



P U T U S A N

Nomor : 773 / Pdt.G / 2014 / PN.Dps.

"DEMI KEADILAN

BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut atas perkara :

MICHAEL JURGEN HIPPEL, Laki-laki, Umur 45 tahun, Agama Kristen, Kewarganegaraan Australia, Passport No. N2144884, Pekerjaan Swasta, Beralamat di ABT No. 11 Perumahan ALICANTE Paramount, Serpong, Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya FRANSISKUS D. PASSAR,SH dan WWIK S. DIANA,SH. sama-sama Advokat, yang berkantor Advokat "Fransiskus D Passar,sh & Partners" Jalan Kecubung No. 19 Denpasar-Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Agustus 2014, yang selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT**;

M E L A W A N

1. **RAISY ALEXANDRA PANDEY**, Perempuan, Umur 48 Tahun, Agama Kristen, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Bertempat tinggal di Jalan Pancoran Barat II/2, Pancoran Kamar 31, Jakarta Selatan, yang selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT I** ;
2. **PT. JAHTERA INSANI TEKNIK UTAMA**, Berkedudukan di Jakarta Barat, Kotamadya jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh **Ir. DOMINUCUS DAVID LEE**, Laki-laki Umur ± 48 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Bertempat tinggal di Jalan Kencana Indah I J4/35, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 002, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Pekerjaan Direktur Utama PT. Jakarta Insani Teknik Utama, bertindak dan berkedudukan dalam Jabatannya tersebut diatas, oleh karenanya sah mewakili PT. Jahtera Insani Teknik Utama, yang selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT II** ;
3. **Ir. NI WAYAN SRI ARIYANI,M.Sc.**, Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Beralamat di Jalan Mohamad Yamin IX No. 19, Desa Sumerta Klod, Kecamatan denpasar Timur, Denpasar Bali, yang selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT III** ;

Atau selanjutnya disebut sebagai **PARA TERGUGAT** ;

Hal 1 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



4. **JOSEF SUNAR WIBISONO,SH.**, Notaris/PPAT, beralamat di Jalan Diponegoro 150 Blok B 20 Komplek Pertokoan & Perkantoran IDT, Denpasar-Bali, yang selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT I** ;
5. **NI LUH MADE YOGI MAWARWATI,SH.**, Notaris/PPAT, beralamat di Jalan Tukad Yeh Aya No. 110 Blok B, Denpasar-Bali, yang selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT II** ;
6. **PEMERINTAH R.I. Cq. MENTERI AGRARIA Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA DENPASAR**, Beralamat di Jalan Puduk No. 7 Denpasar, yang selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT III** ;

Atau selanjutnya disebut sebagai : **PARA TURUT TERGUGAT** ;

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Telah mendengar para pihak dan saksi-saksi di persidangan ;

Telah membaca berkas perkara tersebut ;

Telah meneliti surat-surat bukti yang diajukan didalam persidangan ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya dengan Surat gugatan tertanggal 20 Oktober 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 22 Oktober 2014 dibawah Regiter Nomor 773/Pdt.G/2014/PN.Dps. telah mengemukakan dalil-dalil gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 14 Februari 1991 Penggugat dan Tergugat I telah melangsungkan perkawinan secara sah menurut agama Kristen dan telah terdaftar di Kantor Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Provinsi DKI Jakarta sesuai dengan Kutipan Akta Perkawinan No.11/A/1991, tertanggal 14 Februari 1991, akan tetapi pada tahun 2010 perkawinan antara Penggugat dan Tergugat I telah putus karena perceraian, hal ini sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.330/Pdt.G/2010/PN.JKT.BAR., tertanggal 23 Agustus 2010, yang mana putusan tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap ;
2. Bahwa dari perkawinan antara Penggugat dan Tergugat I telah memperoleh 2 (dua) orang anak yakni anak pertama yang bernama Rachael Gabriella Hippel, Lahir di Jakarta, 1 Oktober 1993, dan telah terdaftar di Kantor Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Jakarta

Hal 2 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



Selatan sesuai dengan Kutipan Akta Kelahiran No.192/U/JS/1993, tertanggal 12 Oktober 1993, dan anak kedua yang bernama Mattew Jurgen, Lahir di Jakarta, 16 Juli 1995, dan telah terdaftar di Kantor Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Jakarta Timur sesuai dengan Kutipan Akta Kelahiran No.54/U/JT/1995, tertanggal 16 November 1995 ;

3. Bahwa selama perkawinan Penggugat dan Tergugat I telah memperoleh harta bersama yaitu berupa sebidang tanah dan rumah yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jalan Mohammad Yamin IX No.19, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2405/Sumerta Klod, Gambar Situasi No. 1122/1994, tanggal 10-02-1994, dengan luas 400 m2, atas nama Raisy Alexandra Pandey (Tergugat I) ;
4. Bahwa terhadap harta bersama sebagaimana disebutkan pada point 3 diatas sampai saat ini belum pernah dibagi antara Penggugat dengan Tergugat I, akan tetapi terhadap harta bersama sebagaimana point 3 diatas yang berupa sebidang tanah dan rumah yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Mohammad Yamin IX No.19, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2405/Sumerta Klod, Gambar Situasi No. 1122/1994, tanggal 10-02-1994, dengan luas 400 m2, atas nama Raisy Alexandra Pandey (Tergugat I) telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II pada tahun 2009, tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat yang saat itu masih berstatus sebagai suami Tergugat I, hal ini sebagaimana Akta Jual Beli No.93/2009, tertanggal 26 November 2009, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Josef Sunar Wibisono, SH., di Denpasar (Turut Tergugat I) ;
5. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menjual harta bersama pada point 3 diatas kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat adalah sebagai perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat, hal ini juga telah dipertimbangkan dengan benar dan tepat oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana Putusan Perkara Pidana No.390/Pid.B/2014/PN.Dps, tertanggal 12 Agustus 2014, yang telah berkekuatan hukum tetap, dimana Tergugat I sebagai Terdakwa telah dijatuhi vonis 9 (sembilan) bulan penjara karena tindak pidana Penggelapan, akibat laporan dari Penggugat terhadap perbuatan Tergugat I yang telah menjual harta bersama point 3 diatas kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat,
Hal 3 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



