suatu kepentingan yang dimaksudkan untuk dilindungi oleh norm itu, diperkosa, tidak, kalau kepentingan lain diperkosa (Perbuatan Melanggar Hukum, hal 15, Prof. DR. R. Wirjono Prodjodikoro, SH). Dalam konteks ini tidak ada perbuatan Tergugat I yang melanggar hukum, yang mengakibatkan kerugian kepada Para Penggugat. Dengan demikian sudah sepatutnya posita Para Penggugat pada point ini ditolak;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berkenan untuk memeriksa, mengadili serta memberi putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat 1;

Hal 28 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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. Menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

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

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

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat tersebut Tergugat II telah mengajukan Jawaban dan Rekonpensi secara tertulis tertanggal 18 Juli 2016, sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan legas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya kecuali yang secant tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa TERGUGAT II terlebih dahulu hendak memperlihatkan adanya pemutar balikkan fakta yang sebenarnya dalam dalil-dalil atau pokok dalam gugatan PENGUGAT 1 dan PENGUGAT II (secara bersama-sama disebut "PARA PENGUGAT"), yaitu sebagai berikut;
 - a. Dalam gugatan a quo, PARA PENGUGAT mengklaim sebagai pemilik rumah yang berdiri diatas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 12555 dengan surat Ukur Nomr 6866 Jimbaran, 2007 tertanggal 4 Juli 2007 dengan Nomor Identitas Bangunan (NIB) No. 22 03.09.01 0951 1 seluas 100 m2 (seratus meter persegi) atas nama Ir. ELLEN NGGADAS (TERGUGAT II), yang terletak di Perumahan Padma Blok C No 1, Jimbaran, Kuta selatan. Badung, Propinsi Bali. Untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa' padahal tidak pernah ada peralihan/pemindahan hak atas Objek Sengketa yang sah secara hukum dari TERGUGAT II kepada PARA PENGUGAT maupun kepada pihak manapun;

Hal 29 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

b. Bahwa PARA PENGGUGAT secara jelas telah mendalilkan TERGUGAT II tanpa hak dan secara melawan hukum menguasai Objek Sengketa, padahal pada faktanya TERGUGAT II tidak pernah mengalihkan/menjual hak kepemilikan atas objek sengketa miliknya secara sah menurut hukum kepada PARA PENGGUGAT maupun kepada Pihak Lainnya. Yang mana sampai dengan surat jawaban ini kami sampaikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 12555 dengan surat Ukur Nomr 6866/Jimbaran/2007 tertanggal 4 Juli 2007 dengan Nomor Identitas Bangunan (NIB) No. 22.03.09.01.09511 seluas 100 m2 (seratus meter persegi) masih atas nama Ir. ELLEN NGGADAS (TERGUGAT II);

c. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan PARA PENGGUGAT dalam gugatan a quo sebagaimana disebutkan diatas menunjukkan pemutarbalikan fakta yang sebenarnya, padahal antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II tidak saling kenal:

TERGUGAT II tidak pernah menawarkan objek sengketa miliknya tidak pernah ada bukti-bukti yang sah hukum terjadinya perbuatan, peristiwa hukum, dan/atau hubungan hukum dalam bentuk apapun antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II, dan guna menegaskan pemutarbalikan fakta tersebut. PARA PENGGUGAT dalam gugatan a quo seolah-olah menyatakan bahwa TERGUGAT II telah melakukan pengerusakan dan penguasaan terhadap Objek Sengketa yang diakui miliknya. padahal jelas-jelas objek sengketa tersebut secara sah dan berdasarkan hukum adalah milik TERGUGAT II, sampai dengan surat jawaban ini kami sampaikan

Bahwa uraian jawaban secara lengkap, jelas dan berdasarkan hukum atas surat gugatan dari Para Penggugat akan kami kemukakan dalam bagian jawaban mengenai pokok perkara dan terlebih dahulu kami akan menyampaikan EKSEPSI mengenai syarat-syarat dan formalitas gugatan a quo sebagai berikut
DALAM KONPENSI;

Hal 30 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

EKSEPSI:

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUR LIBEL);

1. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT mengenai Objek Sengketa sebagaimana dimaksud dalam Surat Gugatan tertanggal 29 Februari 2016 (selanjutnya disebut "Gugatan") pada angka 3 (tiga) Jo. angka 2 (dua) halaman 2 (dua), yang mana PARA PENGGUGAT mendalilkan; "bahwa 1 (satu) unit rumah yang berdiri diatas bidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) So. 12555 sebagaimana tersebut pada dalil angka 2 tersebut diatas adalah "OBYEK SENGKETA" dalam perkara a quo adalah dalil yang tidak jelas (Obscur Libel) dan tidak memenuhi ketentuan hukum positif;
2. Bahwa dalam gugatannya PARA PENGGUGAT mengenai Objek Sengketa, PARA PENGGUGAT tidak menyebutkan, menjelaskan dan menggambarkan batas-batas dari objek sengketa, maka Gugatan yang diajukan Para Penggugat sudah patut dinyatakan tidak dapat diterima. Sebab dalil PARA PENGGUGAT mengenai Obyek Sengketa dalam gugatan adalah dalil yang tidak berdasar dan tidak memenuhi ketentuan hukum sebagaimana dalam dimaksud dalam Yurisprudensi sebagai berikut:
 - Putusan MA No 556 K'Sip 1973 tanggal 21 Agustus 1974 menyatakan: "Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima";
 - Putusan MA No 1149 K Sip/1975 tanggal 17 April 1979 menyatakan: "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak / batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";
 - Putusan MA No. 1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 menyatakan "Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima.
3. Bahwa niat buruk PARA PFNGGUGAT yang berusaha mengaburkan dan membuat tidak jelas permasalahan Gugatannya serta niat pemutarbalikan fakta

Hal 31 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlihat jelas pada dalil-dalil PARA PENGGUGAT pada angka 15 baris 12-13 halaman 6 gugatannya. menyatakan: "Penggugat II beserta keluarganya tinggal di rumah tersebut dan juga telah melakukan renovasi serta mengisi furniture baru pada rumah tersebut". Bahwa kemudian dalil PARA PENGGUGAT pada angka 17 halaman 8 Gugatannya, yang mana PARA PENGGUGAT mendalilkan: "Bahwa kemudian sekitar bulan September 2013, PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II sedang berada di Bandung dan rumah obyek sengketa ditinggal oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dalam keadaan kosong, tiba-tiba PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dikejutkan dengan terjadinya peristiwa tidak pernah diduga oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II, dimana TERGUGAT II dan orang suruhannya telah membongkar dan merusak kunci pintu rumah dan secara melawan hukum TERGUGAT II tersebut masuk dan menguasai rumah obyek sengketa tersebut. Sehingga sejak bulan September 2013 sampai dengan sekarang TERGUGAT II dan orang suruhan TERGUGAT II menguasai rumah obyek sengketa";

Sedangkan dalam Petitum angka 9 halaman 13 Gugatannya PARA PENGGUGAT, meminta agar menghukum TERGUGAT I TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang diderita PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II berupa kerugian materiil yang dimana salah satu rinciannya adalah meminta ganti rugi materiil terhadap biaya renovasi dan pembelian perabotan rumah tangga termasuk furniture dan lain-lain sebesar Rp. 100.000.000,-

Bahwa pertentangan dalil posita angka 17 dengan Petitum angka 9 gugatannya sangat bertentangan, karena bagaimana bisa PARA PENGGUGAT meminta ganti kerugian atas biaya rumah renovasi rumah dan pembelian perabotan rumah tangga Rp. 100.000.000,- sedangkan dalam dalil posita angka 17 PARA PENGGUGAT menyatakan bahwa rumah ditinggalkan dalam keadaan kosong;

Hal 32 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

4. Bahwa niat buruk PARA PENGGUGAT yang berusaha mengaburkan dan membuat tidak jelas permasalahan Gugatannya serta niat pemutarbalikan fakta terlihat juga pada angka 3 sampai dengan angka 8. halaman 12 sampai dengan 13, pada pokoknya meminta kepada kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara a quo untuk memutuskan bahwa menyatakan sah jual beli objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 12555 dengan surat Ukur Nomor : 6866/Jimbaran/2007 tertanggal 4 Juli 2007 dengan Nomor Identitas Bangunan (NIB) No. 22 03.09.01.0951 1 seluas 100 m2 (seratus meter persegi) masih atas nama Ir. ELLEN NGGADAS dan meminta TERGUGAT II untuk menyerahkan Objek sengketa kepada PARA PENGGUGAT.

Akan tetapi juga dalam Petitum PARA PENGGUGAT angka 9 halaman 13 Gugatannya juga meminta ganti kerugian terhadap harga Jual beli rumah sebesar Rp. 425.000.000,- dan meminta ganti kerugian materiil lainnya sebagaimana terurai dalam Petitum Gugatan PARA PENGGUGAT tersebut.

Bahwa hal ini sangat memperlihatkan PARA PENGGUGAT tidak konsisten terhadap Petitum satu sama lainnya dan Posita dan gugatan PARA PENGGUGAT bertentangan dengan Petitumnya. Hal ini juga sangat membuktikan bahwa PARA PENGGUGAT memiliki niat yang tidak baik (niat buruk) karena PARA PENGGUGAT minta Majelis Hakim a quo untuk mensahkan jual beli atas objek sengketa dan juga meminta majelis hakim a quo untuk menghukum Para Tergugat untuk ganti kerugian materiil terhadap harga Jual beli rumah sebesar Rp. 425.000.000,- hal ini menunjukkan keserakahan PARA PENGGUGAT yang tidak hanya menginginkan Objek sengketa yang bukan haknya tetapi juga menginginkan juga sejumlah uang.

5. Bahwa dengan demikian sangat terbukti dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT tidak konsisten dan bertentangan antara dalil yang satu dengan dalil lainnya selain itu antara posita (fundamentum petendi) dengan petitum tidak konsisten

Hal 33 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

satu sama lainnya. Fakta tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (obscur libel).

Bahwa keharusan posita (fundamentum petendi) harus konsisten dengan petitum tampak dalam putusan Mahkamah Agung RI No 67/K/Sip/1975, tanggal 13 Mei 1975 yang menegaskan sebagai berikut; "Bahwa karena petitum tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan (posita), maka permohonan kasasi diterima dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan";

6. Bahwa berdasarkan uraian dan landasan hukum di atas, maka terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa gugatan PARA PENGUGAT kabur, tidak jelas atau obscur libel Oleh karena itu TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar berkenan untuk menolak gugatan PARA PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan PARA PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
TIDAK JELAS DASAR HUKUM GUGATAN;

7. Bahwa dalil PARA PENGUGAT mengenai peralihan Objek Sengketa dan TERGUGAT II kepada TERGUGAT I, sebagaimana dalam Gugatannya halaman 2 sampai dengan 3. angka 4. 5, 6 dan 7, yang pada pokoknya PARA PENGUGAT menyatakan bahwa peralihan hak atas Obek Sengketa dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT I adalah hanya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tanggal 19 Desember 2012 dan Akta Kuasa Menjual No 13 tanggal 19 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Basuki Juni Nugraha, SIT (TERGUGAT III);

8. Bahwa PARA PENGUGAT mendalilkan dalam gugatannya bahwa peralihan hak atas Objek Sengketa dan TERGUGAT II kepada TERGUGAT I hanya didasarkan oleh Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual sebagaimana yang didalilkan oleh PARA PENGUGAT dalam gugatannya adalah suatu dalil yang tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum Karena menurut hukum,

Hal 34 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

pembuktian sempurna atas terjadinya peralihan/pemindahan hak atas Obyek Sengketa kepada pihak lain, haruslah dengan AKTA yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan bukan berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan/atau Akta Kuasa Menjual. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 tahun 1961 Jo. Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 95 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Perka BPN) No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan sebagai berikut :

- Pasal 19 PP No 10 Tahun 1961, "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria";
- Pasal 37 ayat (1) PP 24 tahun 1997, "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."
- Pasal 95 ayat (1) PERKA BPN No. 3 tahun 1997 "Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah:

- a. Akta Jual Beli;
- b. Akta Tukar Menukar;

Hal 35 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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. Akta Hibah;
- d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
- e. Akta Pembagian Hak Bersama;
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik;
- h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik";

9. Bahwa pada kenyataannya sampai dengan surat jawaban ini kami sampaikan antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II tidak pernah terjadi dan tidak pernah ada penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) terhadap Obyek Sengketa. Sehingga dengan demikian dengan tidak pernah adanya penandatanganan dan tidak adanya AJB antara TERGUGAT 1 dengan TERGUGAT II maka tidak pernah ada dan tidak terbukti telah terjadinya peralihan pemindahan Obyek Sengketa dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT I Hal ini sejalan dengan kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 992 K/SIP/1979, yang menyatakan: "Semenjak akte jual beli ditanda tangani didepan pejabat pembuat akte tanah hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli";
10. Bahwa berdasarkan ketentuan dan kaidah hukum diatas, maka Peralihan/Pemindahan hak atas objek sengketa yang hanya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual sebagaimana yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT adalah tidak sah secara hukum. Karena kaidah hukum yang berlaku untuk Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang sah menurut hukum adalah sebagaimana yang tercantum dan diatur menurut Pasal 95 ayat (1) PERKA BPN No. 3 tahun 1947 bukan Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual;
11. Bahwa selain itu pula, dalil PARA PENGGUGAT pada angka 10 halaman 4 gugatannya. yang pada pokoknya menyatakan bahwa TERGUGAT I meminta

Hal 36 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

PARA TERGUGAT untuk datang ke kantor TERGUGAT III untuk menandatangani akta jual beli, tetapi yang ditandatangani antara TERGUGAT I dan PARA PENGGUGAT hanya Akta Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 11 Januari 2013 dan Kuasa Menjual tanggal 2013 bukan AKTA JUAL BELI;

Bahwa dengan demikian sangat terlihat jelas PARA PENGGUGAT berusaha memutar balikan fakta dan mengaburkan pokok permasalahan, karena dan dalil tersebut PARA PENGGUGAT mengetahui dan mengakui secara langsung bahwa peralihan/ pemindahan hak atas objek sengketa haruslah dengan Akta Jual Beli dan bukan dengan Akta Pengikatan Jual Beli serta Kuasa Menjual;

12. Bahwa oleh karena tidak pernah TERGUGAT II melakukan penandatanganan AJB untuk mengalihkan, memindahkan hak atas objek sengketa kepada TERGUGAT I maupun kepada Pihak mana pun, maka dalil PARA PENGGUGAT dalam surat gugatannya yang menyatakan bahwa hak atas obyek sengketa telah beralih dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT 1 dengan hanya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum;
13. Bahwa pada kenyataannya sebagaimana yang telah TERGUGAT II uraikan sebelumnya, TERGUGAT II tidak pernah terbukti secara hukum bahwa TERGUGAT II mengalihkan/memindahkan hak atas objek sengketa kepada Pihak Lain, sehingga demikian objek sengketa tersebut masih dijamin secara sah menurut hukum penguasaan oleh TERGUGAT II, hal ini terbukti dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 12555 dengan Surat Ukur Nomor 6866 Jimbaran 2007 tertanggal 4 Juli 2007 dengan Nomor identitas Bangunan (NIB) No 22 03.09.01 09511 seluas 100 m2 (seratus meter persegi) masih atas nama Ir. ELLEN NGGADAS (TERGUGAT II).
14. Bahwa tidak adanya dasar hukum dalil Gugatan tersebut diatas telah cukup menunjukan bahwa Fundamentum Petendi Gugatan PENGGUGAT hanya

Hal 37 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memuat rangkaian peristiwa (Fetelijke Ground) dan tidak menyebutkan Dasar Hukumnya (rechts ground). Dengan demikian dalil-dalil PARA PENGGUGAT yang tidak adanya dasar hukum tersebut telah cukup menunjukkan bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT tidak memenuhi ketentuan formulasi gugatan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 118 ayat (1), Pasal 120 dan pasal 121 HIR jo. Pasal 8 Rv serta merujuk pada Yunsprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusan No. 250 K/Pdt/1984 jo. Putusan No. 1145 K Pdt 1984 Sehingga patut dan layaklah Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

GUGATAN MENGANDUNG CACAT ERROR IN PERSONAE;

15. Bahwa dalam dalilnya Penggugat menyatakan dirinya merupakan pemilik sah dan Obyek sengketa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 11 Januari 2013 dan Akta Kuasa Jual No. 07 tanggal 11 Januari 2013 yang dibuat oleh PARA PENGGUGAT dengan ESTHER JUBLINA PASSA (selanjutnya disebut "TERGUGAT 1"). Oleh sebab itu hubungan hukum yang terjadi adalah antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan karenanya "perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya"., dan menurut Pasal 1340 BW "suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, tak dapat pihak ketiga mendapat manfaat karenanya selain dalam dalam hal diatur pasal 1317 BW";

16. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam hal ini tidak pernah mengadakan perjanjian dengan TERGUGAT II berkenaan dengan Obyek Sengketa, dan selain itu pula dalam Gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT, tidak ada suatu peristiwa secara sah dan berdasarkan hukum telah terjadinya/adanya hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II. Oleh karenanya antara

Hal 38 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II tidak pernah terjadi dan tidak memiliki hubungan hukum.