- oleh sebab harta pada point 3 diatas merupakan harta bersama Penggugat dan Tergugat I yang belum dibagi, sehingga penjualan tanah dan rumah tersebut merupakan perbuatan melawan hukum ;
6. Bahwa begitu juga Penggugat telah mendengar tanah berikut rumah di Jalan Mohammad Yamin IX No.19, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, (harta bersama dalam point 3) tersebut telah dijual kepada Tergugat III di hadapan Notaris Ni Luh Made Yogi Mawarwati, SH (Turut Tergugat II) di Denpasar, hal ini sebagaimana keterangan Tergugat II dalam kesaksiannya dalam Putusan Perkara Pidana No.390/Pid.B/2014/PN.Dps, tertanggal 12 Agustus 2014, begitu juga tidak menutup kemungkinan sekarang sudah berpindah tangan lagi kepada pihak lain, sehingga tentu saja semakin merugikan Penggugat;
7. Bahwa dari uraian tersebut diatas dalam hal ini telah terjadi perbuatan melawan hukum, oleh sebab jual beli harta bersama point 3 tersebut, dilakukan oleh Tergugat I tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat, karenanya jual beli tanah berikut rumah di Jalan Mohammad Yamin IX No.19, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, (harta bersama dalam point 3) yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli No. 93/2009, tertanggal 26 November 2009, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Josef Sunar Wibisono, SH., di Denpasar (Turut Tergugat I) haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, oleh sebab itu maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada dan juga berakibat bahwa barang dan orang-orangnya dikembalikan kedalam keadaan sewaktu sebelum perikatan dibuat (vide : pasal 1452 KUH Perdata) yakni tanah dan rumah yang terletak di Jalan Mohammad Yamin IX No.19, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2405/Sumerta Klod, Gambar Situasi No. 1122/1994, tanggal 10-02-1994, seluas 400 m2 atas nama Raisy Alexandra Pandey (Tergugat I) merupakan harta bersama Penggugat dan Tergugat I yang belum dibagi ;
8. Bahwa begitu juga oleh sebab Akta Jual Beli No. 93/2009, tertanggal 26 November 2009, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II batal, dan dengan batalnya jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II, maka jual beli antara Tergugat II dan Tergugat III serta siapapun yang memperoleh hak daripadanya juga batal ;

Hal 4 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



9. Bahwa disamping itu juga Penggugat telah kehilangan keuntungan untuk memperoleh pemasukan dari menyewakan tanah dan rumah (harta bersama dalam poin 3) tersebut, karena Penggugat pernah menyewakan tanah dan rumah (harta bersama dalam poin 3) pada tahun 2006 selama 13 bulan dengan harga Rp. 55.000.000,- (Lima puluh lima juta rupiah) dimana uang hasil sewa tersebut, digunakan Penggugat dan Tergugat I untuk membiayai kebutuhan hidup dan pendidikan anak-anak Penggugat dan Tergugat I, dan sekarang yakni tahun 2014 harga sewa tanah dan rumah tersebut sudah mencapai Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) per-tahun, dan dengan telah dijualnya tanah dan rumah tersebut oleh Tergugat I kepada Para Tergugat serta siapapun yang telah memperoleh hak daripadanya, maka Penggugat telah sangat dirugikan ;
10. Bahwa oleh sebab Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau Para Tergugat serta siapapun yang telah memperoleh hak daripadanya telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga sangat merugikan Penggugat, maka sudah sepatutnya terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau Para Tergugat serta siapapun yang telah memperoleh hak daripadanya diwajibkan untuk membayar ganti kerugian secara tanggung renteng terhadap kerugian yang dialami Penggugat baik kerugian Materiil maupun Imateriil yakni :

A. Kerugian Materiil

Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah karena Penggugat tidak dapat lagi menyewakan tanah dan rumah (harta bersama dalam point 3) tersebut, padahal harga sewa saat ini dilokasi tersebut adalah sudah mencapai Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) per-tahun, dan biaya menyewakan tanah dan rumah tersebut seharusnya dapat dipakai untuk membiayai pendidikan anak-anak Penggugat dan Tergugat I, sehingga dapat meningkatkan standard kualitas hidup dari Penggugat dan anak-anak Penggugat dan Tergugat I, namun Penggugat sama sekali tidak memperoleh apa yang seharusnya menjadi hak Penggugat, sehingga anak-anak Penggugat dan Tergugat I tidak bisa melanjutkan pendidikan yang diinginkan, dan juga kehidupan Penggugat dan anak-anak Penggugat dan Tergugat I tidak sesuai dengan standard hidup yang semestinya, oleh karena itu perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau Para Tergugat serta siapapun yang mendapat hak daripadanya adalah jelas merugikan Penggugat dan anak-anak Penggugat dan Tergugat I, sehingga kerugian yang diderita oleh Penggugat bila

Hal 5 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



dijumlah, terhitung sejak tanah dan rumah tersebut dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan dari Tergugat II kepada Tergugat III serta kepada siapapun yang memperoleh hak daripadanya yakni terhitung sejak bulan November 2009 sampai dengan bulan November 2014 ini saja sudah berjumlah Rp. 800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah), dan belum terhitung sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

B. Kerugian Imateriil

Bahwa disamping itu Penggugat juga mengalami tekanan mental yang berat akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau Para Tergugat serta siapapun yang memperoleh hak daripadanya, dan juga harus kehilangan waktu, tenaga dan biaya untuk mengurus perkara ini yang tentu saja akan memerlukan waktu yang panjang, sehingga Penggugat sangat dirugikan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau Para Tergugat serta siapapun yang memperoleh hak daripadanya, karena itu kerugian yang diderita oleh Penggugat sebenarnya tidak bisa dinilai dengan sejumlah uang tetapi demi untuk menjamin adanya suatu kepastian hukum yang menyangkut jumlah kerugian, maka Penggugat menuntut sejumlah uang yang wajar yakni Rp. 2.500.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta rupiah) yang harus dibayarkan secara tunai kepada Penggugat setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