17. Bahwa karena tidak adanya hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II, maka PARA PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum untuk memasukkan dan/atau menggugat Ir. ELLEN ELISABETH BASTIAN NGGADAS sebagai Pihak dalam Gugatannya. Sebab dalam Hukum Acara Perdata dijelaskan bahwa Gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum satu sama lain. Hal ini sesuai dengan pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 294/K/Sip,T971 tanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan : "Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum";
- Putusan Mahkamah Agung R.I No.2962 K Pdt 1993 tanggal 28 Mei 1998 yang menyatakan : "Bahwa salah satu prinsip fundamental atas sahnya gugatan secara format, gugatan harus diajukan oleh Pihak yang memiliki kapasitas bertindak sebagai Penggugat. Menurut Hukum Acara Perdata orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata, hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan. Apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak mempunyai kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan mengandung cacat hukum dan gugatan yang mengandung cacat error in personae dalam bentuk kualifikasi in person ".

18. Bahwa dengan terbukti tidak adanya kapasitas TERGUGAT II sebagai Pihak dalam Perkara dan terbukti tidak adanya hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II, maka TERGUGAT II dengan ini mohon kepada Majelis Hakim a quo, berkenan untuk menolak gugatan PARA

Hal 39 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

PENGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PARA PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankeijike Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA;

Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat kecuali dalil-dalil yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh TERGUGAT II;

Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh TERGUGAT II dalam Eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (integral) dengan dalil-dalil dalam pokok perkara.

TANGGAPAN TERHADAP DALIL 5, 6, 7 DAN 12 GUGATAN;

19. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil angka 5, 6 dan 7 gugatan PARA PENGUGAT yang pada pokoknya menyatakan bahwa TERGUGAT II telah mengalihkan atau menjual tanah SHM No 12555 seluas 100 m2 kepada TERGUGAT I, faktanya :

- Bahwa pada sekitar awal Desember 2012 TERGUGAT I menyampaikan akan membeli atau membantu menjualkan rumah yang berdiri diatas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 12555 dengan surat Ukur Nomor 6866/Jimbaran/2007 tertanggal 4 Juli 2007 dengan Nomor Identitas Bangunan (NIB) No 22 03 09.01.09511 seluas 100 m2 (seratus meter persegi) atas nama Ir. ELLEN NGGADAS (TERGUGAT II), yang terletak di Perumahan Padma Blok C No. 1. Jimbaran, Kuta selatan, Badung, Propinsi Bali milik TERGUGAT II.
- Bahwa TERGUGAT II menyampaikan pada saat itu kepada TERGUGAT I, bahwa apabila TERGUGAT I mau membeli rumah TERGUGAT II, maka TERGUGAT II akan menjual seharga Rp. 600 000 000.- (enam ratus juta rupiah).
- Bahwa kemudian TERGUGAT I menyampaikan kepada TERGUGAT II, bahwa setuju akan membeli rumah TERGUGAT II dengan harga Rp. 600.000.000,- yang mana Rp. 500.000 000.- (lima ratus juta rupiah) akan ditransferkan melalui

Hal 40 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

rekening bank, kemudian Rp. 100 000 000.- (seratus juta rupiah) akan dibayarkan tunai (cash).

- Bahwa kemudian pada tanggal 19 Desember 2012 TERGUGAT I meminta TERGUGAT II untuk datang ke Denpasar, guna penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012 dan Kuasa Menjual No. 13 tanggal 19 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Basuki Juni Nugraha, S.H.
- Bahwa kemudian sebelum penandatanganan TERGUGAT II Akta Pengikatan Jual Beli No 12 tertanggal 19 Desember 2012 dan Kuasa Menjual No. 13 tanggal 19 Desember 2012. TERGUGAT II meminta kepada Notaris Basuki Juni Nugraha, S.H. untuk Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012 agar ditambahkan dan dicantumkan kata-kata "Perjanjian Pengikatan Jual Beli harus disertakan kwitansi lunas" yang kemudian oleh Notaris Basuki Juni Nugraha, S.H. meyakinkan kepada TERGUGAT II akan merubah dan menambahkan kata-kata tersebut. Karena TERGUGAT II telah diyakinkan dan dengan kepercayaan besar tanpa adanya pemikiran buruk, maka TERGUGAT II menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012 dan Kuasa Menjual No. 13 tanggal 19 Desember 2012;
- Bahwa tujuan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II membuat Akta Pengikatan Jual Beli No 12 tertanggal 19 Desember 2012 dan Kuasa Menjual tanggal 19 Desember 2012. adalah untuk menjual Objek Sengketa kepada TERGUGAT I dengan ketentuan dan syarat sebagaimana yang dimaksud dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012. Sedangkan Kuasa Menjual Kuasa Menjual No. 13 tanggal 19 Desember 2012 diberikan oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT I adalah untuk mempermudah apabila TERGUGAT I tidak jadi membeli Objek Sengketa, maka TERGUGAT I dapat menawarkan Objek Sengketa tersebut kepada Pihak Lainnya.

Hal 41 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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 setelah penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012 dan Kuasa Menjual No 13 tanggal 19 Desember 2012. Pada awal Januari 2013 TERGUGAT I meminta TERGUGAT II untuk datang ke Bali guna penyelesaian dan pelunasan Pembayaran rumah objek sengketa, akan tetapi sebelum TERGUGAT II berangkat ke Bali, TERGUGAT I merubah pemikirannya dan menghubungi TERGUGAT II bahwa TERGUGAT I saja yang ke Jakarta untuk menyelesaikan pembayaran dan pelunasan objek sengketa.
- Bahwa pada pertengahan Januari 2013, TERGUGAT I datang ke Jakarta, yang kemudian TERGUGAT II menagih janji TERGUGAT I yang akan menyelesaikan pembayaran objek sengketa. sehingga dapat dilakukan proses selanjutnya yakni penandatanganan Akta Jual Beli di Notaris. Akan tetapi TERGUGAT I meminta penundaan pembayaran, malah mengajak TERGUGAT II dan kakak TERGUGAT II untuk jalan-jalan serta berbelanja baju di Jakarta dengan menggunakan Uang TERGUGAT II;
- Bahwa sekitar bulan Maret 2013, TERGUGAT I menghubungi TERGUGAT II dan mengatakan bahwa TERGUGAT II berencana berliburan ke Bali sekaligus meminta pembayaran atas objek sengketa. Akan tetapi TERGUGAT I meminta penundaan pembayaran karena Ibunda TERGUGAT I baru sembuh dan baru keluar dari Rumah Sakit dan TERGUGAT I berjanji akan melakukan pembayaran secara lunas pada bulan Juni 2013;
- Bahwa sekitar akhir Juni 2013 sampai dengan Juli 2013, TERGUGAT I dan keluarga pergi ke Bali untuk melaksanakan liburan yang tertunda sekaligus TERGUGAT II menagih janji pembayaran kepada TERGUGAT I, akan tetapi begitu TERGUGAT II dan keluarganya berada di Bali TERGUGAT I mengatakan bahwa TERGUGAT II dan keluarganya tidak dapat menempati rumah objek sengketa, karena TERGUGAT I telah menyewakan rumah tersebut kepada temannya;

Hal 42 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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 pada saat mendengar rumah objek sengketa ternyata telah disewakan oleh TERGUGAT I, maka pada saat itu juga TERGUGAT II meminta kepada TERGUGAT I untuk menyelesaikan pembayaran dan meminta uang sewa rumahnya. Dan TERGUGAT II mengatakan kepada TERGUGAT I, walaupun TERGUGAT I tidak jadi membeli rumah milik TERGUGAT II, maka TERGUGAT II meminta pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012 dan Kuasa Menjual No 13 tanggal 19 Desember 2012. Bahwa atas hal tersebut TERGUGAT I meminta keringanan pembayaran yakni TERGUGAT I akan membayar tunai Rp. 150. 000. 000,- kemudian sisanya dibayarkan secara bertahap sebanyak 3 kali TERGUGAT I juga meminta dibuatkan surat perjanjiannya;
- Bahwa kemudian tanggal 29 Juli 2013. TERGUGAT II menyampaikan Perjanjian yang diminta oleh TERGUGAT II, akan tetapi TERGUGAT II tidak mau menandatangani perjanjian tersebut dan tidak juga melakukan pembayaran atas rumah objek sengketa;
- Bahwa kemudian sekitar bulan Agustus 2013 sampai dengan September 2013. TERGUGAT II masih sabar dan menunggu pembayaran dari TERGUGAT I sambil berusaha menghubungi Notaris Basuki Juni Nugraha, SH., (TERGUGAT III) dan menceritakan bahwa TERGUGAT I hanya janji-janji untuk melakukan pembayaran;
- Bahwa kemudian Notaris Basuki Juni, S.H (TERGUGAT III) atas permintaan dari TERGUGAT I mengundang TERGUGAT II untuk menyelesaikan permasalahan secara kekeluargaan, akan tetapi tidak berhasil karena TERGUGAT I sampai dengan jawaban ini diajukan TIDAK PERNAH melunasi atau membayarkan sejumlah uang kepada TERGUGAT II;
- Bahwa TERGUGAT II berkali-kali meminta kepada TERGUGAT III untuk menyerahkan salinan Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember

Hal 43 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

2012 dan Kuasa Menjual No. 13 tanggal 19 Desember 2012 akan tetapi baru pada tanggal 10 Mei 2016. TERGUGAT II mendapat salinannya, yang mana salinan tersebut belum juga dirubah oleh TERGUGAT III sesuai permintaan TERGUGAT II;

- Bahwa pada faktanya TERGUGAT I tidak pernah melunasi atau membayarkan sejumlah uang Rp. 600.000.000,- kepada TERGUGAT II, bahkan sampai dengan surat jawaban ini disampikan ke Majelis Hakim a quo, TERGUGAT I tidak pernah menyampaikan informasi atau memberitahukan TERGUGAT II bahwa ada Pihak Lain yang berminat untuk membeli Objek Sengketa tersebut.
 - Bahwa dengan demikian dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa Objek Sengketa adalah sah milik TERGUGAT I adalah tidak benar dan tidak tepat, karena antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak pernah mewujudkan atau tidak pernah menandatangani AKTA JUAL BELI atas Objek Sengketa;
- TANGGAPAN TERHADAP DALIL ANGKA 16 GUGATAN;

20. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT pada angka 16 halaman 6 Gugatannya, pada pokoknya mendalilkan bahwa : "Bahwa proses peralihan hak atas tanah dan rumah objek sengketa belum bisa diproses lebih lanjut oleh karena persyaratan dokumen untuk proses peralihan hak tersebut belum lengkap, yaitu masih menunggu surat keterangan yang diurus oleh TERGUGAT II yang menyalakan bahwa nama Ir. Ellen Elisabeth Bastian Nggadas pada KTP dengan nama Ir. Ellen Nggadas pada SHM No. 12555 adalah orang yang sama yaitu TERGUGAT II;

Bahwa dalil tersebut seolah-olah menyatakan bahwa Objek Sengketa milik TERGUGAT II telah beralih kepada PARA PENGGUGAT, padahal Faktanya adalah:

- Bahwa TERGUGAT II sama sekali tidak pernah menandatangani AKTA JUAL BELI atas objek sengketa terhadap siapapun;

Hal 44 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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 TERGUGAT II tidak akan pernah mau dan tidak pernah mengurus surat keterangan yang dimaksud pada dalil PARA PENGGUGAT tersebut, karena TERGUGAT II tidak pernah menerima pembayaran pelunasan atas Objek Sengketa miliknya dari TERGUGAT I atau dari Pihak manapun;

TANGGAPAN TERHADAP DALIL ANGKA 17, 18 DAN 19 GUGATAN;

21. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT pada angka 17, 18 dan 19 halaman 6 Gugatannya, pada pokoknya mendahulkan bahwa TERGUGAT II secara melawan hukum membongkar, merusak kunci rumah dan menguasai rumah objek sengketa;

Pada Faktanya:

- Bahwa sebagaimana yang TERGUGAT II uraikan sebelumnya, bahwa rumah yang menjadi Objek Sengketa dalam Gugatan PARA PENGGUGAT, belum pernah beralih kepada siapapun. karena TERGUGAT II tidak pernah menandatangani AKTA JUAL BELI dengan siapapun dan tidak pernah menerima pembayaran lunas dari TERGUGAT I atau dan pihak manapun;
- Bahwa dengan demikian, bagaimana mungkin dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT II secara melawan hukum membongkar, merusak kunci rumah dan menguasai rumah objek sengketa? Karena sampai dengan saat ini Objek Sengketa tersebut adalah sah secara hukum milik TERGUGAT II. Hal ini dapat dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 12555 dengan Surat Ukur Nomor 6866 Jimbaran/2007 tertanggal 4 Juli 2007 dengan Nomor Identitas Bangunan (NIB) No 22.03.09.01.09511 seluas 100 m2 (seratus meter persegi). yang terletak di Perumahan Padma Blok C No. 1, Jimbaran, Kuta selatan, Badung. Propinsi Bah masih atas nama TERGUGAT II.
- Bahwa dalil PARA PENGGUGAT pada angka 18 halaman 6 gugatannya, mengenai Laporan Polisi No LP/STPL/2200/IX/2013/Bali Resto Dps/Sek Kutsel tanggal 18 September 2013 dan laporan Polisi No. TBL/65/2014/SPKT Polda

Hal 45 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

Bali tanggal 24 Januari 2014. Penyidik pernah memanggil TERGUGAT II dan dihadapan Penyidik TERGUGAT II menyatakan dan menerangkan bahwa pada SHM No. 12555 dengan Surat Ukur Nomor 6866/ Jimbaran/ 2007, tertanggal 4 Juli 2007. masih atas nama TERGUGAT II dan tidak pernah menandatangani AJB atas Objek Sengketa kepada pihak manapun serta tidak pernah menerima pembayaran lunas atas Objek Sengketa dari TERGUGAT I dan dari pihak manapun;

- Bahwa Laporan Polisi No LP/STPL/2200/IX 2013/Bali/Resta Dps/Sek Kutsel tanggal 18 September 2013 dan Laporan Polisi No. TBL/65/I/2014/SPKT Polda Bali tanggal 24 Januari 2014 sampai saat ini masih dalam status Lidik. Sehingga sangat tidak relevan apabila PARA PENGGUGAT menjadikan sebagai dasar Gugatan;
- Bahwa dengan masih sahnya secara hukum objek sengketa adalah milik TERGUGAT II, maka dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT II membongkar. merusak kunci pmtu dan menguasai objek sengketa secara melawan hukum adalah dalil yang bohong. mengada-ada, dan pemutar balikan fakta sehingga kami meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk mengenyampingkan dalil PARA PENGGUGAT tersebut.

TANGGAPAN TERHADAP DALIL ANGKA 20, ANGKA 22 DAN ANGKA 23 GUGATAN;

22. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT pada angka 20 dan 22 halaman 7 Gugatan, pada pokoknya mendalilkan bahwa tanpa sepengetahuan dan persetujuan serta secara diam-diam TERGUGAT III menyerahkan asli SHM No. 12555 kepada TERGUGAT II sehingga proses peralihan hak atas objek sengketa dan atas nama TERGUGAT II menjadi atas nama PENGGUGAT I tidak dapat diproses. Bahwa selain itu pula, PARA

Hal 46 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

PENGUGAT juga mendalil dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa TERGUGAT I sengaja membiarkan penguasaan atas objek sengketa atas perintah dari TERGUGAT II;

Faktanya adalah :

- Bahwa pada tanggal 30 September 2013, TERGUGAT L atas permintaan TERGUGAT I, Notaris Basuki Juni Nugraha. S.H (TERGUGAT III) mengundang TERGUGAT II dan TERGUGAT I guna memediasikan permasalahan penundaan Pembayaran yang dilakukan oleh TERGUGAT I, akan tetapi pada saat itu malahan TERGUGAT I yang tidak datang dan pertemuan mediasi dijadwalkan lagi pada tanggal 01 Oktober 2013;
- Bahwa pada tanggal 1 Oktober 2013. TERGUGAT II datang kekantor TERGUGAT III, untuk memenuhi undangan penyelesaian permasalahan secara kekeluargaan akan tetapi TERGUGAT I tidak datang juga. sehingga Kuasa Hukum TERGUGAT III menelepon TERGUGAT I untuk menanyakan keseriusan penyelesaian permasalahan.

Bahwa kemudian TERGUGAT I berjanji akan datang memenuhi undangan penyelesaian permasalahan pada tanggal 02 Oktober 2013, dengan konsekuensi apabila TERGUGAT I tidak hadir pada tanggal 02 Oktober 2013, maka SHM No. 12555 dengan Surat Ukur Nomor 6866/ Jimbaran/2007, tertanggal 4 Juli 2007 dengan Nomor Identitas Bangunan (NIB) No. 22 03.09 01.09511 seluas 100 m2 (seratus meter persegi) yang dititipkan di TERGUGAT III, akan dikembalikan kepada TERGUGAT II;

- Bahwa kemudian pada tanggal 3 Oktober 2013. TERGUGAT pun kembali tidak datang untuk memenuhi undangan penyelesaian permasalahan secara kekeluargaan, sehingga dengan demikian sesuai dengan kesepakatan, maka TERGUGAT III memberikan SHM No. 12555 dengan surat Ukur Nomor 6866/Jiimbaran/2007, tertanggal 4 Juli 2007 dengan Nomor Identitas Bangunan

Hal 47 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(NIB) No. 22. 03. 09. 01. 09511 seluas 100 m2 (seratus meter persegi) atas nama Ir. ELLEN NGGADAS kepada Tergugat II;

- Bahwa mengenai dalil Para Penggugat yang dalam gugatannya menyatakan bahwa TERGUGAT I membiarkan penguasaan objek sengketa oleh TERGUGAT II tanpa upaya hukum apapun karena perintah dari TERGUGAT II, adalah dalil yang tidak beralasan dan mengada-ada. Sebab pada faktanya objek sengketa tersebut adalah secara sah menurut hukum adalah milik TERGUGAT II, dan oleh karenanya penguasaan objek sengketa oleh TERGUGAT II pun dijamin oleh hukum.

TANGGAPAN TERHADAP DALIL ANGKA 26 GUGATAN;

23. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT pada angka 26 halaman 9 Gugatan. pada pokoknya mendalilkan permintaan ganti kerugian materiil maupun immateriil secara tanggung renteng kepada TERGUGAT II Sebab dalil tersebut tidak relevan, mengada-ada dan pemutar balikan fakta.
 24. Bahwa pada kenyataannya TERGUGAT II menawarkan objek sengketa kepada Tergugat I adalah Rp. 600.000 000.- bagaimana mungkin PARA PENGGUGAT meminta ganti kerugian terhadap harga jual beli rumah yang menurut daiil PARA PENGGUGAT sudah dibayarkan kepada TERGUGAT I sebesar Rp. 425.000.000,-;
 25. Bahwa mengenai ganti rugi materiil dan immaterial lainnya sebagaimana diminta oleh PARA PENGGUGAT. adalah dalil yang tidak dapat dibuktikan kerugiannya dan dalil yang mengada-ada serta tidak berdasarkan hukum, maka mohon majelis hakim untuk mengenyampingkan dalil-dalil pada angka 26 gugatan Para Penggugat, karena tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum;
- TANGGAPAN TERHADAP DALIL ANGKA 27, 28, 29 dan 30 GUGATAN;

Hal 48 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT pada angka 27, 28 dan angka 29 halaman 10-11 Gugatan, yang pada pokoknya mendalilkan dan memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menjatuhkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas objek sengketa. Sebab dalil tersebut tidak beralasan, tidak berdasar dan tidak memenuhi syarat yang ditentukan hukum.

Faktanya:

- Bahwa sampai dengan saat ini objek sengketa masih sah secara hukum milik TERGUGAT II dan belum pernah beralih kepada siapapun juga;
- Bahwa antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II tidak ada hubungan hukum dan tidak ada hal-hal yang membuktikan secara hukum bahwa TERGUGAT II memiliki suatu hutang kepada PARA PENGGUGAT;
- Bahwa nilai ganti kerugian yang diminta oleh PARA PENGGUGAT melebihi nilai objek sengketa.

27. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 121/K/Sip/t971 tanggal 15 April 1972, telah ditegaskan syarat untuk mengajukan sita jaminan (conservatoir beslag). juga harus memenuhi syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 5 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975. yakni antara lain : "Agar benda-benda yang disita nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai gugatan nilai uang yang menjadi sengketa). Disamping itu disyaratkan juga agar lebih dulu diteruskan ke benda-benda tetap, jika menurut perkiraan nilai-nilai benda-benda bergerak itu tidak akan mencukupi";

28. Bahwa dengan memperhatikan syarat-syarat tersebut diatas, maka telah terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) tersebut tidak memenuhi syarat:

Hal 49 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

- Terbukti bahwa PARA PENGGUGAT telah mengada-ada dan tidak beralasan dalam memberikan nilai kerugian terhadap objek sengketa. Sehingga apabila Penggugat meletakkan sita jaminan terhadap objek perkara maka dengan sendirinya nilai bangunan tersebut akan melekat pada objek sengketa. Oleh karenanya nilai sita jaminan harus sesuai dengan kerugian yang diderita;
 - Telah terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa Penggugat justru langsung mengajukan permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap benda tidak bergerak (tanah sengketa) sebelum mengajukan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap benda bergerak;
29. Bahwa sesuai dengan Pasal 227 ayat (1) HIR/261 ayat (1) RBg, sita conservatoir Beslag dilakukan terhadap barang bergerak maupun tidak bergerak "milik tergugat", bahwa kemudian dalam gugatannya Penggugat memohon agar dilakukan sita jaminan (conservatoir beslag) Dengan demikian secara sadar, sah dan meyakinkan Penggugat telah mengakui bahwa harta sengketa adalah milik Tergugat.
30. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas mengenai Permohonan PARA PENGGUGAT mengenai uang paksa (dwangsom). karena sampai dengan saat ini tidak pernah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap yang menghukum TERGUGAT II melakukan perbuatan melawan hukum dan menghukum TERGUGAT II mengganti rugi;
31. Bahwa berdasarkan fakta yuridis diatas, TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan PARA PENGGUGAT dan mengenyampingkan permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) atas permohonan PAR.A PENGGUGAT;
TANGGAPAN TERHADAP DALIL ANGKA 31 GUGATAN;
32. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil angka 31 gugatan PARA PENGGUGAT, sebab permohonan putusan serta merta (uitvoerbaar bij Voorad)

Hal 50 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

dalam perkara ini tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 180 HIR, Yaitu :

- a. Ada akta Authentik atau dibawah tangan yang menurut undang-undang kekuatan bukti. Faktanya : PARA PENGGUGAT tidak dapat menunjukan akta authentik atau Akta Jual Beli yang menyatakan telah beralihnya hak atas kepemilikan objek sengketa dan TERGUGAT II kepada PARA PENGGUGAT terhadap objek sengketa dalam perkara ini;
- b. Ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde). Faktanya : PARA PENGGUGAT tidak dapat menunjukan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap bahwa TERGUGAT II telah secara melawan hukum merampas objek sengketa;
- c. Adanya gugatan provisional yang dikabulkan; faktanya : Sampai saat ini belum ada putusan provisional yang dikabulkan oleh hakim yang dapat dijadikan dasar hukum bagi Penggugat untuk mengajukan putusan serta-merta dalam perkara ini;

Bahwa Oleh karena itu, Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menolak dalil angka 31 gugatan PARA PENGGUGAT tersebut;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan oleh TERGUGAT II dalam EKSEPSI dan DALAM POKOK PERKARA maka terbukti secara sah dan meyakinkan hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012 dan Kuasa Menjual tanggal 19 Desember 2012 yang ditandatangani oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II bukan merupakan bukti peralihan hak atas objek sengketa yang sah dan diakui hukum sebab bukti peralihan atas tanah dan bangunan yang diakui oleh hukum adalah AKTA JUAL BELI yang dibuat

Hal 51 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat.

- b. Bahwa TERGUGAT II tidak pernah menerima pembayaran atas jual beli rumah sebesar Rp. 600.000 000.- (enam ratus juta rupiah) dari TERGUGAT I;
- c. Bahwa TERGUGAT II tidak pernah kenal dengan PARA PENGGUGAT dan tidak ada bukti yang sah bahwa TERGUGAT II mengalihkan hak atas Objek Sengketa kepada PARA PENGGUGAT dan kepada pihak manapun;
- d. Bahwa sampai dengan saat ini Tergugat II-lah yang secara sah menurut hukum pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Padma Blok C No. 1. Jimbaran, Kuta selatan, Badung, Propinsi Bali. Hal ini terbukti dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 12555 dengan Surat Ukur Nomor 6866/Jimbaran/2007 tertanggal 4 Juli 2007 dengan Nomor Identitas Bangunan (NIB) No 22. 03.09.01.09511 seluas 100 m2 (seratus meter persegi) atas nama Ir. EELEN NGGADAS (TERGUGAT II);
- e. Bahwa PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I terbukti dengan penuh itikad buruk berusaha membodoh-bodohi, menipu dan menguasai objek sengketa milik TERGUGAT II secara melawan hukum;

Berdasarkan hal-hal diatas, maka patut dan layaklah Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak atau setidaknya tidak dapat menerima Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya. Selanjutnya dalam jawaban ini TERGUGAT II juga mengajukan GUGATAN REKONPENSİ terhadap PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dalam Kompensi. Oleh karena itu dalam gugatan rekonsensi ini TERGUGAT II KONPENSİ selanjutnya disebut PENGGUGAT REKONPENSİ melawan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II KONPENSİ selanjutnya disebut PARA TERGUGAT REKONPENSİ /PARA PENGGUGAT KONPENSİ dan TERGUGAT II KONPENSİ selanjutnya disebut

Hal 52 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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 REKONPENS/TERGUGAT II KONPENSI, sebagai berikut dibawah ini:

DALAM REKONPENSI;

Berdasarkan Ketentuan Pasal 132 b ayat 3 Herziene Inlandsch Reglement ("HIR") serta merujuk pada Putusan MA-RI No 239.K/Sip/1968, tanggal 15 Maret 1969, maka Perkenankanlah Tergugat I KONPENSI yang selanjutnya disebut PENGGUGAT REKONPENS/TERGUGAT I KONPENSI dalam Jawaban ini mengajukan GUGATAN REKONPENSI. Adapun dasar dan alasan Penggugat Rekonvensi mengajukan dan menandatangani gugatan rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi adalah sebagai berikut:

1. Bahwa seluruh dalil-dalil Penggugat Rekonvensi mohon terhadap hal-hal yang diuraikan dalam bagian Konpensi diatas. termuat serta terulang dalam bagian Gugatan Rekonvensi ini sepanjang ada relevansinya;
2. Bahwa akibat adanya Gugatan dari PARA PENGGUGAT KONPENSI PARA TERGUGAT REKONPENSI, maka nama baik PENGGUGAT REKONPENSI TERGUGAT II KONPENSI menjadi tercemar dan hubungan dengan relasi usahanya menjadi terganggu dan disamping itu Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konpensi telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran;
3. Bahwa akibat adanya Gugatan Rekonvensi mi terhadap Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian Materiel dan inmateriil seperti terganggunya kegiatan dan aktifitas kerja sehari-hari.
 - a. Kerugian Materiel berupa :
 - Biaya sewa rumah apabila disewakan PENGGUGAT REKONPENS/TERGUGAT II KONPENSI sebulan adalah Rp. 10.000 000,- (sepuluh juta rupiah) maka total kerugian kehilangan uang sewa sejak Januari 2013 sampai dengan Desember 2013 (11 BULAN) yang adalah sebesar Rp. 110. 000.000.- (seratus sepuluh juta rupiah);

Hal 53 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya operasional PENGGUGAT REKONPENS/ TERGUGAT II KONPENS dengan adanya Gugatan Tergugat Rekonpensi ini selama persidangan di Pengadilan Negeri Denpasar sebesar Rp. 75.000.000,- (Tujuh puluh lima Juta Rupiah);
- Biaya honor Jasa Advokat senilai Rp 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- total ganti rugi secara keseluruhan (biaya sewa objek sengketa + Biaya operasional + biaya honor jasa advokat) adalah sebesar Rp. 435.000.000,- (empat ratus tiga puluh lima juta rupiah);

b. Kerugian immatenel berupa:

- Kehilangan waktu dan terganggunya pekerjaan dan aktifitas sehari-hari Penggugat Rekonpensi, yang semestinya Penggugat Rekonpensi dapat bekerja dengan tenang, akan tetapi karena adanya permasalahan ini maka ketenangan Penggugat Rekonpensi menjadi terusik sehingga menimbulkan terganggu pekerjaan dan kehilangan penghasilan yang apabila diperhitungkan sejak tahun 2012 sampai dengan adanya perkara ini (4 tahun), patutlah dinilai sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah);
4. Bahwa tindakan PARA TERGUGAT REKONPENS/ PARA PENGGUGAT KONPENS yang menggugat PENGGUGAT REKONPENS/ TERGUGAT II KONPENS jelas merupakan perbuatan melawan hukum karena antara PENGGUGAT REKONPENS TERGUGAT II KONPENS dengan PENGGUGAT REKONPENS TERGUGAT II KONPENS tidak ada hubungan hukum.
5. Karena telah melakukan perbuatan melanggar hukum maka hendaknya kepada PARA TERGUGAT REKONPENS PARA PENGGUGAT KONPENS dibebankan kewajiban untuk mengganti kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT REKONPENS TERGUGAT II KONPENS sebagaimana tersebut pada angka 3 (tiga) Gugatan Rekonpensi ini;

Hal 54 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa gugatan rekonsensi ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti yang otentik, maka layaklah apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi;
7. Bahwa berhubung timbulnya perkara ini adalah sebagai akibat dari tindakan dan perbuatan Tergugat Rekonsensi, maka mohon agar Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

PETITUM DALAM KOMPENSI DAN DALAM REKOMPENSI;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka PENGGUGAT REKOMPENSI TERGUGAT II KOMPENSI mohon dengan hormat kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar perkara a quo berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM KOMPENSI;

EKSEPSI;

1. Menerima dan mengahulkan seluruh eksepsi TERGUGAT II ;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II ditolak setidaknya tidaknya tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II tidak dapat diterima sepanjang berkenaan dengan Turut Tergugat;

2. Menghukum PENGGUGAT I dan PENCJGUGAT II untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKOMPENSI;

1. Mengabulkan seluruh gugatan PENGGUGAT REKOMPENSI/ TERGUGAT II KOMPENSI;

Hal 55 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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. Menyatakan PARA TERGUGAT REKONPENS/PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II KONPENS telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENS PARA PENGGUGAT KONPENS membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.435.000.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh lima juta rupiah) dengan rincian untuk kerugian materiil (biaya sewa objek sengketa + Biaya operasional + biaya honor jasa advokat) adalah sebesar Rp. 435.000 000 - (empat ratus tiga puluh lima juta rupiah) dan kerugian immateriil Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
4. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding ataupun kasasi;
5. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENS/PARA PENGGUGAT KONPENS membayar segala biaya perkara yang timbul.

ATAU;

Apabila Majelis Hakim perkara aquo di Pengadilan Negen Denpasar berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat tersebut Tergugat III telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban secara tertulis tertanggal 23 Juli 2016, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat III menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh para Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat III;
2. Bahwa gugatan para Penggugat prematur mengenai sifat dan keadaannya karena pada angka 12 gugatan para Penggugat, yang pada pokoknya mendalilkan "sejak penandatanganan akta pengikatan jual beli No. 06,

Hal 56 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

tertanggal 11 Januari 2013 dan Akta Kuasa No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 adalah sah secara hukum milik Penggugat I. Hal ini merupakan alasan yang sangat dangkal karena secara hukum belum menunjukkan ada peralihan hak dalam bentuk akta jual beli sehingga dasar para Penggugat mendalilkan gugatannya sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa SHM No. 12555 yang masih tertera atas nama Ir. Ellen Nggadas alias Ir. Ellen Elizabeth Bastiani Nggadas, adalah tidak berdasar karena secara hukum yang diperjualbelikan atau yang menjadi obyek jual beli adalah hak atas tanah bukan tanahnya;

3. Bahwa dengan ada perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh para Penggugat masih bersifat obligatoir (obligatoir overeenkomst) dengan perjanjian pengikatan jual beli tersebut, hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli belumlah beralih kepada para Penggugat, untuk peralihan haknya masih harus dilakukan penyerahan secara yuridis (juridische levering) menurut aturan yang berlaku sebagaimana syarat formil dalam jual beli hak atas tanah yakni meliputi formalitas transaksi jual beli yang harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan atau dikualifikasi sebagai akta otentik, sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yang menyatakan : “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku”;
4. Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil mengenai obscur libel sebagaimana diuraikan dibawah ini;
 - a. Kontradiksi (saling bertentangan) antara Positta dengan petitum;

Hal 57 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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 dalam posita angka 12 gugatan para Penggugat menyatakan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 dan Akta Kuasa No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 merupakan pemilik sah atas obyek sengketa SHM No. 12555 sedangkan dalam petitum gugatan angka 12 dan 13 yang menyatakan :

- Menghukum dan memerintahkan Tergugat II sebagai pejabat PPAT untuk segera melakukan proses jual beli dengan penandatanganan akta jual beli atas sebidang tanah SHM No. 12555 dalam jangka waktu 7 hari setelah Asli Sertifikat Hak Milik No. 12555 dikembalikan oleh Tergugat II kepada Penggugat I atau kepada Tergugat III dan segera mengajukan proses peralihan hak atas SHM No., 12555 tersebut kepada instansi yang berwenang (petitum angka 12);
- Menyatakan hukum bahwa Penggugat I berkuasa untuk bertindak selaku penjual sekaligus selaku pembeli berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 dalam pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Notaris setempat apabila dalam kurun waktu 7 hari setelah putusan pada tingkat Pengadilan Negeri dibacakan, Tergugat III tidak melakukan proses jual beli (petitum angka 13);

Dari uraian petitum diatas sangat jelas bahwa terlalu dini para Penggugat mengklaim sebagai pemilik atas obyek sengketa SHM No. 12555 hanya berdasarkan Pengikatan Jual Beli No. 06 dan Akta Kuasa No. 07 keduanya tertanggal 11 Januari 2013 karena secara hukum belum ada peralihan hak dan bentuk akta jual beli sebagaimana isi petitum para Penggugat angka 12 dan 13 diatas sehingga posita angka 12 gugatan dan petitum tersebut disinkronkan tidak saling mendukung karena hal-hal yang dituntut dalam petitum harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan dan hanya yang didalilkan dalam posita yang seharusnya dimintai dalam petitum, oleh karena itu petitum tersebut harusnya dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal 58 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

b. Petitum gugatan tidak jelas dan melanggar Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah;