Sehingga total kerugian Materiil dan Imateriil yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau Para Tergugat serta siapapun yang memperoleh hak daripadanya, adalah berjumlah :

- Kerugian Materiil terhitung dari bulan November 2009 sampai dengan bulan November 2014 ini saja sudah berjumlah Rp. 800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah) yang mana kerugian ini belum terhitung sejak bulan November 2014 sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap yang dihitung sewa pertahunnya sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) ;
- Kerugian Imateriil sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta rupiah) ;

Sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 2.500.000.000,- + Rp. 800.000.000,- (terhitung dari bulan November 2009 sampai dengan bulan November 2014 ini saja) + Rp. 200.000.000,- per-tahun terhitung dari bulan

Hal 6 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



November 2014 sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

11. Bahwa untuk mencegah kerugian yang lebih banyak yang akan diderita oleh Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah dan rumah yang terletak di Jalan Mohammad Yamin IX No.19, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2405/Sumerta Klod, Gambar Situasi No. 1122/1994, tanggal 10-02-1994, dengan luas 400 m2, atas nama Raisy Alexandra Pandey (Tergugat I) ;
12. Bahwa apabila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau Para Tergugat serta siapapun yang telah memperoleh hak daripadanya tidak melaksanakan putusan dalam perkara ini, maka terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau Para Tergugat serta siapapun yang telah memperoleh hak daripadanya dapat dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) setiap harinya yang dapat ditagih segera dan sekaligus oleh Penggugat karena lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini, terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan untuk pelaksanaannya bilamana perlu dipaksakan (eksekusi dengan bantuan yang berwajib) ;
13. Bahwa adapun diikutkannya Badan Pertanahan Kota Denpasar dalam gugatan ini agar nantinya ikut mentaati putusan dalam perkara ini ;
14. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik, maka kiranya dapat dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Vooraad) walaupun ada bantahan, banding ataupun kasasi ;

Bahwa Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Amar Putusannya memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah dan rumah yang terletak di Jalan Mohammad Yamin IX No.19, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2405/Sumerta Klod, Gambar Situasi No.1122/1994, tanggal 10-02-1994, dengan luas 400 m2, atas nama Raisy Alexandra Pandey (Tergugat

Hal 7 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



- l) adalah harta bersama milik Penggugat dan Tergugat I yang belum dibagi;
3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menjual kepada Tergugat II harta bersama berupa tanah dan rumah yang terletak di Jalan Mohammad Yamin IX No.19, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2405/Sumerta Klod, Gambar Situasi No. 1122/1994, tanggal 10-02-1994, dengan luas 400 m², atas nama Raisy Alexandra Pandey (Tergugat I) sebagaimana Akta Jual Beli No. No.93/2009, tertanggal 26 November 2009, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Josef Sunar Wibisono, SH., di Denpasar (Turut Tergugat I) adalah sebagai perbuatan melawan hukum ;
 4. Menyatakan hukum Akta Jual Beli tanah dan rumah No.93/2009, tertanggal 26 November 2009, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Josef Sunar Wibisono, SH., di Denpasar (Turut Tergugat I) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
 5. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau Para Tergugat serta siapapun yang telah memperoleh hak daripadanya yang telah menjual/mengalihkan tanah dan rumah yang terletak di Jalan Mohammad Yamin IX No.19, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, seluas 400 m², dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2405/Sumerta Klod, Gambar Situasi No. 1122/1994, tanggal 10-02-1994, atas nama Raisy Alexandra Pandey (Tergugat I) yang merupakan harta bersama Penggugat dan Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
 6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau Para Tergugat serta siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk mengembalikan tanah dan rumah yang terletak di Jalan Mohammad Yamin IX No.19, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2405/Sumerta Klod, Gambar Situasi No. 1122/1994, tanggal 10-02-1994, dengan luas 400 m² atas nama Raisy Alexandra Pandey (Tergugat I), diatas dalam keadaan kosong (lasia) kepada Penggugat, bilamana perlu pelaksanaannya dipaksakan (eksekusi dengan bantuan yang berwajib) ;
 7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau Para Tergugat serta siapapun yang memperoleh hak daripadanya secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian Materiil dan Imateriil yang

Hal 8 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



dialami Penggugat yakni Kerugian Materiil dari sejak bulan November 2009 sampai dengan bulan November 2014 saja sudah berjumlah Rp. 800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah) dan kerugian Imateril sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta rupiah) sehingga kerugian seluruhnya yang harus dibayar oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau Para Tergugat serta siapapun yang memperoleh hak daripadanya kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 2.500.000.000,- + Rp. 800.000.000,- (terhitung dari bulan November 2009 sampai dengan bulan November 2014 saja) + Rp. 200.000.000,- per-tahun terhitung dari bulan November 2014 sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

8. Menyatakan hukum sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah dan rumah yang terletak di Jalan Mohammad Yamin IX No.19, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2405/Sumerta Klod, Gambar Situasi No. 1122/1994, tanggal 10-02-1994, dengan luas 400 m2 atas nama Raisy Alexandra Pandey (Tergugat I), yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar adalah sah dan berharga ;
9. Menyatakan hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau Para Tergugat serta siapapun yang telah memperoleh hak daripadanya yang apabila tidak melaksanakan putusan dalam perkara ini, maka terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau Para Tergugat serta siapapun yang telah memperoleh hak daripadanya dapat dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) setiap harinya yang dapat ditagih segera dan sekaligus oleh Penggugat karena lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini, terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan untuk pelaksanaannya bilamana perlu dipaksakan (eksekusi dengan bantuan yang berwajib) ;
10. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III atau Para Turut Tergugat untuk mentaati putusan perkara ini ;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng ;

Atau :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya FRANSISKUS D. PASSAR,SH &