Bahwa petitum para Penggugat angka 12 dan 13 meminta kepada Majelis Hakim perakra yang memeriksa dan mengadli perkara a quo untuk :

- Menghukum dan memerintahkan Tergugat II sebagai pejabat PPAT untuk segera melakukan proses jual beli dengan penanda tangan akta jual beli atas sebidang tanah SHM No. 12555 dalam jangka waktu 7 hari setelah Asli Sertifikat Hak Milik No. 12555 dikembalikan oleh Tergugat II kepada Penggugat I atau kepada Tergugat III dan segera mengajukan proses peralihan hak atas SHM No. 12555 tersebut kepada instansi yang berwenang (petitum angka 12);
- Menyatakan hukum bahwa Penggugat I berkuasa untuk bertindak selaku penjual sekaligus selaku pembeli berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 dalam pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Notaris setempat apabila dalam kurun waktu 7 hari setelah putusan pada tingkat Pengadilan Negeri dibacakan, Tergugat III tidak melakukan proses jual beli (petitum angka 13);

Uraian petitum tersebut sama sekali tidak berdasarkan dan tidak jelas, karena jabatan Tergugat III selaku Notaris memang identik dengan PPAT namun para Penggugat seharusnya memahami dan bisa membedakan terlebih dahulu hubungan hukum berupa kewenangan Notaris maupun PPAT serta Wilayah Jabatan Notaris maupun daerah kerja PPAT;

Bahwa bagaimana mungkin Tergugat III selaku Notaris yang berkedudukan di Denpasar (pasal 18 UU No. 2 Tahun 2014 Jo. UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris) dan PPAT yang daerah kerjanya hanya di Kodya Denpasar (pasal 12 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT) diperintahkan untuk melakukan jual beli dengan penandatanganan akta jual beli atas sebidang tanah SHM 12555 (obyek sengketa) yang terletak di Kelurahan

Hal 59 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali
(Perumahan Padma Blok C No. 1 Jimbaran, Kuta Selatan, Badung) yang nota bene diluar dari daerah kerja Tergugat III sebagaimana dimaksud dalam PP. No. 37 Tahun 1988 tentang Peraturan Jabatan PPAT pasal 4 yang menyatakan "PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerah kerjanya"; Berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan diatas, dimana petitum para Penggugat tersebut adalah petitum yang keliru, tidak jelas, kabur dan saling bertentangan bahkan telah melanggar aturan hukum khususnya mengenai kewenangan PPAT dan daerah kerja PPAT yang telah jelas diatur Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga sudah sepatutnya petitum tidak berdasar dan harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa semua dalil-dalil Tergugat dalam Eksepsi mohon dimasukkan dan dipertimbangkan dalam jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa pada pokoknya Tergugat III menolak dalil-dalil Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa Tergugat III akan menanggapi gugatan para Penggugat hanya pada hal-hal yang ada relevansinya terhadap Tergugat III sedangkan dalil gugatan yang tidak ada relevansinya dengan hubungan hukum Tergugat III tidak akan ditanggapi;
4. Bahwa terhadap posita angka 5, 6 dan 7 ditanggapi sebagai berikut:
 - a. Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 19 Desember 2012 datang menghadap pada Tergugat III memberitahukan tujuan dan maksud kedatangan Tergugat I dan Tergugat II guna membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 12 dan Akta Kuasa No. 13 terhadap sebidang tanah SHM No. 12555

Hal 60 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung (obyek sengketa);

- b. Bahwa kemudian pada tanggal 11 Januari 2013 Tergugat I bersama-sama dengan para Penggugat kembali datang menemui Tergugat III untuk menyampaikan maksud dan tujuan untuk melakukan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pengikatan Jual Beli No. 6 dan Akta Kuasa No. 7 yang dibuat dihadapan Tergugat II;

Bahwa terhadap point a dan b diatas merupakan kewenangan Tergugat III membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum salah satunya perjanjian pengikatan jual beli yang dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk dituangkan dalam perjanjian point a dan point b yang mana Tergugat III sesuai dengan tugas dan kewenangannya hanya melihat kesepakatan tersebut secara formil;

5. Bahwa terhadap posita angka 10,12,13,14, 15 dan 16 ditanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa secara fakta Tergugat I dan para Penggugatlah yang datang menemui, menghadap dan meminta pada Tergugat III karena jabatannya untuk membuat perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 11 Januari 20123 dan Akta Kuasa No. 7 tanggal 11 Januari 2013 karena secara formil Tergugat III hanya menuangkan isi perjanjian tentang hubungan hukum mengenai apa yang menjadi kehendak dan kesepakatan antara Tergugat I dengan para Penggugat, dimana satu pihak berhak atas suatu prestasi sedangkan pihak lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya;

- b. Bahwa terhadap, posita point 14, akan ditanggapi sebagai berikut :

- Tergugat III hanya menunjukkan Asli Sertifikat obyek sengketa kepada para Penggugat karena keberadaan Sertifikat tersebut pada Tergugat III atas permintaan dan persetujuan dari Tergugat II dan Tergugat I dititipkan pada

Hal 61 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

Tergugat III oleh karena itu sudah sewajarnya Tergugat III hanya menunjukkan dan memperlihatkan saja sertifikat obyek sengketa tersebut sebagaimana lazimnya akan keberadaan sertifikat tersebut;

- Bahwa tidak benar bila Tergugat III menyatakan menjamin dan memerintahkan Tergugat I untuk menyerahkan kunci rumah obyek sengketa tersebut kepada para Penggugat hal itu bukan merupakan kewenangan dan tugas dari Tergugat III karena secara hukum Tergugat III hanya mencatat/menuliskan apa-apa yang dikehendaki oleh para pihak dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap pada Tergugat III. Tidak ada kewajiban bagi Tergugat III untuk menyelidiki secara materiil hal-hal yang dikemukakan oleh para pihak dihadapan Tergugat III;
- Bahwa tidak benar bila Tergugat III berjanji segera membuat dan menandatangani akta jual beli sebagai persyaratan untuk mengajukan proses pengalihan hak atas tanah (balik nama) bukan lagi kewenangan dari Tergugat III walaupun Tergugat III sebagai Notaris/PPAT akan tetapi secara hukum obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kabupaten Badung tidak masuk dalam daerah kerja Tergugat III sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pasal 4 dan pasal 12 yang berbunyi :
 - Pasal 4 : "PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau satuan hak milik atas rumah susun yang terletak didalam daerah kerjanya";
 - Pasal 12 : "daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota Daerah Tingkat II;

Dengan demikian kapasitas Tergugat III sebagai PPAT yang daerah kerjanya berkedudukan di Denpasar tidak dibenarkan secara undang-undang untuk membuat, menandatangani bahkan dihukum dan diperintahkan untuk membuat

Hal 62 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

akta jual beli terhadap obyek sengketa yang terletak diluar wilayah kerja
Tergugat III;

- c. Bahwa dalil para Penggugat yang menyatakan dengan telah adanya penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 11 Januari 2013 dan Akta Kuasa No. 7 tanggal 11 Januari 2013 adalah secara sah secara hukum milik para Penggugat, dalil tersebut merupakan dalil yang tidak berdasar hukum karena :

- Yang diperjualbelikan atau yang menjadi obyek jual beli adalah hak atas tanah bukan tanah maupun bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut, sehingga belum pernah ada pengalihan hak atas (jual beli) tanah obyek sengketa. Seharusnya terlebih dahulu dilakukan proses peralihan hak dari Tergugat II kepada Tergugat I berdasarkan peraturan yang berlaku dalam bentuk akta jual beli dan kemudian didaftarkan guna proses balik nama haruslah bisa dilakukan proses peralihan hak dari Tergugat I kepada para Penggugat;
- Jikapun para Penggugat tetap bersikukuh sebagai pemilik atas obyek sengketa maka akta-akta tersebut tidak dapat dijadikan dasar oleh para Penggugat untuk melakukan peralihan hak, karena perjanjian tersebut hanya merupakan jembatan untuk melakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atas obyek tanah yang diperjanjikan setelah seluruh syarat untuk jual beli dipenuhi dan dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dalam pasal 37 yang menyatakan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Hal 63 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa terhadap posita angka 20,21,24, dan 25 Tergugat III menolak secara tegas dan diranaggapi sebagai berikut :

Perlu untuk diketahui, tidak benar penyerahan asli sertifikat oleh Tergugat III kepada tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum karena awalnya asli SHM No. 12555 karena Tergugat II dan Tergugat I secara bersama-sama setelah penandatanganan Pengikatan jual beli No. 12 dan Akta Kuasa No. 13 tertanggal 19 Desember 2012 tergugat II sepakat untuk dititipkan sementara pada Tergugat III bukan oleh para Penggugat. Namun seiring berjalannya waktu pada tanggal 1 Oktober 2013 Tergugat II bersama Kuasa Hukumnya Andris Manalu Sulaiman, SH., datang menemui Tergugat III untuk meminta dikembalikan sertifikat obyek sengketa yang dititipkan secara bersama-sama dengan Tergugat I, atas hal tersebut kemudian Tergugat III menyarankan agar dilakukan secara bersama-sama antara Tergugat II dengan Tergugat I, akan tetapi Tergugat I setelah dikonfirmasi belum bisa hadir saat itu sehingga Tergugat I meminta waktu untuk keesokan harinya. Kemudian pada keesokan harinya tanggal 2 Oktober 2013 Tergugat II didampingi oleh kuasa hukumnya Andris Manalu Sulaiman, SH dan Tergugat III didampingi oleh kuasa hukumnya Ricky J.D. Brand, SH. melakukan pertemuan di kantor Tergugat III serta Tergugat I diwakili oleh orang yang dimintakan untuk hadir waktu itu adalah Chris Devi dan Dewa Ayu Vewawati (advokat/pengacara) namun tidak membawa serta menunjukkan surat kuasa, sehingga terjadi perdebatan oleh kuasa hukum Tergugat II yang meminta kepada orang yang mewakili Tergugat I untuk menunjukkan kuasa guna mewakili Tergugat namun tidak bisa ditunjukkan. Pada saat itu Chris Devi dan Dewa Ayu Vewawati hanya dimintakan hadir oleh Tergugat I untuk permasalahan jual beli obyek sengketa perkara a quo dan saat itu baru tahu bila belum dilakukan pelunasan oleh Tergugat I yang tidak sesuai dengan apa yang dituangkan oleh para pihak dalam akta PPJB No. 12,

Hal 64 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

tertanggal 19 Desember 2012 (apabila hal ini benar adanya maka tidak segan-segan Tergugat III akan menuntut balik Tergugat I maupun Tergugat II secara pidana atas sangkaan telah melakukan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam pasal 266 KUHP). Akhirnya diambil jalan tengah dan disepakati untuk menelpon Tergugat I menggunakan speaker handphone untuk didengar secara langsung oleh pihak-pihak yang hadir saat itu, yang mana pembicaraan tersebut pada pokoknya Tergugat II meminta agar Tergugat I melakukan pembayaran pelunasan terkait pembelian tanah obyek sengketa tersebut kepada Tergugat II dan Tergugat I berjanji dan bersedia untuk membayar kekurangannya esok harinya namun apabila tidak dilakukan pelunasan maka asli sertifikat tersebut silakan diambil dan diserahkan kembali kepada Tergugat II. Dan pada tanggal 3 Oktober 2013 disepakati untuk dilakukan pertemuan sekitar pk. 10.00 Wita, yang mana saat itu dihadiri oleh Tergugat III berserta Kuasa Hukum Ricky JD. Brand, SH., serta Tergugat II dan didampingi oleh kuasa hukumnya Andris Manalu Sulaiman, SH., akan tetapi setelah ditunggu-tunggu hingga sore hari sekitar pk. 15.00 Wita Tergugat I tidak juga hadir/datang bahkan telah ditelponpun tidak juga mengangkat dan menjawab telponnya tersebut, sehingga sesuai dengan kesepakatan dan pernyataan Tergugat I diatas nama sertifikat obyek sengketa tersebut diserahkan kembali kepada Tergugat II untuk dititipkan sementara hingga Tergugat I melunasi pembayarannya, yang mana bila nantinya telah dilakukan pelunasan oleh Tergugat I maka akan diberikan kembali kepada Tergugat I, sehingga atas dasar kesepakatan tersebut diatas maka asli sertifikat obyek sengketa diserahkan kembali kepada Tergugat II sebagaimana surat pernyataan Tergugat II dan tanda terima penyerahan asli sertifikat kepada Tergugat II, yang mana dalam surat tersebut dinyatakan juga bahwa Tergugat III dibebaskan dari segala masalah hukum terkait dengan penyerahan sertifikat tersebut. Sehingga ketika proses penyerahan kembali asli

Hal 65 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

SHM tersebut dilakukan pula atas persetujuan dari Tergugat II dan Tergugat I sebagaimana awal mula penitipan sertifikat tersebut dan akan dibuktikan oleh Tergugat III dalam proses pembuktian, sehingga perbuatan Tergugat III tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh para Penggugat dalam gugatannya;

7. Bahwa terhadap posita angka 26, 27, 28, 30, 31, 32 dan 33 ditanggapi sebagai berikut :

a. Dalil gugatan para Penggugat mengenai adanya kerugian materiil maupun immateriil adalah dalil yang tidak berdasar dan sangat dangkal karena secara hukum Tergugat III tugas dan kewenangannya hanya mencatat/menuliskan apa-apa yang dikehendaki oleh para pihak dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap pada pihak dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap pada Tergugat III. Tidak ada kewajiban bagi Tergugat III untuk menyelidiki secara materiil, oleh karena itu kerugian materiil maupun immateriil tersebut tidak dapat dibebankan kepada Tergugat III sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak;

b. Bahwa permohonan sita jaminan dari para Penggugat sama sekali tidak berdasar karena permohonan tersebut tidak memenuhi alasan pokok sita sebagaimana diatur dalam pasal 227 HIR/261 Rbg atau pasal 720 Rv (untuk lebih jelasnya mohon membaca M. Yahya Harahap, SH., Hukum Acara Perdata, Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, 2005, hal. 289 dan Buku II MARI, 'Pedoman pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan MARI, 2013, hal. 79-82 dan Surat Edaran MARI No. 05 Tahun 1975);

-Adanya kekhawatiran/persangkaan bahwa Tergugat III akan menggelapkan/mengasingkan harta kekayaannya selama proses perkara berlangsung;

Hal 66 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dalam perkara a quo Tergugat III tidak merasa perlu untuk menggelapkan/mengasingkan tanah sengketa tersebut karena tanah tersebut sampai sekarang masih menjadi hak milik Tergugat II secara sah yang mana para Penggugat sendiri dalam gugatan mempunyai keragu-raguan karena tidak ada satu pun kata dalam gugatan yang menyatakan Tergugat III telah memindah tangankan tanah sengketa tersebut dan alasan sita jaminan tersebut dapat terbantahkan karena secara fakta tidak pernah terjadi jual beli yang dibuatkan dalam akta jual beli sesuai dengan aturan hukum yang berlaku;
 - Kekhawatiran/persangkaan tersebut harus nyata dan beralasan secara obyektif;
 - Dalam gugatannya, para Penggugat tidak pernah menyebutkan atau menunjukkan alasan yang nyata dan obyektif tentang adanya upaya dari Tergugat III untuk menggelapkan/mengasingkan obyek sengketa karena bukanlah milik sah Tergugat III;
- c. Mengenai uang paksa (dwangsom) yang dikenakan oleh para penggugat kepada Tergugat III adalah tidak beralasan dan berdasarkan hukum, karena Tergugat III tidak pernah melakukan perbuatan hukum dengan memiliki hak milik para Penggugat secara paksa dan melawan hukum serta bertentangan dengan hati nurani Tergugat III, sehingga uang dwangson tersebut patut untuk diabaikan dan tidak dapat diterapkan dalam perkara a quo;

Berdasarkan uraian-uraian dan sanggahan yang dkemukakan diatas, Tergugat III dengan segala hormat kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini agar berkenan dapat memeriksa dan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh dalil Eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Penggugat obscur libel;

Hal 67 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

3. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidak gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

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

Menimbang, atas gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat, Pengadilan Negeri Denpasar telah menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat II pada poin 4 yaitu Tentang Gugatan para Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM KONPENSI/REKONPENSI :

Hal 68 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum para Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir sejumlah Rp 2.186.000,- (dua juta seratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding yang isinya sebagai berikut :

Bahwa Para Pembanding sangat keberatan dan sangat tidak sependapat dengan bunyi amar putusan perkara No. 149/Pdt.G/2016/PN.Dps tertanggal 31 Maret 2017 tersebut, oleh karenanya Para Pembanding telah mengajukan permohonan pemeriksaan perkara aquo pada tingkat banding pada hari Senin tanggal 10 April 2017 pada Pengadilan Tinggi Denpasar melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dan terhadap permohonan banding Para Pembanding tersebut telah dituangkan berdasarkan Akta Permohonan Banding No. 36/Pdt.Banding/2017/PN.Dps;