Hal 9 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



WIWIK S. WIDES,SH. Advokat yang berkantor di Kantor Advokat "Fransiskus D. Passar,SH & Partners" beralamat di Jalan Kecubung No. 19 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Agustus 2014, sedangkan untuk Tergugat I datang menghadap RAHMAH MARSINAH,SH,MH & ANDI FAISAL,SH.,MH Advokat dan Pengacara pada Kantor Pengacara Rahmah Marsinah,SH.,MH & Rekan. beralamat di Jalan Delima 4 No. 129 Klender Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 November 2014, Untuk Tergugat II datang menghadap Kuasanya SHINTA MARGHIYANA,SH.,MH., CANDRY LUPITA,SH., TASRIF,SH.,MH dan ARIA RAMADHAN,SH. Advokat & Pengacara yang berkantor di Kantor Hukum "Shinta Marghiyana & Partnres" Jalan H. Juanda No. 5 B Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Nopember 2014 No. 929/SH/XI/2014, Untuk Tergugat III datang menghadap Kuasanya HAPOSAN SIHOMBING,SH., M.F. ELYSABETH RG.,SH., NI WAYAN MESIR,SH. dan YAN ERICK P. SIHOMBING,SH. Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor Hukum dan beralamat di Law Office Haposan Sihombing,DH. & Partners Jalan Taya Kuta No. 80 Kuta Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Februari 2014 ;

Untuk Turut Turut Tergugat I datang menghadap PUTU SUTA SADNYANA,SH.,MH dan NI NYOMAN HERAWATI,SH. Advokat berkantor di Kantor Advokat "Putu Suta & Associates (PSA) Jalan Maluku B-3 Komplek Pertokoan Kertawijata, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Januari 2015, Untuk Turut Tergugat II datang menghadap Kuasanya HAPOSAN SIHOMBING,SH., M.F. ELYSABETH RG.,SH., NI WAYAN MESIR,SH. dan YAN ERICK P. SIHOMBING,SH. Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor Hukum dan beralamat di Law Office Haposan Sihombing,DH. & partners Jalan Taya Kuta No. 80 Kuta Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 November 2014 dan Untuk Turut Tergugat III datang menghadap I NYOMAN SULATRA,SH., I NYOMAN KARIM,SH. dan NI MADE SUCITAWATI,SH Pegawai pada Kantor Badan Pertanahan Kota Denpasar, berdasarkan Surat tugas Nomor: 717/St.51.71/XII/2014, tertanggal 1 Desember 2014 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berupaya untuk mendamaikan para pihak yang berperkara melalui Hakim Mediator I WAYAN SUKANILA,SH., namun upaya mediasi tersebut tidak berhasil sesuai dengan laporan Hakim Mediator tertanggal 11 Desember 2014, lalu dilanjutkan dengan

Hal 10 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan tersebut Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah membantah kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat dan sebagai dalil sanagkalan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban sebagai berikut :

Adapun jawaban Tergugat I tertanggal 8 Januari 2015 adalah sebagai berikut :

- 1 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan hukum ;
- 2 Bahwa dengan Tergugat I akan memberikan tangkisan (eksepsi) beserta jawaban sekaligus mengajukan gugatan balik (Rekonpensi) yang masing-masing akan dituangkan dalam jawaban Tergugat I dengan dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

Dalam Eksepsi :

- I. **Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara aquo;**

Bahwa tempat tinggal/tempat kediaman dari Tergugat I adalah di Jakarta yaitu di Jalan Pancoran barat II/2, Pancoran kamar 31, Jakarta Selatan, sehingga gugatan Penggugat melanggar asas "Actor Sequitor Forum Rei" dimana menurut asas ini gugatan diajukan di tempat tinggal dari Tergugat, oleh karenanya Pengadilan Negeri Denpasar harus menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili perkara quo karena melanggar kewenangan mengadili dari suatu Pengadilan berdasarkan suatu yurisdiksi/tempat tinggal atau tempat kediaman Tergugat (kompetensi relatif) serta "Actor Sequitor Forum Rei" ;

- II. **Gugatan Aquo tidak jelas/kabur (Obscuur libelle) ;**

Bahwa Penggugat didalam gugatannya pada halaman 4 point ke-7 mendalilkan jual beli tanah yang dahulu dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II lalu Tergugat II kepada Tergugat III dihadapan Turut Tergugat I lalu antara Tergugat II kepda Tergugat III dihadapan Turut Tergugat II dianggap tidak pernah ada, tetapi tidak ada didalam posita gugatan maupun petitumnya mendalilkan dan memohonkan pembatalan jual beli, juga penggugat mendalilkan agar jual beli tanah aquo dianggap tidak pernah ada, tetapi dari format dan substansi gugatannya berbentuk perbuatan melawan hukum, seharusnya gugatannya adalah pembatalan

Hal 11 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



jual beli incasu gugatan pembatalan jual beli tanah, sehingga tidak sinkron dan tidak bersesuaian satu sama lain didalam posita dan petitum gugatan Penggugat, dalil-dalilnya ingin membatalkan jual beli tanah tetapi mengajukan gugatan dalam bentuk perbuatan melawan hukum ;

Sehingga sebagai akibat ketidak cermatan didalam membuat suatu gugatannya, mengakibatkan suatu gugatan cacat formil, sehingga gugatan yang demikian demi hukum harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verrklaard) karena tidak jelas/kabur (obscur libelle)

Dalam Pokok Perkara :