Bahwa oleh karena permohonan pemeriksaan terhadap perkara aquo telah diajukan oleh Para Pembanding masih dalam tenggang waktu sebagaimana yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan sehingga permohonan pemeriksaan banding atas putusan perkara aquo yang diajukan oleh Para Pembanding secara hukum dapat diterima;

Bahwa dalam proses pemeriksaan perkara aquo yaitu pada tahapan jawab menjawab, Terbanding II/Tergugat II selain mengajukan Eksepsi, Terbanding II/Tergugat II juga mengajukan gugatan rekonsensi, tetapi dalam amar putusan Perkara No. 149/Pdt.G/PN.Dps tanggal 31 Maret 2017 **DALAM REKONPENS** menyatakan gugatan Penggugat Rekonsensi /Tergugat II Konpensi tidak dapat

Hal 69 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

diterima dan terhadap amar putusan DALAM REKONPENSI tersebut tersebut Terbanding II/Tergugat II tidak mengajukan upaya hukum pemeriksaan pada tingkat banding, sehingga secara hukum Terbanding II/Tergugat II telah menerima putusan perkara No. 149/Pdt.G/2016/PN.Dps tersebut, oleh karena itu dalam pemeriksaan perkara aquo yang diajukan oleh Para Pembanding pada tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Denpasar, seluruh dalil-dalil gugatan rekonsensi Penggugat II/Tergugat II Konpensi/Terbanding II tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Bahwa adapun alasan-alasan dan dasar pertimbangan hukum keberatan Para Pembanding atas putusan perkara No. 149/Pdt.P/2016/PN.Dps tertanggal 31 Maret 2017 tertuang dalam Memori Banding yang tersebut dibawah ini, adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan hukum yang dijadikan dasar oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan gugatan Para Penggugat/Para Pembanding tidak dapat diterima adalah berdasarkan “.....**eksepsi Terbanding II/Tergugat II yang menyatakan gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (obscur libel) karena antara dalil-dalil gugatan Para Peggugat tidak konsisten dan bertentangan antara dalil yang satu dengan yang lainnya selain itu antara posita dengan petitum tidak konsisten satu dengan yang lainnya.....dst (vide pertimbangan hukum putusan pada hal. 87 paragraf 2);**

Bahwa Para Pembanding/Para Penggugat sangat keberatan dan tidak sependapat terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tersebut, oleh karena Majelis Hakim tidak mencermati dengan

Hal 70 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seksama dan teliti seluruh dalil-dalil gugatan (posita/fundamentum petendi) yang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan petitum gugatan Para Pembanding/Para Penggugat dan terkesan Majelis Hakim sangat gegabah dan terburu-buru dalam memberikan putusan dalam perkara aquo dengan mengabulkan eksepsi Terbanding II/Tergugat II yang menyatakan gugatan Para Penggugat tidak konsisten dan saling bertentangan dalil satu dengan yang lainnya;

Bahwa dalam dalil-dalil gugatan (fundamentum petendi) yang diajukan oleh Para Pembanding telah memenuhi hal-hal sebagaimana yang diatur dalam teori sebagai berikut yaitu :

- Substantierings theorie yaitu dalil gugatan Para Pembanding/Para Penggugat telah merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan serta telah menjelaskan dan mencantumkan fakta-fakta hukum yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut;
- Individualisering theorie yaitu dalam gugatan Para Pembanding/Para Penggugat telah menjelaskan peristiwa hukum atau kejadian hukum dengan memperlihatkan adanya hubungan hukum (rechtsverhouding) yang menjadi dasar tuntutan;

Bahwa berdasarkan dari kedua teori tersebut diatas, apabila diteliti dan dipelajari dengan seksama, dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat dalam perkara aquo telah lengkap karena telah memenuhi syarat dan memuat dua unsur yaitu :

- Dasar Hukum (Rechtelijke Ground) dimana dalam dalil-dalil gugatan Para Pembanding/Para Penggugat telah menjelaskan secara terang adanya hubungan hukum antara Para Pembanding/Para Penggugat dengan obyek yang

Hal 71 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

disengketakan dan begitu juga terhadap hubungan hukum yang terjadi antara Para Pembanding/Para Penggugat dengan Para Terbanding/Para Tergugat berkaitan dengan materi gugatan maupun dengan obyek sengketa;

- Dasar Fakta (Feitelijke Grond) dimana dalam dalil-dalil gugatan Para Pembanding/Para Penggugat telah dengan jelas dan terang memberikan penjelasan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau sekitar hubungan hukum yang terjadi antara Para Pembanding/Para Penggugat dengan materi atau obyek perkara maupun dengan Para Terbanding/Para Tergugat atau fakta-fakta hukum yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan;

Bahwa dalil-dalil gugatan Para Pembanding/Para Penggugat apabila dikaitkan dengan ketentuan sebagaimana tersebut diatas, telah memenuhi syarat Fundamentum Petendi sebagaimana tersebut diatas, dimana dalam dalil-dalil gugatan Para Pembanding/Para Penggugat telah dengan tegas, jelas dan terang menjelaskan, menceritakan fakta-fakta hukum yang menjadi dasar penyebab dari timbulnya peristiwa hukum yang dilakukan oleh masing-masing Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III/Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan mengakibatkan timbulnya kerugian hukum yang diderita oleh Para Pembanding/Para Penggugat;

Bahwa seluruh dalil-dalil gugatan Para Pembanding/Para Penggugat telah terbukti secara sempurna dalam pemeriksaan perkara aquo melalui bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat (vide bukti P.1 sampai dengan P.8) serta didukung dengan keterangan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi ASEP RUHIYAT dan saksi PAUL MANULLANG, bahkan pembuktian yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat tersebut didukung dan berkesesuaian

Hal 72 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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 bukti-bukti surat yang diajukan oleh Terbanding II/Tergugat II (**vide bukti TII.3, TII.4, TII.5, TII.6 dan TII.7**) dan berkesesuaian juga dengan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Terbanding III/Tergugat III (**vide bukti TIII.1, TIII.2, TIII.4 dan TIII.5 dan saksi TIII yang bernama JENNY MARIA ANES dengan keterangannya yang sangat mendukung dan menguatkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat**), sehingga dengan adanya persesuaian pembuktian dari para pihak perkara aquo, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar wajib dan harus mempertimbangkan hal-hal tersebut sehingga perkara aquo yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat melalui Pengadilan Negeri Denpasar dapat memperoleh kepastian penyelesaian secara hukum serta dapat mencegah timbulnya kerugian yang lebih besar lagi bagi Para Pembanding/Para Penggugat;

Bahwa ternyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan menyidangkan perkara aquo sangat tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum pembuktian yang terungkap dalam proses persidangan yang berlangsung hampir selama **1(satu) tahun lebih** dan menjadi sia-sia, yang disebabkan karena dengan mudahnya dengan mencari solusi yang gampang dan terkesan tidak mau mengambil resiko, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar mengambil keputusan yang tidak memberikan solusi penyelesaian secara hukum bagi pihak-pihak yang berperkara khususnya tidak memberikan kepastian dan penyelesaian hukum bagi Para Pembanding/Para Penggugat yang sangat dirugikan dengan adanya perkara aquo, dengan menyatakan gugatan Para Pembanding/Para Penggugat tidak dapat diterima (NO);

Hal 73 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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 dari informasi yang diperoleh bahwa setelah putusan perkara aquo dibacakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, beberapa hari kemudian Terbanding I/Tergugat II dikabarkan telah meninggal dunia, sehingga dengan diputusnya perkara aquo oleh Majelis Hakim dengan menyatakan gugatan Para Pembanding/Para Penggugat tidak dapat diterima (NO) yang menyebabkan adanya ketidakpastian solusi secara hukum bagi pihak-pihak yang berperkara dan hal ini menyebabkan semakin panjangnya proses penyelesaian perkara aquo, oleh karena sesuai dengan ketentuan keperdataan yang berlaku, perkara aquo akan dilanjutkan oleh ahli waris-ahli waris dari Terbanding I/Tergugat I sesuai dengan hukum yang berlaku, dan oleh karena gugatan perkara aquo diajukan bukan hanya terhadap Terbanding I/Tergugat I sebagai pihak tergugat tunggal tetapi ada pihak-pihak lain yaitu Terbanding II/Tergugat II dan Terbanding III/Tergugat III, maka pemeriksaan terhadap pokok perkara aquo pada tingkat banding tidak akan terhenti akibat meninggalnya Terbanding I/Tergugat I melainkan dapat tetap dilanjutkan oleh ahli waris Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II, III/Tergugat II,III;

Berdasarkan alasan keberatan tersebut diatas, sudah sepatutnya seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara aquo ditolak seluruhnya dan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang menyidangkan dan memeriksa perkara aquo pada tingkat banding dapat memberikan pertimbangan hukum sendiri dalam memberikan putusan terhadap perkara aquo sehingga dapat memberikan kepastian penyelesaian secara hukum bagi pihak-pihak perkara aquo dan motto peradilan yang cepat, singkat dan biaya ringan dapat terwujud dalam perkara aquo;

Hal 74 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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. Bahwa Para Pembanding/Para Penggugat sangat keberatan dan sangat tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim yang menyatakan bahwa **".....gugatan penggugat kabur karena petitum penggugat tidak sinkron yang satu dengan yang lainnya.....dst"** (vide pertimbangan hukum putusan hal. 88, 89 dan 90);

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar sangat tidak memahami dan mengerti dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat dalam perkara aquo dan bahkan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tidak mencermati dengan teliti dan seksama terhadap petitum gugatan yang menjadi tuntutan Para Pembanding/Para Penggugat yang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan posita gugatan Para Pembanding/Para Penggugat;

Bahwa menjadi suatu kesalahan dan kekeliruan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa petitum gugatan Para Pembanding/Para Penggugat bertentangan satu dengan yang lainnya atau tidak sinkron satu dengan yang lainnya;

Bahwa petitum gugatan adalah merupakan deskripsi yang jelas menyebutkan satu per satu dalam akhir gugatan tentang hal-hal apa saja yang menjadi pokok tuntutan penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada tergugat; Dengan kata lain petitum gugatan berisi tuntutan atau permintaan kepada pengadilan untuk dinyatakan dan ditetapkan sebagai hak penggugat atau hukuman kepada tergugat atau kepada kedua belah pihak;

Hal 75 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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 bentuk dari petitum dalam hukum acara perdata dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu Bentuk Petitum Tunggal dan Bentuk Petitum Alternatif;

- Bentuk Petitum Tunggal adalah deskripsi yang menyebutkan satu per satu pokok tuntutan yang tidak diikuti dengan susunan petitum lain yang bersifat alternative atau subsidair;
- Bentuk Petitum Alternatif adalah petitum primer dan subsidair yang sama-sama dirinci satu per satu dengan rincian yang saling berbeda, dimana dalam petitum primer penggugat meminta agar dinyatakan sebagai pemilik yang sah dan menghukum tergugat untuk menyerahkan barang kepada penggugat yang diikuti dengan tuntutan ganti rugi atau sedangkan dalam petitum subsidair penggugat dinyatakan sebagai orang yang berhak atau pemilik barang dan meminta agar tergugat dihukum untuk membayar harga barang;

Bahwa penerapan yang dapat ditegakkan dalam menghadapi petitum primer dan subsidair yang masing-masing dirinci satu persatu, maka :

- Mutlak diterapkan secara alternatif;
- Majelis Hakim dapat mengambil dan menjatuhkan putusan, harus memilih apakah petitum primer atau subsidair yang dikabulkan;
- Majelis Hakim tidak dapat mencampuradukan dengan cara mengambil sebagian dari petitum primer dan sebagian lagi dari subsidair (vide Buku Hukum Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan pada hal. 64, penerbit Sinar Grafika);

Bahwa penerapan petitum dalam hal ini, hakim atau pengadilan tidak diwajibkan untuk mengabulkan semua yang diminta dalam petitum secara utuh dan menyeluruh. Pengadilan dapat berwenang mengurangi petitum gugatan dari

Hal 76 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

semua yang diminta dalam gugatan (**vide Putusan MARI No. 1722 K/Pdt/1983**);

Bahwa dari uraian tersebut diatas, apabila dikaitkan dengan petitum dalam gugatan perkara aquo, tidak terdapat pertentangan atau ketidaksinkronan antara dalil-dalil gugatan dengan petitum gugatan yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat yang bersifat sebagai Petitum Alternatif yang tidak bertentangan dengan hukum sebagaimana yang telah ditegaskan dalam ketentuan tersebut diatas;

3. Bahwa segala sesuatu yang dituangkan dalam dalil-dalil gugatan perkara aquo berkesesuaian dengan apa yang menjadi dasar tuntutan Para Pembanding/Para Penggugat yang tertuang dalam petitum gugatannya;

Bahwa dalam dalil-dalil gugatan Para Pembanding/Para Penggugat telah mendalilkan antara lain :

- bahwa obyek sengketa berupa satu unit rumah yang berdiri diatas tanah SHM No. 12555 seluas 100 m2 yang terletak di Perumahan Padma Blok C No.1 Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali adalah milik Para Pembanding/Para Penggugat yang sah secara hukum yang telah dibeli dan dibayar lunas kepada Terbanding I/Tergugat I sebesar Rp 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) **berdasarkan bukti P.1, P.2, P.4, P.5, P.6 juncto bukti TII.4 dan TII.5 juncto bukti TIII.1, TIII.2, TIII.4 dan TIII.5;**

Bahwa sehingga dari kesesuaian pembuktian dari Para Pembanding/Para Penggugat yang didukung dan dikuatkan oleh bukti Terbanding II/Tergugat II

Hal 77 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan oleh Terbanding III/Tergugat III, maka dalil gugatan Para Pembanding/Para Penggugat tersebut sudah tidak dapat terbantahkan, oleh karenanya untuk lebih menguatkan secara hukum akan dalil gugatan Para Pembanding/Para Penggugat tersebut serta untuk dapat memperoleh kepastian secara hukum terhadap hak kepemilikan Para Pembanding/Para Penggugat maka sudah benarlah secara hukum Para Pembanding/Para Penggugat meminta kepada pengadilan atau dalam hal ini Majelis Hakim perkara aquo agar **Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tanggal 19 Desember 2012 juncto Akta Kuasa Menjual No. 13 untuk tanggal 19 Desember 2012 juncto Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 11 Januari 2013 juncto Akta Kuasa Menjual No. 07 tanggal 11 Januari 2013 yang kesemuanya dibuat dihadapan Terbanding III/Tergugat III dinyatakan sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak (vide petitum angka 3, angka 4 dan angka 5) dan terhadap petitum tersebut sudah sepatutnya dikabulkan;**

- bahwa Pokok Pekara yang didalilkan oleh Para Pembanding/Para Penggugat dalam perkara aquo adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPdt yang telah dilakukan oleh :
 - Terbanding I/Tergugat I dimana terjadinya peristiwa hukum dalam perkara aquo adalah sebagai akibat dari sikap dan tindakan Terbanding I/Tergugat I yang telah memperjualbelikan obyek sengketa dan tidak melakukan upaya hukum apapun untuk membantu Para Pembanding/Para Penggugat guna mendapatkan hak nya sebagai pembeli yang telah membayar lunas atas jual beli obyek sengketa tersebut sebesar Rp 425.000.000,- dan membiarkan Terbanding II/Tergugat II menguasai obyek sengketa secara melawan hukum;
 - Terbanding II/Tergugat II yang telah melakukan tindakan penguasaan terhadap obyek sengketa secara melawan hukum dengan cara memaksa masuk ke

Hal 78 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

obyek sengketa tanpa ijin dan persetujuan Para Pembanding/Para Penggugat dan menguasai obyek sengketa sampai sekarang;

- Terbanding II/Tergugat II telah dengan melawan hukum telah mengambil secara paksa Sertipikat Hak Milik No. 12555 (P.3 juncto TII.3) yang berada pada kantor Terbanding III/Tergugat III padahal jelas-jelas Terbanding II/Tergugat II mengetahui bahwa keberadaan Sertipikat Hak Milik No. 12555 tersebut pada kantor Terbanding III/Tergugat III secara hukum berkaitan dengan bukti P.1, P.2, P.4, P.5, P.6 juncto bukti TII.4 dan TII.5 juncto bukti TIII.1, TIII.2, TIII.4 dan TIII.5, sehingga dengan dikuasanya secara melawan hukum Sertipikat Hak Milik No. 12555 yang diambil secara paksa oleh Terbanding II/Tergugat II di Kantor Terbanding III/Tergugat III, maka Terbanding III/Tergugat tidak dapat melanjutkan proses penandatanganan Akta Jual Beli dan proses peralihan hak atas SHM tersebut menjadi atas nama Pembanding I/Penggugat I ;
- Terbanding III/Tergugat III yang secara melawan hukum telah menyerahkan dan memberikan Asli Sertipikat Hak Milik No. 12555 kepada Terbanding II/Tergugat II tanpa sepengetahuan dan seijin daripada Para Pembanding/Para Penggugat, padahal Terbanding III/Tergugat III telah mengetahui secara hukum bahwa Sertipikat Hak Milik No. 12555 tersebut terikat sah secara hukum dengan **bukti P.1, P.2, P.4, P.5, P.6 juncto bukti TII.4 dan TII.5 juncto bukti TIII.1, TIII.2, TIII.4 dan TIII.5 yang dibuat dihadapan Terbanding III/Tergugat III sebagai notaris;**

Bahwa semua tindakan dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Terbanding/Para Tergugat sebagaimana tersebut diatas telah terbukti dalam pemeriksaan perkara aquo dari bukti-bukti hukum yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat dan didukung serta diperkuat dengan keterangan saksi-saksi Para Pembanding/Para Penggugat yang bernama **ASEP**

Hal 79 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

RUHIYAT dan didukung serta dikuatkan oleh keterangan saksi Terbanding II/Tergugat II yang bernama **NAOMI NORISHDYA dan EDYANTO S TUANG** dan saksi Terbanding III/Tergugat III yang bernama **JENNY MARIA ANES;**

Bahwa oleh karena pokok gugatan Para Pembanding/Para Penggugat adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** yang menyebabkan timbulnya kerugian bagi Para Pembanding/Para Penggugat dan terhadap perbuatan melawan hukum serta kerugian yang ditimbulkan tersebut telah dapat dibuktikan oleh Para Pembanding/Para Penggugat, maka sudah selayaknyalah Para Pembanding/Para Penggugat menuntut ganti kerugian akibat dari perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Terbanding/Para Tergugat tersebut (vide petitum gugatan angka 9) sehingga tuntutan Para Pembanding/Para Penggugat tersebut tidak bertentangan secara hukum dan patut untuk dikabulkan;

Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan oleh Para Pembanding/Para Penggugat tersebut diatas, bahwa Para Pembanding/Para Penggugat yang meminta dalam petitum gugatan agar dinyatakan sebagai pemilik yang sah secara hukum atas obyek sengketa perkara aquo berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tanggal 19 Desember 2012 juncto Akta Kuasa Menjual No. 13 untuk tanggal 19 Desember 2012 juncto Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 11 Januari 2013 juncto Akta Kuasa Menjual No. 07 tanggal 11 Januari 2013 yang dinyatakan sah dan mengikat secara hukum dan menghukum Terbanding II/Tergugat II untuk menyerahkan dan mengosongkan obyek sengketa yang saat ini berada dalam penguasaan Terbanding II/Tergugat II secara melwan hukum yang juga diikuti dengan tuntutan ganti rugi adalah petitum yang dibenarkan oleh hukum dan bukan

Hal 80 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

merupakan petitum yang saling bertentangan atau tidak sinkron satu dengan yang lainnya yang menyebabkan gugatan Para Pembanding/Para Penggugat kabur sehingga gugatan Para Pembanding/Para Penggugat tidak dapat diterima (NO) sebagaimana pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis Hakim perkara aquo;

Bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas, sudah sepatutnya pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada halaman 87, halaman 88, halaman 89 ditolak dan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar memberikan pertimbangan hukum sendiri dalam mengambil keputusan atas perkara aquo dengan mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya dan atau sebagian berdasarkan kewenangan yang ada pada Majelis Hakim sesuai undang-undang;

4. Bahwa dalil-dalil gugatan Para Pembanding/Para Penggugat selain didukung dan dikuatkan dengan bukti-bukti hukum yang diajukan oleh para pihak yang saling berkesesuaian antara bukti Para Pembanding/Para Penggugat dengan bukti-bukti Para Tergugat serta diperkuat dengan keterangan saksi-saksi, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 31 Oktober 2016 dan fakta hukum yang diperoleh dengan adanya Pemeriksaan Setempat pada obyek sengketa adalah sangat berkesesuaian dan mendukung segala hal yang dituangkan dalam dalil-dalil gugatan Para Pembanding/Para Penggugat, yaitu antara lain :
 - fakta hukum bahwa Para Terbanding/Para Tergugat mengakui dengan tegas bahwa adalah sebuah rumah yang berdiri diatas tanah SHM No. 12555 seluas 100 m2 terletak di di Perumahan Padma Blok C No.1 Kelurahan Jimbaran,

Hal 81 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali adalah obyek sengketa dari perkara aquo;

- fakta hukum bahwa obyek sengketa telah diperjualbelikan oleh Terbanding II/Tergugat II kepada Terbanding I/Tergugat I dengan harga jual beli Rp 500.000.000,- (vide **bukti P.1, P.2, P.4, P.5, P.6 juncto bukti TII.4 dan TII.5 juncto bukti TIII.1, TIII.2, TIII.4 dan TIII.5** diperkuat dan dipertegas oleh keterangan saksi Terbanding II/Tergugat II Naomi Norishdya);
- fakta hukum bahwa obyek sengketa telah dijual kembali oleh Terbanding I/Tergugat I kepada Para Pembanding/Para Tergugat dan telah dibayarkan lunas sebesar Rp 425.000.000,- (vide **bukti P.1, P.2, P.4, P.5, P.6 juncto bukti TII.4 dan TII.5 juncto bukti TIII.1, TIII.2, TIII.4 dan TIII.5** diperkuat dan dipertegas oleh keterangan saksi Terbanding II/Tergugat II bernama Naomi Norishdya juncto keterangan saksi Para Pembanding/Para Penggugat bernama Asep Ruhiyat);
- fakta hukum bahwa Terbanding II/Tergugat II mengakui dengan tegas bahwa obyek sengketa telah dikuasai oleh Terbanding II/Tergugat II sampai sekarang dan menyuruh orang suruhan Terbanding II/Tergugat II sendiri untuk tinggal pada obyek sengketa yaitu saksi EDYANTO S. TUANG dan terhadap hal penguasaan atas obyek sengketa tersebut dilakukan secara melawan hukum oleh Terbanding II/Tergugat II;
- fakta hukum bahwa barang-barang furniture milik Para Pembanding/Para Penggugat masih ada pada obyek sengketa dan dikuasai oleh Terbanding II/Tergugat II sampai sekarang (vide bukti P.8 dan didukung keterangan saksi ASEP RUHIYAT);
- fakta hukum bahwa Terbanding II/Tergugat II mengakui dengan tegas bahwa Sertipikat Hak Milik No. 12555 berada dalam penguasaan Terbanding II/Tergugat II, dan penguasaan atas SHM No. 12555 tersebut juga dilakukan

Hal 82 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

oleh Terbanding II/Tergugat II secara melawan hukum dengan cara mengambil paksa SHM tersebut dari kantor Terbanding III/Tergugat III, sehingga segala proses yang diperlukan untuk peralihan hak dari atas nama Terbanding II/Tergugat II menjadi atas nama Pembanding I/Penggugat I berdasarkan **bukti P.1, P.2, P.4, P.5, P.6 juncto bukti TII.4 dan TII.5 juncto bukti TIII.1, TIII.2, TIII.4 dan TIII.5** tidak dapat dilakukan oleh Terbanding III/Tergugat III (vide keterangan saksi Terbanding III/Tergugat III yang bernama JENNY MARIA ANES);

Bahwa dari seluruh fakta hukum yang terungkap dalam Pemeriksaan Setempat pada obyek sengketa telah dapat membuktikan seluruh dalil-dalil gugatan Para Pembanding/Para Penggugat dan hal tersebut tidak terbantahkan oleh dalil-dalil bantahan Para Terbanding/Para Tergugat, sehingga sangat dibenarkan secara hukum bahwa Para Pembanding/Para Tergugat menuntut adanya ganti kerugian akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Terbanding/Para Tergugat sebagaimana pada fakta hukum tersebut diatas oleh karenanya tidak terdapat pertentangan antara dalil-dalil gugatan dengan petitum yang menyebabkan gugatan Para Pembanding/Para Penggugat kabur sebagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam putusannya dan terhadap pertimbangan hukum demikian sudah sepatutnya untuk ditolak;

5. Bahwa sebagaimana yang telah dikemukakan sebelumnya, bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum yaitu suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain;

Hal 83 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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 Pasal 1365 KUHPdt telah mengakomodasikan ketentuan tersebut yaitu setiap orang berhak untuk menuntut ganti rugi atas suatu Perbuatan Melawan Hukum yang merugikannya;

Bahwa bunyi Pasal 1365 KUHPdt selengkapnya : **“Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karena itu menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut mengganti kerugian”**;

Bahwa hubungan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan kerugian yang ditimbulkan itu secara kausalitas harus langsung yaitu PMH tersebut secara langsung yang menyebabkan terjadinya kerugian, sebagai satu-satunya alasan munculnya kerugian (**Adequate Veroorzaking**). Bahwa kerugian itu harus merupakan akibat dari perbuatan salah dari si pelaku, yang tanpa perbuatannya itu kerugian tersebut tidak akan muncul.

Bahwa dengan terpenuhinya unsur-unsur PMH tersebut maka seseorang dapat menuntut ganti rugi atas dasar Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa dari uraian tersebut, apabila dikaitkan dengan pokok perkara aquo adalah sangat dibenarkan secara hukum jika Para Pembanding/Para Penggugat menuntut kerugian sebagai akibat dari telah terjadinya Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Para Terbanding/Para Tergugat sebagaimana fakta-fakta hukum yang telah diuraikan tersebut diatas, dan oleh karena hubungan hukum yang terjadi antara Para Pembanding/Para Penggugat dengan Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II diawali dengan perbuatan sebagaimana yang tertuang dalam bukti **bukti P.1, P.2, P.4, P.5 juncto bukti TII.4 dan TII.5 juncto bukti TIII.1, TIII.2, TIII.4 dan TIII.5 yang dibuat dihadapan Terbanding III/Tergugat III, sehingga untuk menyatakan sah nya hubungan hubungan hukum yang terjadi antara Para**

Hal 84 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

Pembanding/Para Penggugat maka sudah sepatutnya tindakan hukum sebagaimana yang tertuang pada bukti P.1, P.2, P.4, P.5 juncto bukti TII.4 dan TII.5 juncto bukti TIII.1, TIII.2, TIII.4 dan TIII.5 dinyatakan sah secara hukum, dan apabila hubungan hukum diantara Para Pihak tersebut tidak sah secara hukum, bagaimana mungkin pihak yang satu dapat menuntut ganti rugi terhadap pihak yang lain, sehingga petitum gugatan Para Pembanding/Para Penggugat tidak saling bertentangan satu dengan yang lainnya;

6. Bahwa Para Pembanding/Para Penggugat tidak sependapat dan sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan **“.....bahwa tidak ada petitum gugatan yang mohon agar Tergugat I dinyatakan telah menerima uang dari transaksi jual beli tersebut....”**(vide pertimbangan hukum putusan pada hal. 89);

Bahwa Para Pembanding/Para Penggugat telah jelas-jelas meminta dalam petitum gugatan pada angka 4 kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar agar menyatakan sah dan mengikat Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 dan Akta Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 yang artinya bahwa tindakan dan perbuatan Terbanding I/Tergugat I yang telah menerima pembayaran lunas atas transaksi jual beli obyek sengketa sebesar Rp 425.000.000,- dari Para Pembanding/Para Penggugat dan tertuang dalam Akta Otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna adalah benar dan sah secara hukum, sehingga tidak diperlukan petitum tersendiri untuk menyatakan hal tersebut, tetapi Majelis Hakim tidak mengabulkan petitum gugatan angka 4 tersebut dan justru menyatakan petitum gugatan saling bertentangan dan tidak sinkron, sementara

Hal 85 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

dalam pertimbangan hukumnya pada hal. 89 Majelis Hakim meminta petitum bahwa Tergugat I dinyatakan telah menerima uang transaksi, sehingga pertimbangan hukum tersebut sudah sepatutnya ditolak karena pertimbangan hukum seperti hal itu adalah dapat dikategorikan sebagai pertimbangan hukum yang menyesatkan;

7. Bahwa dalam pemeriksaan perkara aquo juga telah terungkap fakta bahwa terhadap Terbanding I/Tergugat II telah dengan tegas menyatakan dalam jawabannya bahwa Terbanding I/Tergugat II telah membayar nilai transaksi obyek sengketa kepada Terbanding II/Tergugat II (vide bukti TI.1) dan terhadap hal mana telah tertuang sebagaimana yang telah terurai dalam **Akta Otentik vide bukti P.1 dan P.2 jucto TII.4 dan TII.5 jucto TIII.1 dan TIII.2 yang tidak dapat dibantah kebenarannya dan merupakan bukti yang sempurna mengenai perbuatan hokum yang tertuang didalamnya, dan sampai saat ini pun Akta Otentik tersebut tidak pernah dibatalkan sehingga tetap berlaku sah secara hukum dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya yaitu Terbanding I/Tergugat I dengan Terbanding II/Tergugat II, sehingga sudahlah tepat petitum Para Pembanding/Para Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bukti P.1 dan P.2 jucto TII.4 dan TII.5 jucto TIII.1 dan TIII.2 tersebut sah dan mengikat secara hukum, dan oleh karenanya apabila akibat dari Akta Otentik tersebut menimbulkan terjadinya kerugian bagi pihak lain dalam hal ini kerugian bagi Para Pembanding/Para Penggugat maka sudah menjadi kewajiban hukum bagi Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II dituntut untuk membayar ganti kerugian tersebut kepada Para Pembanding/Para Penggugat;**

Hal 86 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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 berdasarkan hal tersebut, tidak lah terjadi pertentangan atau ketidaksinkronan antara posita dengan petitum gugatan Para Pembanding/ Para Penggugat, maka atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan gugatan Para Pembanding/Para Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan antara posita dengan petitum bertentangan satu dengan yang lain sudah sepatutnya ditolak;

8. Bahwa pengertian dari perbuatan jual beli tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya dan pada waktu pembeli telah membayar harga tanah tersebut kepada penjual maka sejak saat itu hak atas tanah tersebut telah beralih dari penjual kepada pembeli dengan kata lain sejak saat itu pembeli telah mendapat hak milik atas tanah tersebut (Pasal 5 UU No. 5 tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dimana jual beli tersebut dilakukan secara terang dan tunai;

Bahwa dalam suatu jual beli tanah yang dilakukan dan diadakan tanpa menggunakan Akta Otentik, tetapi apabila syarat-syarat materiil berupa terang dan tunai tersebut telah terpenuhi, maka jual beli tersebut adalah sah dan mengakibatkan beralihnya hak kepada pembeli yang bersangkutan. Hal ini berkesesuaian dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1363/K/Sip/1997, bahwa Akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah;

Hal 87 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

Berdasarkan pertimbangan dan alasan tersebut diatas dan oleh karena perbuatan jual beli dalam perkara aquo telah terang dan tunai, sehingga untuk mendapatkan kepastian penyelesaian hukum sebagai akibat dari telah terjadinya perbuatan jual beli dalam perkara aquo khususnya bagi Para Pembanding/Para Penggugat sebagai pembeli yang mempunyai etikad baik guna mendapatkan hak nya secara hukum atas obyek sengketa, maka Para Pembanding/Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar dapat memberikan putusan dengan mengabulkan gugatan Para Pembanding/Para Penggugat berdasarkan pertimbangan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan sebagaimana yang telah diuraikan tersebut diatas;

9. Bahwa sampai dengan saat ini, asli Sertipikat Hak Milik No. 12555 (**vide bukti P.3 juncto TII.3**) atas obyek sengketa berada pada penguasaan Terbanding II/Tergugat II bahkan obyek sengketa pun berada dalam penguasaan Terbanding II/Tergugat II secara melawan hukum, maka untuk menghindari terjadinya peralihan hak atas obyek sengketa kepada pihak lain tanpa sepengetahuan Para Pembanding/Para Penggugat, maka dengan ini Para Pembanding/Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar dapat mengabulkan petitum Para Pembanding/Para Penggugat dengan meletakan Sita Jaminan (**Conservatoire Beslag**) dan menyatakan Sita Jaminan atas obyek sengketa tersebut sah dan berharga;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas dengan ini Para Pembanding/Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini dan apabila pemeriksaan sudah

Hal 88 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

dipandang cukup berkenan untuk memutuskan dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Perkara No. 149/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 31 Maret 2017;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi PARA TERGUGAT untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

1. Mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan hukum sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 12555 seluas 100 m2 beserta bangunan rumah obyek sengketa yang berdiri diatasnya yang terletak di Perumahan Padma Blok C No. 1, Jimbaran, Kuta Selatan, Badung;
3. Menyatakan hukum bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012 juncto Akta Kuasa Menjual No. 13 tertanggal 19 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Basuki Juni Nugraha, SH., adalah sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak;
4. Menyatakan hukum bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 dan Akta Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris Basuki Juni Nugraha, SH., adalah sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak;
5. Menyatakan hukum bahwa 1 (satu) unit rumah yang berdiri diatas sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Hak Milik No. 12555 seluas 100 m2 yang terletak di Perumahan Padma Blok C No. 1, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali adalah **sah secara hukum**

Hal 89 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

milik **PENGUGAT I** berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 juncto Akta Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris Basuki Juni Nugraha, SH.;