- 1 Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat poin ke-4 gugatannya karena bagaimana bisa Penggugat mendalilkan obyek sengketa yaitu sebidang tanah yang berdiri rumah diatasnya yang terletak di Jalan Mohamad Yamin IX No. 19 Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM No. 2005/Sumerta Klod, Gambar Situasi No. 1122/1994, tanggal 10 Februari 1994 dengan luas 400 m2 atas nama Raisy Alexandra Pandey (Tergugat I) telah dijual oleh Tegugat I kepada Tergugat II pada tahun 2009 tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat yang saat itu masih berstatus sebagai suami Tergugat I sekali lagi dari mana Penggugat bisa mendalilkan tidak mengetahui penjualan tanah obyek sengketa aquo, karena nyata-nyata berdasarkan Surat Pernyataan yang Penggugat buat sendiri, Penggugat mengetahui dan menyetujui penjualan obyek sengketa yaitu sebidang tanah yang berdiri rumah diatasnya yang terletak di Jalan Mohamad Yamin IX No. 19 Desa Sumerta Kelod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2405/Sumerta Klod, Gambar Situasi No. 1122/1994, tanggal 10-02-1994 dengan luas 400 M2 atas nama Raisy Alexandra Pandey, sehingga beralasan secara hukum agar gugatan aquo ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Veerklard) ;
- 2 Bahwa dari surat pernyataan yang Penggugat buat sendiri tersebut, yang akan Tergugat buktikan saat tahap pembuktian adalah otentik tanda tangan Penggugat, sehingga jelas dalil Penggugat yang mendalilkan dirinya tidak tahu adalah bentuk kebohongan besar, fitnah, dalil yang sesat dan menyesatkan serta pemutarbalikkan fakta semata ;
- 3 Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam poin ke-8 gugatannya, karena jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II telah

Hal 12 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



sesuai berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia dengan mengacu kepada ketentuan dalam pasal 1320 KUH.Perdata semua syarat sahnya suatu perjanjian dalam hal ini perjanjian jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam pasal 1320 KUHPerdata aquo dan Penggugatpun mengetahui jual beli tanah aquo serta turut menikmati hasil dari penjualan tanah yang menjadi obyek sengketa aquo ;

- 4 Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam poin ke-9 gugatannya, karena penentuan angka atau harga sewa yang dicantumkan oleh Penggugat belum tentu angka yang valid, terlebih pada saat terjadinya penjualan tanah dan bangunan obyek sengketa aquo, Tergugat I yang saat itu masih sebagai istri Penggugat berhak untuk menjual tanah tersebut dan Penggugat-pun menikmati hasil keuntungan dari penjualan tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa aquo ;
- 5 Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam poin ke-10 gugatannya, karena Penggugat meminta Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat, kerugian yang mana yang dialami oleh Penggugat, karena jelas-jelas Penggugat mengetahui dan menyetujui bahkan mendapat bagian dari hasil penjualan obyek sengketa aquo yaitu sebidang tanah yang berdiri rumah di atasnya yang terletak di Jalan Mohamad Yamin IX No. 19 Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2405/Sumerta Klod, Gambar Situasi No. 1122/1994, tanggal 10-02-1994 dengan luas 400 m2 atas nama Raisy Alexandra Pandey ;
- 6 Bahwa suatu instrumen hukum incasu Sita Jaminan (Conservatoir Beslag), tidak serta merta harus dipenuhi oleh Pengadilan jika tidak jelas dasarnya, terlebih pengajuan sita jaminan aquo tidak beralasan secara hukum untuk dikabulkan karena yang dimaksudkan sita jaminan dalam terminology hukum adalah harta milik orang lain yang diinginkan disita agar kelak jika gugatan dari Penggugat itu menang, maka gugatannya tidak sia-sia (illusoir), sedangkan Penggugat mendalilkan tanah yang menjadi obyek sengketa yaitu sebidang tanah yang berdiri rumah di atasnya yang terletak di Jalan Mohamad Yamin IX No. 19 Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2405/Sumerta Klod, Gambar Situasi No. 1122/1994, tanggal 10-02-1994 dengan luas 400 m2 atas nama Raisy Alexandra Pandey,

Hal 13 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



adalah juga miliknya disamping tentunya juga milik Tergugat I, sehingga secara hukum sita jaminan yang diajukan atau dimohonkan adalah sita jaminan revindikasi (Sita atas barang milik sendiri) bukanlah sita jaminan;

Dalam Rekonpensi :

- 7 Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat I dalam Konpensi sekarang Penggugat dalam Rekonpensi mohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang menyidangkan dan mengadili perkara aquo agar apa yang disampaikan dalam bentuk Konpensi diatas dianggap telah disampaikan ulang dan termasuk dalam bagian Rekonpensi ini (mutatis mutandis) ;
- 8 Bahwa Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi yang justru telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1365 KUHPerdato (dikutip) "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" ini yang merupakan dasar hukum yang Penggugat Rekonpensi ajukan karena nyata-nyata Tergugat Rekonpensi mengetahui dan menyetujui penjualan tanah bangunan yang menjadi obyek sengketa yaitu sebidang tanah yang berdiri rumah diatasnya yang terletak di Jalan Mohamad Yamin IX No. 19 Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2405/Sumerta Klod, Gambar Situasi No. 1122/1994, tanggal 10-02-1994 dengan luas 400 m2 atas nama Raisy Alexandra Pandey berdasarkan Surat pernyataan yang dibuatnya sendiri, yang nanti saat pembuktian akan Penggugat Rekonpensi buktikan ;
- 9 Bahwa obyek sengketa aquo yaitu sebidang tanah yang berdiri rumah diatasnya yang terletak di Jalan Mohamad Yamin IX No. 19 Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2405/Sumerta Klod, Gambar Situasi No. 1122/1994, tanggal 10-02-1994 dengan luas 400 m2 atas nama Raisy Alexandra Pandey adalah pemberian hadiah dari orang tua Penggugat Rekonpensi sewaktu orang tua Penggugat Rekonpensi aktif bekerja sebagai Polisi Wanita (Polwan) di Polda Metro Jaya, dimana akta jual belinya dibuat dan dihadapan Turut Tergugat I incasu Josef Sunar Wibisono,SH. selaku Notaris/PPAT ;
- 10 Bahwa perlu Majelis Hakim ketahui, Tergugat Rekonpensi saat itu tidak bekerja, visanya saat berada di Bali adalah Visa Sosial budaya, maka orang tua Penggugat Rekonpensi merasa kasihan dan iba terlebih