6. Menyatakan hukum bahwa **TERGUGAT I** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh karena **TERGUGAT I** tidak melakukan upaya hukum apapun untuk membantu **PENGUGAT I** dan **PENGUGAT II** guna mendapatkan kembali rumah obyek sengketa yang telah dikuasai oleh **TERGUGAT II**, dan diduga bahwa **TERGUGAT I** memang sengaja membiarkan penguasaan atas rumah obyek sengketa tersebut oleh **TERGUGAT II** dengan tidak melakukan upaya hukum apapun atas suruhan dan perintah **TERGUGAT II** dan perbuatan **TERGUGAT I** tersebut telah menimbulkan kerugian yang besar bagi **PENGUGAT I** dan **PENGUGAT II**;
7. Menyatakan hukum bahwa **TERGUGAT II** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh karena **TERGUGAT II** secara melawan hukum telah menempati dan menguasai rumah obyek sengketa yang berdiri diatas sebidang tanah Sertipikat Hak milik No. 12555 seluas 100 m2 yang terletak di Perumahan Padma Blok C No. 1, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali yang telah dibeli dan sah secara hukum milik **PENGUGAT I** berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 yang disertai dengan Akta Kuasa No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 yang dibuat dihadapan Basuki Juni Nugraha, SH., dan perbuatan **TERGUGAT II** tersebut telah menimbulkan kerugian yang besar bagi **PENGUGAT I** dan **PENGUGAT II**;
8. Menyatakan hukum bahwa **TERGUGAT III** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh karena **TERGUGAT III** telah menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik No. 12555 kepada **TERGUGAT II** secara diam-diam tanpa sepengetahuan dan persetujuan **PENGUGAT I** dan **PENGUGAT II** serta tanpa alas hak yang sah

Hal 90 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

secara hukum sehingga proses peralihan hak atas SHM No. 12555 tersebut menjadi atas nama TERGUGAT II menjadi atas nama PENGGUGAT I tidak dapat diproses secara hukum yang berlaku dan perbuatan TERGUGAT III tersebut telah menimbulkan kerugian yang besar bagi PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II;

9. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III yaitu baik kerugian secara materiil maupun kerugian immateriil yang dapat diperinci sebagai berikut :

- **Kerugian Materiil**

Kerugian Materiil adalah kerugian nyata yang diderita oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yaitu PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II telah kehilangan haknya secara hukum untuk memiliki, menempati dan memafaatkan bangunan rumah yang berdiri diatas tanah SHM No. 12555 yang telah dibeli oleh PENGGUGAT berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013, terhitung sejak bulan September 2013 sampai sekarang dan adapun kerugian materiil yang diderita oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II tersebut dapat diperinci sebagai berikut:

No.	Keterangan	Nilai Kerugian
1	Harga jual beli atas rumah sebesar.	Rp. 425.000.000,-
2.	Biaya renovasi dan pembelian perabotanrumah tangga termasuk furniture dan lain-lain.	Rp. 100.000.000,-
3.	bunga uang yang dapat dinikmati oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II apabila uang Rp 425.000.000,-	Rp. 51.000.000,-

Hal 91 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



	didepositokan pada Bank Pemerintah dengan bunga 6 % per tahun (berdasarkan perhitungan bunga Bank) terhitung sejak tahun 2013 sampai tahun 2015 atau selama \pm 2 tahun.	
4.	Ganti kerugian karena tanah dan rumah yang tidak dapat dinikmati hasilnya oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II selama \pm 2 tahun karena dikuasai secara melawan hukum oleh TERGUGAT II maupun orang suruhan TERGUGAT II dan apabila rumah tersebut disewakan oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dengan harga sewa diperhitungkan per tahun sebesar Rp 75.000.000,- sehingga hasil keuntungan yang dapat diperoleh oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II.	Rp. 150.000.000,-
5.	Ganti kerugian karena proses peralihan hak SHM No: 12555 yang tidak dapat diproses menjadi atas nama PENGGUGAT I karena SHM No: 12555 tersebut diserahkan secara melawan hukum oleh TERGUGAT III kepada TERGUGAT II sehingga sertifikat tersebut dikuasai oleh TERGUGAT II secara melawan hukum dan apabila SHM No. 12555 telah menjadi atas nama PENGGUGAT I, dalam waktu 2 tahun keuntungan yang dapat diperoleh oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dengan menjual kembali tanah dan rumah tersebut kepada pihak lain.	Rp. 1.000.000.000,-
6.	Biaya Pengacara, termasuk biaya konsultasi,	Rp. 200.000.000,-

Hal 92 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	mendaftar gugatan dan Biaya Administrasi dan Operasional Pengacara serta biaya Jasa Pengacara.	
7.	Total Kerugian Materiil yang diderita oleh PARA PENGGUGAT	Rp. 1.926.000.000,-

- **Kerugian Inmateriil**

Bahwa akibat dari tindakan dan perbuatan secara melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebagaimana terurai tersebut diatas telah merugikan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dalam hal waktu, tenaga, pikiran dan kerugian karena tidak mendapatkan apa yang menjadi hak dari PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yang tidak dapat dinilai dengan apapun, tetapi walaupun demikian jika kerugian tersebut dinilai dengan sejumlah uang, maka Kerugian Inmateriil yang diderita oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dapat disetarakan dengan sejumlah uang sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

10. Memerintahkan TERGUGAT II dan/atau pihak-pihak lainnya yang mendapatkan hak dari TERGUGAT II, untuk mengosongkan tanah dan bangunan rumah milik PENGGUGAT I yang terletak di Perumahan Padma Blok C 1, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali yang telah dibeli oleh PENGGUGAT I dari TERGUGAT I berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 yang disertai dengan Akta Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 yang dibuat dihadapan TERGUGAT III secara sukarela terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan apabila TERGUGAT II tidak melaksanakannya maka

Hal 93 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengosongan tersebut dilakukan secara paksa melalui eksekusi dengan menggunakan bantuan dari aparat pihak kepolisian yang berwenang;

11. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT II untuk menyerahkan secara sukarela Asli Sertipikat Hak Milik No. 12555 kepada PENGGUGAT I atau kepada TERGUGAT III dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan pada tingkat Pengadilan Negeri Denpasar dibacakan dan apabila TERGUGAT II tidak melaksanakannya maka penyerahan sertipikat tersebut dapat dilakukan secara paksa melalui eksekusi dengan menggunakan bantuan dari aparat pihak kepolisian yang berwenang;
12. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT III sebagai pejabat PPAT untuk segera melakukan proses jual beli dengan penandatanganan Akta Jual Beli atas bidang tanah SHM No. 12555 dalam waktu 7 hari setelah Asli Sertipikat Hak Milik No. 12555 dikembalikan oleh TERGUGAT II kepada PENGGUGAT I atau kepada TERGUGAT III dan segera mengajukan proses peralihan hak atas SHM No. 12555 tersebut kepada instansi yang berwenang;
13. Menyatakan hukum bahwa PENGGUGAT I berkuasa untuk bertindak selaku penjual sekaligus selaku pembeli berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 dalam pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan notaris/PPAT setempat apabila dalam kurun waktu 7 hari setelah putusan pada tingkat Pengadilan Negeri dibacakan, TERGUGAT III tidak melakukan proses jual beli;
14. Menyatakan hukum putusan perkara aquo adalah sebagai alas hak secara hukum bagi PENGGUGAT I untuk secara serta merta melakukan proses jual beli berupa penandatanganan Akta Jual Beli pada notaris/PPAT setempat serta mengajukan proses peralihan hak/penerbitan atas SHM No. 12555 menjadi atas nama PENGGUGAT I apabila dalam kurun waktu 7 hari setelah putusan pada

Hal 94 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tingkat Pengadilan Negeri dibacakan, TERGUGAT II tidak menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik No. 12555 tersebut;

15. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk tunduk secara hukum pada putusan ini;
16. Menyatakan hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum biasa maupun upaya hukum luar biasa (Uitvoerbaar BijVooraad) dari TERGUGAT I, TERGUGAT II maupun TERGUGAT III;
17. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) dalam setiap keterlambatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III dalam melakukan putusan perkara ini sebesar **Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah)** per hari terhitung sejak perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar sampai dengan adanya Putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan rekonpensi PENGUGAT II dr/TERGUGAT II dk seluruhnya;

DALAM KONPENS/DALAN REKONPENSI:

- Menghukum TERGUGAT I, PENGUGAT II dr/TERGUGAT II dk dan TERGUGAT III secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Membaca Akte permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, yang menyatakan bahwa pada tanggal 10 April

Hal 95 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

2017 Para Pembanding banding semula Penggugat I dan Penggugat II telah mengajukan permohonan banding atas putusan Pengadilan Negeri Denpasar NO.149 / Pdt.G / 2016 / PN.Dps tanggal 31 Maret 2017, untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding ;

Membaca relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 24 Mei 2017, pada Terbanding II semula Tergugat II tertanggal 9 Juni 2017, pada Terbanding III semula Tergugat III tertanggal 24 Mei 2017 ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Bali, telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara kepada Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II tertanggal 29 Mei 2017, pada Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 29 Mei 2017, pada Terbanding II semula Tergugat II tertanggal 5 Juli 2017, pada Terbanding III semula Tergugat III tertanggal 29 Mei 2017 ;

Telah menerima memori banding dari Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II tertanggal 14 Juni 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 14 Juni 2017 , memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 6 Juli 2017, pada Terbanding II semula Tergugat II tertanggal 5 Juli 2017, pada Terbanding III semula Tergugat III tertanggal 6 Juli 2017 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dalam konpensi / Tergugat rekonsensi

Hal 96 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dilakukan dalam tenggang waktu, menurut cara serta persyaratan yang ditentukan oleh Undang Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya pertimbangan hukum yang dijadikan dasar oleh Majelis Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan gugatan Para Penggugat / Para Pembanding tidak dapat diterima adalah berdasarkan “ eksepsi Terbanding II / Tergugat II yang menyatakan gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (obscur libel) karena antara dalil – dalil gugatan Para Penggugat tidak konisten dan bertentangan antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya selain itu antara posita dengan petitum tidak konsisten satu dengan yang lainnyadst (vide pertimbangan hukum putusan pada hal .87 paragraf 2) ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat dan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut baik mengenai eksepsi khusus eksepsi obscur libel , pokok perkara konpensi dan rekonpensi maka Pengadilan Tinggi Bali tidak sependapat dengan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri tersebut dengan pertimbangan sebagai berikut :

Dalam Konpensi :

Tentang Eksepsi :

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi tentang obyek sengketa tidak jelas, Pengadilan Tinggi telah sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri yang pada pokoknya menyatakan bahwa obyek sengketa sudah jelas mengenai bentuknya, letak , posisi, luas dan batas tanah sengketa sebagaimana tercantum dalam SHM No.12555 dengan surat ukur No.6866 /

Hal 97 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jimbaran / 2007 tanggal 4 Juli 2007 seluas 100 M2, oleh karena itu eksepsi ini harus ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat kabur karena adanya pertentangan antara posita dengan petitum dan gugatan yang dilakukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat adalah premature dan error in persona ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat telah membeli sebidang tanah seluas 100 M2, SHM NO.12555 atas nama Terbanding II semula Tergugat II dari Terbanding I semula Tergugat I dengan harga Rp.425.000.000,- (empat ratus duapuluh lima juta rupiah) dihadapan Terbanding III semula Tergugat III sesuai dengan akta Pengikatan Jual – beli No.06 tanggal 11 Januari 2013 dan surat kuasa menjual No.07 tanggal 11 Januari 2013 dan setelah jual – beli tersebut kunci rumah sudah diserahkan oleh Terbanding I semula Tergugat I dan obyek sengketa telah ditempati , namun tiba – tiba setelah ditinggalkan ke Bandung obyek sengketa dirusak dan dikuasai oleh Terbanding II semula Tergugat II sehingga menurut Para Pembanding semula Para Penggugat, sehingga perbuatan yang dilakukan Terbanding II semula Tergugat II , Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding III semula Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum dan merugikan Para Pembanding semula Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi memandang dasar gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum karena merasa sebagai pemilik sah atas obyek sengketa yang membeli dari Terbanding I semula Tergugat I dengan alas hak yang sah dan Terbanding II semula Tergugat II merusak dan menguasai obyek sengketa sehingga hal tersebut menimbulkan kerugian bagi Para Pembanding semula Para Penggugat ;

Hal 98 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi ini sudah menyangkut pokok perkara maka eksepsi ini akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara, oleh karenanya eksepsi ini harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan Para Pembanding semula Para Penggugat adalah pemilik sah dari obyek sengketa berdasarkan akta Pengikatan Jual-Beli tanah No.06 tanggal 06 tanggal 11 Januari 2013 dan akta kuasa menjual No. 07 tanggal 11 Januari 2013 dari Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding I semula Tergugat I melakukan perbuatan tersebut berdasarkan akta APJB No.12 tanggal 19 Desember 2012 dan Akta Kuasa No.13 tanggal 19 Desember 2012 yang dilakukan dihadapan Terbanding III semula Tergugat III dan sejak bulan September 2013 rumah dikuasai oleh Terbanding II semula Tergugat II dengan jalan merusak kunci rumah dan Terbanding III semula Tergugat III pada bulan Desember 2013 telah menyerahkan SHM No.12555 kepada Terbanding II semula Tergugat II yang mana seharusnya Terbanding III semula Tergugat III sebagai seorang Notaris / PPAT dan Terbanding I semula Tergugat I harus menyelesaikan kewajiban transaksi jual beli tanah tersebut, sehingga menurut Para Pembanding semula Para Penggugat telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III dan atas perbuatan tersebut telah dilaporkan ke Polda Bali dengan laporan No.LP / STPL / 2200 / 2013 / Bali / Resta Dps / Sek Kutsel tanggal 18 September 2013 ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat, Terbanding I semula Tergugat I menyatakan dalam jawabannya

Hal 99 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa membenarkan telah terjadi jual - beli tanah SHM No.12555 dengan harga Rp.425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) , antara Terbanding I semula Tergugat I dengan Para Pembanding semula Para Penggugat yang dilakukan dihadapan Notaris / PPAT (Terbanding III semula Tergugat III) , yang mana uang hasil penjualan sudah diterima oleh Terbanding I semula Tergugat I dan kunci rumah sudah diserahkan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat serta uang hasil penjualan tersebut sudah diserahkan kepada Terbanding II semula Tergugat II , sedangkan proses jual – beli selanjutnya adalah kewajiban dari Terbanding III semula Tergugat III , sehingga Terbanding I semula Tergugat I dalam hal ini tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II dalam jawabannya membantah gugatan dari Para Pembanding semula Para Penggugat yang menyatakan Terbanding II semula Tergugat II tidak pernah melakukan transaksi jual – beli tanah SHM NO. 12555 dengan Para Pembanding semula Para Penggugat dan tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa Terbanding III semula Tergugat III dalam jawabannya menyatakan membenarkan Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II telah datang menghadap Terbanding III semula Tergugat III sebagai Notaris untuk dibuatkan akta pengikatan jual-beli tanah SHM No. 12555 dan kedua belah pihak telah menanda tangani akta pengikatan jual-beli No.12 tanggal 19 Desember 2012 dan akta kuasa menjual No.13 tanggal 19 Desember 2012 dan kemudian dibuatkan lagi akta pengikatan jual-beli tanah SHM No.12555 antara Para Pembanding semula Para Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I sesuai dengan akta APJB No. 6 tanggal 11 Januari 2013 dan akta kuasa menjual No.7 tanggal 11 Januari 2013 , dan Terbanding III semula Tergugat III tidak dapat membuatkan akta jual – beli

Hal 100 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

tanah sengketa karena tanah sengketa termasuk wilayah hukum tingkat II sedangkan wilayah hukum Terbanding III semula Tergugat III adalah berkedudukan di Denpasar ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan perbuatan melawan hukum dari Para Pembanding semula Para Penggugat telah dibantah, maka Para Pembanding semula Para Penggugat harus membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan Tinggi sebelum Para Pembanding semula Para Penggugat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III, apakah APJB No. 12 tanggal 19 Desember 2012 dan akta kuasa menjual tanggal 19 Desember 2012 serta APJB No. 6 tanggal 11 Januari 2013 dan akta kuasa menjual No.7 tanggal 11 Januari 2013 sah secara hukum ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa P - 1 , akta No.12 tanggal 19 Desember 2012 tentang pengikatan jual – beli tanah SHM No.12555 antara Terbanding I semula Tergugat I dengan Terbanding II semula Tergugat II , P – 2 , akta kuasa menjual No. 13 tanggal 19 Desember 2012 antara Terbanding I semula Tergugat I dengan Terbanding II semula Tergugat II , P – 3 foto copy dari foto copy SHM No.12555 atas nama Terbanding II semula Tergugat II , P-4 yaitu akta No.06 tanggal 11 Januari 2013 tentang pengikatan jual – beli tanah SHM No.12555 antara Terbanding I semula Tergugat I dengan Para Penggugat semula Para Pembanding , P – 5 yaitu akta No.07 tanggal 11 Januari 2013 tentang akta kuasa menjual atas tanah SHM No.12555 antara Terbanding I semula Tergugat I dengan Para Pembanding semula Para Penggugat ;

Hal 101 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

Menimbang, bahwa oleh karena bukti P – 1 sampai dengan P – 5 bersifat authentic yaitu kebenaran yang tertulis dalam bukti tersebut adalah benar dan mengikat secara hukum sepanjang lawannya yaitu pihak Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III dapat membuktikan sebaliknya ;