Hal 14 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



Penggugat Rekonpensi adalah anak perempuannya lalu melihat suaminya saat itu tidak bekerja (jobless), maka diberikan dan dihadiahkan tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa aquo incasu sebidang tanah yang berdiri rumah diatasnya yang terletak di Jalan Mohamad Yamin IX No. 19 Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2405/Sumerta Klod, Gambar Situasi No. 1122/1994 tanggal 10-02-1994 dengan luas 400 m2 atas nama Raisy Alexandra Pandey aquo ;

- 11 Bahwa darimana Tergugat Rekonpensi bisa mendaliikan tanah obyek sengketa yaitu sebidang tanah yang berdiri rumah diatasnya yang terletak di Jalan Mohad Yamin IX No. 19 Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dengan Sertifikat hak Milik (SHM) No. 2405/Sumerta Klod, Gambar Situasi No. 1122/1994. tanggal 10-02-1994 dengan luas 400 m2 atas nama Raisy Alexandra Pandey merupakan obyek harta gono gini yang belum dibagi, karena saat itu Tergugat Rekonpensi ;
- 12 Bahwa berkenaan dengan hal tersebut, maka Peggugat Rekoonpensi/Tergugat Konpensi menuntut kepada pihak Tergugat Rekonpensi/Peggugat Konpensi, untuk membayar kerugian Materiil yang telah dialami oleh Peggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi incasu telah hilangnya nama baik Peggugat Rekonpensi akibat dalih atau alasan yang dibuat buat yang tidak berdasar hukum dari Tergugat Rekonpens sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ;

Maka : berdasarkan dalil-dalil serta fakta-fakta hukum tersebut diatas, Tergugat dalam Konpensi /Peggugat Rekonpensi mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bali Cq Majelis Hakim yang memeriksa, menyidangkan dan mengadili perkara aquo untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Memutuskan menolak gugatan Peggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Peggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelike Verklaard) ;
2. Memutuskan, menyatakan bahwa sebidang tanah yang berdiri rumah diatasnya yang terletak di Jalan Mohamad Yamin IX No. 19 Desa Sumerta

Hal 15 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2405/Sumerta Klod, Gambar Situasi No. 1122/1994, tanggal 10-02-1994 dengan luas 400 m2 atas nama Raisy Alexandra Pandey, adalah bukan merupakan harta bersama karena merupakan pemberian atau hadiah dari orang tua Tergugat I dalam Kompensi ;

3. Memutuskan, Menyatakan Tergugat I dalam Kompensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil Penggugat karena tidak jelas unsur serta dasar gugatan perbuatan melawan hukum yang didalilkan;
4. Memutuskan, Menyatakan secara hukum Akta Jual Beli (AJB) tanah dan bangunan No. 93/2009, tertanggal 26 November 2009 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Josef Sunar Wibisono,SH Notaris di Denpasar incasu Turut Tergugat I telah sah melakukan proses jual belinya sesuai ketentuan hukum yang berlaku sehingga secara hukum mempunyai kekuatan mengikat ;
5. Memutuskan, Menyatakan bahwa tindakan Para Tergugat serta siapapun yang telah memperoleh hak dari padanya yang telah menjual/mengalihkan tanah yang berdiri rumah diatasnya yang terletak di Jalan Mohamad Yamin IX No. 19 Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2405/Sumerta Klod, gambar Situasi No. 1122/1994, tanggal 10-02-1994 dengan luas 400 m2 atas nama Raisy Alexandra Pandey, adalah tidak merupakan perbatan melawan hukum karena jual belinya telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, serta Penggugat juga telah mengetahui dan menyetujui penjualan tanah dan bangunan aquo ;
6. Memutuskan tidak menghukum Para Tergugat serta siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk mengembalikan tanah yang berdiri rumah diatasnya yang terletak di Jalan Mohamad Yamin IX No. 19, Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2405/Sumerta Klod, Gambar Situasi No. 1122/1994, tanggal 10-02-1994 dengan luas 400 m2 atas nama Raisy Alexandra Pandey, kepada Penggugat karena Penggugat telah mengetahui dan menikmati hasil dari penjualan tanah dan bangunan aquo serta proses penjualannya-pun telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, sehingga wajib dilindungi dari tindakan-tindakan

Hal 16 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



unprosedural (tindakan yang tidak sesuai prosedur hukum) bilamana dengan mendapat perlindungan dari pihak yang berwajib) ;

7. Memutuskan tidak menghukum Para Tergugat serta siapapun yang memperoleh hak dari padanya secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan Immateriil kepada Penggugat karena tidak berdasar hukum, mengada-ada dan terindikasi ingin melakukan pemerasan secara terselubung dengan membungkus sedemikian rupa sehingga terlihat sah padahal sebaliknya ;
8. Memutuskan, menyatakan tidak sah dan berharga secara hukum sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan atas sebidang tanah yang berdiri rumah diatasnya yang terletak di Jalan Mohamad Yamin IX No. 19 Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dengan sertifikat hak milik (SHM) No. 2405/Sumerta Klod, Gambar Situasi No. 1122/1994, tanggal 10-02-1994 dengan luas 400 m2 atas nama Raisy Alexandra Pandey, karena proses hukum jual beli dari Tergugat I kepada Tergugat II serta Tergugat II kepada Tergugat III telah sah sesuai ketentuan hukum yang berlaku ;
9. Memutuskan, menyatakan tidak sah pengenaan uang paksa (dwangsom) yang dimohonkan Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya yang dapat ditagih segera dan sekaligus oleh Penggugat karena lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, karena tidak berdasar hukum dan mengada-ada ;
10. Memutuskan, tidak menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III atau Para Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini, karena proses jual beli telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia ;
11. Memutuskan, tidak menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

Dalam Rekonpensasi :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensasi untuk seluruhnya ;
2. Memutuskan, menyatakan menurut hukum Tergugat Rekonpensasi / Penggugat Konpensasi telah melakukan perbuatan hukum karena dengan mendalilkan tidak mengetahui sebenarnya mengetahui dan menyetujui penjualan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mohamad Yamin IX No. 19 Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2405/Sumerta Klod,

Hal 17 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



Gambar Situasi No. 1122/1994, tanggal 10-02-1994 dengan luas 400 m² atas nama Raisy Alexandra Pandey ;