Menimbang, bahwa untuk Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding III semula Tergugat III tidak membantah mengenai bukti P – 1 , P – 2 , P – 3 , P – 4 dan P – 5 karena Terbanding III semula Tergugat III membenarkan para pihak telah melakukan perbuatan hukum sebagaimana tercantum dalam bukti surat tersebut hanya Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding III semula Tergugat III menbantah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II telah membantah melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang tercantum dalam bukti surat P – 1 , P – 2 , P -3 , P – 4 dan P – 5 , oleh karena itu Terbanding II semula Tergugat II harus membuktikan dalil sangkalannya ;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa T II – 03 yaitu sertifikat hak milik No.12555 atas nama Terbanding II semula Tergugat II , surat bukti ini bersesuaian dengan bukti surat P – 3 dari Para Pembanding semula Para Penggugat , sehingga benar yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah tanah dengan SHM No.12555 atas Terbanding II semula Tergugat II ;

Menimbang, bahwa selain itu Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa : T II – 01 tentang akta jual –beli No.412 tahun 2008 atas tanah SHM No.12555 antara Nona OIE HWA dengan Terbanding II semula Tergugat II , T II - 02 tentang ijin mendirikan bangunan No. 308 th 2008, T II – 05 tentang akta kuasa menjual No.13 tanggal 19 Desember 2012, T II –

Hal 102 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

06 tentang surat pernyataan penyimpanan sertifikat, T II – 07 tentang berita acara tanda terima tertanggal 03 Oktober 2013 ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diuraikan diatas , tidak ada satupun yang dapat membatalkan bukti – bukti surat yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Terbanding III semula Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa : T III – 1 yaitu akta pengikatan jual – beli No.12 tanggal 19 Desember 2012 , T III – 2 yaitu akta kuasa menjual No.13 tanggal 19 Desember 2012, T III – 3 yaitu surat pernyataan penyimpanan sertifikat SHM NO.12555, dari bukti surat ini menurut Pengadilan Tinggi tidak ada satupun yang membatalkan bukti surat yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat sedangkan saksi Terbanding II semula Tergugat II yang diajukan dipersidangan yaitu NAOMI NORISDYA dibawah sumpah pada pokoknya menyatakan bahwa saksi mengetahui obyek sengketa dibeli oleh Ellen dari developer tahun 2008, namun rumah tersebut telah dijual oleh ibu Ellen kepada ibu Ester akan tetapi uang penjualan rumah tersebut belum diterima, saksi EDYANTO S TUANG dibawah sumpah menyatakan rumah obyek sengketa adalah rumah Ibu Ellen dan antara Ibu Ellen dengan Ibu Ester tidak pernah melakukan pengikatan jual – beli tanah ,oleh karena itu keterangan saksi yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II sama sekali tidak yang dapat membatalkan bukti – bukti yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas maka Para Pembanding semula Para Penggugat telah dapat membuktikan dalil – dalil gugatannya sebagaimana tercantum dalam petitum 3 dan 4 , sehingga patutlah petitum 3 dan 4 untuk dikabulkan ;

Hal 103 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

Menimbang, bahwa mengenai petitum 5 , dari Para Pembanding semula Para Penggugat yang menyatakan hukum bahwa tanah berdasarkan sertifikat hak milik No.12555 seluas M2 yang terletak di Perumahan Padma Blok C No. 1, Kelurahan Jimbaran , Kecamatan Kuta Selatan , Kabupaten Badung, Propinsi Bali adalah sah secara hukum milik Penggugat I berdasarkan akta pengikatan jual – beli No.06 tertanggal 11 Januari 2013 yo akta kuasa menjual No.07 tertanggal 11 Januari 2013 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris Basuki Juni Nugraha,SH ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ini merupakan petitum ikutan dari petitum 3 dan 4 tersebut yang telah dinyatakan terbukti , maka menurut Pengadilan Tinggi petitum 5 ini harus dinyatakan terbukti juga sehingga harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa sekarang yang dibuktikan adalah apakah perbuatan Terbanding I semula Tergugat I yang tidak melanjutkan transaksi jual – beli atas SHM No.12555 , Terbanding II semula Tergugat II yang telah merusak kunci rumah dan menguasai rumah obyek sengketa serta perbuatan Terbanding III semula Tergugat III yang tidak melanjutkan pembuatan akta jual –beli atas tanah sengketa tersebut dapat dikatakan sebagai perbuatan yang melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Pembanding semula Para Penggugat sesuai dengan petitum Para Pembanding semula Para Penggugat yaitu petitum 6 , 7 dan 8 tersebut ;

Menimbangn, bahwa yang dimaksudkan perbuatan melawan hukum sesuai dengan pasal 1365 KUH Perdata adalah setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian ;

Hal 104 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

Menimbang, bahwa oleh karena itu untuk tercapainya adanya perbuatan melawan hukum harus terpenuhi 4 unsur yaitu :

1. Adanya perbuatan melawan hukum ;
2. Harus adanya kesalahan ;
3. Harus adanya kerugian yang timbul ;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 1, P – 2 , P – 3 , P – 4 , P – 5 , P – 6 , P – 8 yang menurut Pengadilan Tinggi pertimbangan diatas telah terbukti bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas rumah obyek sengketa, namun Terbanding III semula Tergugat III sebagai seorang Notaris / PPAT berkewajiban hukum sesuai dengan Undang – Undang menyelesaikan jual – beli rumah obyek sengketa namun Terbanding III semula Tergugat III beralasan tidak dapat menyelesaikan jual – belinya karena obyek sengketa berada diwilayah Kabupaten Badung sedang Notaris / PPAT yang bersangkutan berada di wilayah Denpasar dan sesuai dengan bukti P-1, sedangkan Terbanding I semula Tergugat I seharusnya menyelesaikan kewajibannya sebagai penjual untuk menanda tangani akta jual – beli tanah yang bersangkutan, sedangkan Terbanding II semula Tergugat II sebagai penjual atas tanah sengketa seharusnya berkewajiban menyerahkan rumah obyek sengketa kepada Para Pembanding semula Para Penggugat , hal ini sesuai dengan kesaksian saksi yang diajukan Para Pembanding semula Para Penggugat yaitu Asep Ruhiyat dibawah sumpah menyatakan bahwa saksi sejak bulan April sampai dengan September 2013 adalah menjaga dan menunggui rumah sengketa , rumah sudah direnovasi namun pada saat Para Pembanding semula Para Penggugat pulang ke Bandung , rumah sengketa dimasuki oleh Terbanding II semula Tergugat II melalui orang lain dan kemudian

Hal 105 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

saksi memfoto rumah tersebut serta melaporkan pada polisi di Polsek Bualu Nusa Dua ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka perbuatan yang dilakukan oleh Terbanding I semula Tergugat I , Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sehingga petitum 6 , 7 dan 8 dari Para Pembanding semula Para Penggugat harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 9 dari Para Pembanding semula Para Penggugat yang menyatakan agar menghukum Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp.1.926.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh enam juta rupiah) dan kerugian in materiil sebesar Rp. 1.000.000.000 ,- (satu milyar rupiah) ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat yaitu bukti P – 1 sampai dengan P -8 dan keterangan saksi Asep Ruhyat sebagaimana yang dipertimbangkan diatas menurut Pengadilan Tinggi tidak ada satupun yang dapat membuktikan kerugian riil yang dialami oleh Para Pembanding semula Para Penggugat , oleh karena itu petitum 9 dari Para Pembanding semula Para Penggugat harus ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum 10 , 11 dan 12 , 13 dan 14 dari Para Pembanding semula Para Penggugat , maka menurut Pengadilan Tinggi oleh karena petitum ini merupakan petitum ikutan dari petitum 3, 4 dan 5 tersebut diatas yang telah dinyatakan dikabulkan maka patutlah petitum 10, 11 , 12 , 13 dan 14 untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum 15 yaitu memohon agar Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III tunduk pada putusan ini, menurut Pengadilan Tinggi petitum ini sangat berlebihan sehingga petitum 15 harus di nyatakan ditolak ;

Hal 106 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

Menimbang, bahwa mengenai petitum 16 tentang Uitvoebaar bij vooraad, menurut Pengadilan Tinggi petitum ini tidak memenuhi syarat – syarat yang diharuskan sebagaimana tercantum dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 dan pasal 191 Rbg/pasal 180(1) HIR maka petitum ini harus dinyatakan ditolak juga ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum 17 yaitu menghukum Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000.000 ,- (satu milyar rupiah) , menurut Pengadilan Tinggi tidak melihat adanya hal – hal yang memaksa untuk memberikan perlindungan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat , begitu juga masih dimungkinkan adanya eksekusi riil yang dapat dilaksanakan pada saat putusan tersebut mempunyai kekuatan hukum pasti , oleh karena itu petitum 17 harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum 2 dari Para Pembanding semula Para Penggugat yaitu mohon agar diletakkan sita jaminan atas obyek sengketa , oleh karena selama persidangan dari tingkat pertama tidak pernah dilakukan sita jaminan , maka menurut Pengadilan Tinggi petitum 2 ini harus dinyatakan ditolak ;

DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa Penggugat rekonpensi mendalilkan akibat gugatan yang dilakukan oleh Para Tergugat rekonpensi semula Para Penggugat konpensi maka mengakibatkan nama Penggugat rekonpensi tercemar sehingga mengalami kerugian waktu, tenaga dan biaya serta pikiran ;

Menimbang, bahwa sebagaimana Pengadilan Tinggi pertimbangkan dalam konpensi yang menyatakan bahwa Terbanding II semula Tergugat II / Penggugat rekonpensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum

Hal 107 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka dengan mengambil alih pertimbangan pada konpensi seluruhnya dan dianggap termuat dalam pertimbangan rekonsensi sehingga petitum 2 dari Penggugat rekonsensi harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum 3 , 4 , 5 , 6 dari Penggugat rekonsensi yang merupakan petitum ikutan dari petitum 2 tersebut diatas yang telah dinyatakan ditolak maka petitum ini harus dinyatakan ditolak juga;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding I/Tergugat I konpensi, Terbanding II / Tergugat II konpensi, dan Terbanding III/Tergugat III konpensi / Penggugat rekonsensi berada dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng untuk kedua tingkat pengadilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebagaimana amar dibawah ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 149 / Pdt . G / 2016 / PN.Dps tanggal 31 Maret 2017 dan mengadili sendiri perkara ini serta amarnya sebagaimana dibawah ini ;

Mengingat :

1. Undang – Undang N0.48 th 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman ;
2. Undang – Undang N0.2 th 1986 yg beberapa kali diubah terakhir dengan Undang – Undang N0.49 th 2009 Tentang Peradilan Umum ;
3. Undang – Undang N0.20 th 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura ;
4. Reglement Tot Regeling Van Het Recht Wesen In De Gewesten Buiten Java en Madura Stb 1947 / 227 R.Bg / Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura (khususnya pasal 199 – 205) ;
5. Peraturan – Peraturan lain yang bersangkutan ;

Hal 108 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi / Para Tergugat Rekonpensi ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 149 / Pdt.G / 2016 / PN.Dps tanggal 31 Maret 2017 yang dimohonkan banding ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONPENSI :

DALAM KSEPSI ;

1. Menolak eksepsi yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I , Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat sebagian ;
2. Menyatakan hukum bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012 juncto Akta Kuasa Menjual No. 13 tertanggal 19 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Basuki Juni Nugraha, SH., adalah sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak;
3. Menyatakan hukum bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 dan Akta Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris Basuki Juni Nugraha, SH., adalah sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak;
4. Menyatakan hukum bahwa 1 (satu) unit rumah yang berdiri diatas sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Hak Milik No. 12555 seluas 100 m2 yang terletak di Perumahan Padma Blok C No. 1, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali adalah **sah secara hukum milik Penggugat I** berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli

Hal 109 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 juncto Akta Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris Basuki Juni Nugraha, SH.;
5. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh karena Tergugat I tidak melakukan upaya hukum apapun untuk membantu Penggugat I dan Penggugat II guna mendapatkan kembali rumah obyek sengketa yang telah dikuasai oleh Tergugat II, dan diduga bahwa Tergugat I memang sengaja membiarkan penguasaan atas rumah obyek sengketa tersebut oleh Tergugat II dengan tidak melakukan upaya hukum apapun atas suruhan dan perintah Tergugat II dan perbuatan Tergugat I tersebut telah menimbulkan kerugian yang besar bagi Penggugat I dan Penggugat II;
 6. Menyatakan hukum bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh karena Tergugat II secara melawan hukum telah menempati dan menguasai rumah obyek sengketa yang berdiri diatas sebidang tanah Sertipikat Hak milik No. 12555 seluas 100 m2 yang terletak di Perumahan Padma Blok C No. 1, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali yang telah dibeli dan sah secara hukum milik Penggugat I berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 yang disertai dengan Akta Kuasa No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 yang dibuat dihadapan Basuki Juni Nugraha, SH., dan perbuatan Tergugat II tersebut telah menimbulkan kerugian yang besar bagi Penggugat I dan Penggugat II;
 7. Menyatakan hukum bahwa Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh karena Tergugat III telah menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik No. 12555 kepada Tergugat II secara diam-diam tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat I dan Penggugat II serta tanpa

Hal 110 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT 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

alas hak yang sah secara hukum sehingga proses peralihan hak atas SHM No. 12555 tersebut menjadi atas nama Tergugat II menjadi atas nama Penggugat I tidak dapat diproses secara hukum yang berlaku dan perbuatan Tergugat III tersebut telah menimbulkan kerugian yang besar bagi Penggugat I dan Penggugat II;

8. Memerintahkan Tergugat II dan/atau pihak-pihak lainnya yang mendapatkan hak dari Tergugat II, untuk mengosongkan tanah dan bangunan rumah milik Penggugat I yang terletak di Perumahan Padma Blok C 1, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali yang telah dibeli oleh Penggugat I dari Tergugat I berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 yang disertai dengan Akta Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat III secara sukarela terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan apabila Tergugat II tidak melaksanakannya maka pengosongan tersebut dilakukan secara paksa melalui eksekusi dengan menggunakan bantuan dari aparat pihak kepolisian yang berwenang;
9. Menghukum dan memerintahkan Tergugat II untuk menyerahkan secara sukarela Asli Sertipikat Hak Milik No. 12555 kepada Penggugat I atau kepada Tergugat III dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan pada tingkat Pengadilan Negeri Denpasar dibacakan dan apabila Tergugat II tidak melaksanakannya maka penyerahan sertipikat tersebut dapat dilakukan secara paksa melalui eksekusi dengan menggunakan bantuan dari aparat pihak kepolisian yang berwenang;
10. Menghukum dan memerintahkan Tergugat III sebagai pejabat PPAT untuk segera melakukan proses jual beli dengan penandatanganan Akta Jual Beli atas bidang tanah SHM No. 12555 dalam waktu 7 hari setelah Asli Sertipikat Hak Milik No. 12555 dikembalikan oleh TERGUGAT II kepada Penggugat I

Hal 111 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau kepada Tergugat III dan segera mengajukan proses peralihan hak atas SHM No. 12555 tersebut kepada instansi yang berwenang;

11. Menyatakan hukum bahwa Penggugat I berkuasa untuk bertindak selaku penjual sekaligus selaku pembeli berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 dalam pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan notaris setempat apabila dalam kurun waktu 7 hari setelah putusan pada tingkat Pengadilan Negeri dibacakan, Tergugat III tidak melakukan proses jual beli;
12. Menyatakan hukum putusan perkara aquo adalah sebagai alas hak secara hukum bagi Penggugat I untuk secara serta merta melakukan proses jual beli berupa penandatanganan Akta Jual Beli pada notaris setempat serta mengajukan proses peralihan hak/penerbitan atas SHM No. 12555 menjadi atas nama Penggugat I apabila dalam kurun waktu 7 hari setelah putusan pada tingkat Pengadilan dibacakan, Tergugat II tidak menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik No. 12555 tersebut;
13. Menolak gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

1. Menolak gugatan Panggugat rekonpensi / Terbanding II / Tergugat II konpensi seluruhnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

1. Menghukum Terbanding I / Tergugat I konpensi, Terbanding II / Tergugat II konpensi/Penggugat rekonpensi, dan Terbanding III / Tergugat III konpensi, untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat pengadilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Hal 112 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali pada hari Senin, tanggal 13 Nopember 2017, oleh Kami : TJOKORDA RAI SUAMBA, S.H., M.H. Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bali selaku Ketua Majelis, dengan MADE NGURAH ATMADJA, S.H. dan SUBYANTORO, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bali, No.137/ Pen.Pdt / 2017 / PT.DPS tanggal 28 Agustus 2017, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 16 Nopember 2017 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh : I MADE SUARDANA ADNYANA, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara ;

HAKIM KETUA,

ttd

TJOKORDA RAI SUAMBA, S.H., M.H.

HAKIM ANGGOTA.

ttd

1. MADE NGURAH ATMADJA, S.H.

ttd

2. SUBYANTORO , S.H.

PANITERA PENGGANTI,

ttd

I MADE SUARDANA ADNYANA, S.H.

Hal 113 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS



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

Perincian biaya perkara :

1.	Redaksi Putusan.....	Rp.	5.000,00
2.	Meterai Putusan	Rp.	6.000,00
3.	Biaya Proses.....	Rp	139.000,00
Jumlah :		Rp.	150.000,00

(Seratus lima puluh ribu rupiah).

Untuk salinan resmi
Denpasar, Nopember 2017
Panitera,

H. BAMBANG HERMANTO WAHID, SH., M.Hum.
NIP :19570827 198603 1 006

Hal 114 dari 114 putusan Nomor 137/Pdt/2017/PT DPS