3. Memutuskan, menyatakan menurut hukum tanah dan bangunan obyek sengketa incasu tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mohamad Yamin IX No. 19 Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2405/Sumerta Klod, Gambar Situasi No. 1122/1994, tanggal 10-02-1994 dengan luas 400 m² atas nama Raisy Alexandra Pandey adalah bukan merupakan harta bersama (gono-gini) Tergugat Rekonsensi dan Penggugat Rekonsensi karena obyek sengketa murni pemberian atau hadiah dari orang tua Penggugat Rekonsensi ;
4. Memutuskan, menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat Rekonsensi harus membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonsensi berupa hilangnya nama baik Penggugat Rekonsensi yang nilainya sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ;
5. Menyatakan menurut hukum putusan terkait gugatan Rekonsensi dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Verset maupun Kasasi ;
6. Memutuskan, menyatakan sah pengenaan uang paksa (dwangsom) yang dimohonkan Penggugat Rekonsensi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya yang dapat ditagih segera dan sekaligus oleh Penggugat Rekonsensi terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht Van Geqisjde) ;

Dalam Kompensi dan Rekonsensi :

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau : Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Majelis Hakim berpendapat lain, maka Para Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat Rekonsensi mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono) ;

Untuk Jawaban Tergugat II yaitu tertanggal 8 Januari 2015 adalah sebagai berikut :

Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Pengggat kecuali untuk hal-hal yang secara tegas telah diakui ;

1. Bahwa Tergugat II adalah Direktur Utama PT. Jahtera Insani Teknik Utama yang berkedudukan di Jakarta Barat ;
2. Bahwa PT. Jahtera Insani Teknik Utama berdasarkan akta Notaris Berira Acara Rapat Pemegang Saham Nomor 26 tanggal 20 Desember 2010

Hal 18 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



yang dibuat oleh Lieve L. Tukgali,SH.MH,MKn. bahwa PT. Jahtera Insani Teknik Utama dinyatakan sudah non aktif dari segala kegiatan dan bahkan berdasarkan akta Notaris Berita Acara Rapat Pemegang Saham Nomor 8 tanggal 17 Juli 2012 yang dibuat dan disampaikan oleh Notaris Lieve L. Tukgali,SH.MH,MKn berkedudukan di Jakarta Barat telah diputuskan membubarkan (Melikwidir) PT. Jahtera Insani Teknik Utama berkedudukan di Jakarta Barat dan telah diterima dan dicatat dalam sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan telah diumumkan melalui media koran ;

3. Bahwa dengan demikian kedudukan PT. Jahtera Insani Teknik Utama saat ini sudah bubar (dalam posisi likwidasi) atau tidak ada lagi beserta akibat hukumnya ;
4. Bahwa Tergugat II kenal dengan Tergugat I pada tanggal 22 Juli 2009, dimana Kantor Turut Tergugat I yang beralamat di Jalan Diponegoro No. 150 Blok B 20 Denpasar sewaktu membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (No.37) sebidang tanah seluas 400 m2, SHM No. 2405/Desa Sumerta Klod atas nama Tergugat I ;
5. Bahwa benar Tergugat I telah menjual sebidang tanah dan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Mohamad Yamin IX Bo. 19 Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur kepada Tergugat II dengan harga Rp. 1.044.120.000,- (satu milyar empat puluh empat juta seratus dua puluh satu ribu rupiah) sesuai dengan Akta Jual Beli No. 93/2009, tertanggal 26 November 2009 di hadapan dan di Kantor Turut Tergugat I ;
6. Bahwa benar Tergugat II telah menjual kembali sebidang tanah dan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Mohamad Yamin IX No. 19 Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar kepada Tergugat III dengan harga Rp. 1.367.000.000,- (satu milyar tiga ratus enam puluh tujuh juta rupiah) sesuai dengan Akta Jual Beli No. 39/2011 tertanggal 30 Maret 2011 di hadapan dan di Kantor Turut Tergugat II ;
7. Bahwa dalam hal ini Penggugat telah salah besar menarik Tergugat II sebagai salah satu pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan sebagai berikut :
 - Bahwa pada saat transaksi Tergugat I menerangkan dirinya lajang, dibuktikan dengan Kartu Tanda Penduduk Tergugat I dengan NIK : 5171025003660004 yang mana status perkawinannya adalah belum kawin dan masa berlakunya sampai dengan 10 Maret 2011. Data

Hal 19 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



pada KTP tersebut sesuai dengan Kartu Keluarga No. 5171020406070009 dengan kepala keluarga Hency Oranay ;

- Bahwa pada saat transaksi Tergugat I membawa bukti sertifikat hak milik atas nama Tergugat I sendiri serta Tergugat I telah melengkapi persyaratan pendukung untuk transaksi jual beli tersebut berupa pelunasan pajak, pembayaran PPH serta Kartu Keluarga ;
- Bahwa dikarenakan persyaratan telah dilengkapi Tergugat I, maka Turut Tergugat I membuat Surat Perjanjian Pengikatan untuk melakukan jual beli No. 37 antara Tergugat I dengan Tergugat II, Surat tersebut dapat dibuat dikarenakan Tergugat I menerangkan statusnya belum kawin, yang mana apabila pada saat itu Tergugat I menerangkan statusnya sudah kawin maka untuk dapat diprosesnya surat tersebut akan diperlukan persetujuan dari suami (Penggugat) ;
- Bahwa adapun apabila saat itu Penggugat benar merupakan suami dari Tergugat I, selakanya itu adalah merupakan masalah internal dari Penggugat dan Tergugat I yang harus diselesaikan antara Penggugat dan Tergugat I tanpa melibatkan pihak lain, karena Tergugat II jelas-jelas tidak pernah mengetahui Tergugat I pada saat transaksi jual beli rumah tersebut berstatus sudah menikah ;
- Dengan demikian terbukti bahwa Tergugat II jelas tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena proses jual beli telah sesuai dengan prosedur dan persyaratan sebagaimana mestinya. Dalam hal ini justru Tergugat II adalah salah satu pihak yang sangat dirugikan baik materiil maupun immateriil dikarenakan perbuatan Tergugat I tersebut mengakibatkan Tergugat II harus mengalami kerugian yang tidak sedikit, Tergugat II harus kehilangan waktu, tenaga dan tentunya biaya untuk pengacara serta akomodasi untuk mengurus perkara ini yang tentu saja memakan waktu yang lama sehingga tuntutan ganti kerugian secara tanggung renteng baik materiil maupun immateriil dari Tergugat I sangat tidak berdasar dan haruslah ditolak ;

Maka berdasarkan fakta dan uraian tersebut diatas, Penggugat mohon pada Majelis Hakim yang Terhormat pada Pengadilan Negeri Denpasar, yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk memberikan keputusan:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet

Hal 20 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



Onvankelijke Verklaard) ;

2. Menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat II tidak mempunyai dasar hukum ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono) ;

Bahwa dalam perkara ini Tergugat III tidak mengajukan jawabannya ;

Untuk Jawaban Turut Tergugat I yaitu tertanggal 15 Januari 2015 adalah sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur seperti terlihat dalam gugatannya yaitu tidak jelas perbuatan apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat I sehingga turut digugat dalam perkara ini ?
Oleh karena itu gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima ;
2. Bahwa subyek gugatan Penggugat keliru mengenai orangnya, karena Turut Tergugat I digugat dalam kapasitasnya sebagai Notaris/PPAT dalam sengketa menyangkut akta pihak atau "Partij Acte" padahal dalam hal ini kapasitas Turut Tergugat I adalah dalam kapasitas sebagai Notaris/PPAT, bukan sebagai pihak baik dalam pembuatan perjanjian pendahuluan, maupun dalam akta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II. Sehingga gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara :

3. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan didalam eksepsi dipakai lagi dalam pokok perkara ini, sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan ;
4. Bahwa Turut Tergugat I menolak semua dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Turut Tergugat I secara tegas dan tertulis ;
5. Bahwa pada saat Tergugat I dan Tergugat II membuat dan menanda tangani akta perjanjian untuk melakukan jual beli nomor 37 tanggal 22 Juli 2009 mengenai perjanjian pendahuluan untuk mengalihkan hak atas sebidang tanah hak milik nomor 2405/Sumerta Klod, seluas 400 m2, diuraikan dalam gambar situasi tanggal 10 Februari 1994 nomor 1122/1994, terdaftar atas nama Raisy Alexandra pandey (Tergugat I) yang secara hukum memang pemegang hak tunggal atau pemilik, sesuai

Hal 21 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



- dengan sertifikat nomor 2405/Sumerta Klod tersebut diatas, sehingga yang berhak mengalihkan hak adalah yang berkekuatan dan bukan orang lain ;
6. Bahwa dalam melakukan tindakan hukum tersebut tidak diperlukan persetujuan dari pihak/orang lain, karena pada waktu itu Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang diperlihatkan kepada Turut Tergugat I selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) penjual yang bersangkutan berstatus tidak kawin, tentunya tidak diperlukan persetujuan siamunya sesuai dengan tanda pengenal yang diperlihatkan kepada Turut Tergugat I;
 7. Bahwa sebelum dan ditanda tangannya akta perjanjian pengikatan untuk melakukan jual beli :
 - (i) Turut Tergugat I telah menerima asli tersebut dari Raisy Alexandra Pandey (Tergugat I) sendiri bukan dari pihak Penggugat. Hal ini membuktikan pihak penjual adalah pemilik yang sah dari tanah dan bangunan tersebut ;
 - (ii) Asli sertifikat tersebut telah dilakukan pemeriksaan di Kantor Pertanahan yang berwenang sesuai ketentuan yang berlaku dan tidak terdapat catatan-catatan apapun yang menghalangi jual beli ;
 8. Bahwa pada saat pembuatan akta Turut Tergugat I adalah sebagai Notaris dan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mempunyai kewenangan-kewenangan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku didalam wilayah kerjanya, dengan demikian Turut Tergugat I telah melakukan tugasnya dengan benar dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
 9. Bahwa peraalihan hak sebagaimana termaktub dalam akta jual beli nomor 93/2009 tanggal 26 Nopember 2009 bersifat terang dan tunai antara Tergugat I dan Tergugat II telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian telah jelas pengalihan hak dari Tergugat I kepada Tergugat II atas tanah dan bangunan menjadi atas nama PT Jahtera Insani Teknik Utama telah benar dan sesuai dengan hukum yang berlaku ;
 10. Bahwa telah terbukti dan tidak perlu dipermasalahkan lagi karena saat proses balik nama dari nama Tergugat I kepada Tergugat II pada Kantor Pertanahan Denpasar (Turut Tergugat II) berjalan sebagaimana mestinya tanda adanya hambatan apapun, yang berarti apabila dalam transaksi aquo tentunya pengalihan hak dari Tergugat I kepada Tergugat II akan

Hal 22 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



ditolak oleh Turut Tergugat III dan ternyata proses balik nama atas nama Tergugat II sudah berjalan dengan baik ;

11. Bahwa perbuatan hukum jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II itu dalam hukum notariat adalah merupakan akta pihak (Partij) dimana notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum tidak dapat ikut serta sebagai pihak (partij). Jadi adalah keliru Turut Tergugat I iikutkan sebagai pihak dalam perkara ini ;
12. Bahwa mengingat seluruh proses dan prosedur yang dilalui sudah benar dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku (rechtmatige), baik dalam penyerahan dan balik nama, maka Tergugat I dan Tergugat II tidak benar melakukan perbuatan melawan hukum, sedangkan Turut Tergugat I sebagai Turut Tergugat, dalam sejarah tata cara beracara tidak pernah dipersalahkan sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum, tetapi hanya sebatas mematuhi isi putusan, dengan demikian gugatan yang dilakukan Penggugat tidak benar malah terindikasi beritikad tidak baik ;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan didalam jawaban ini, maka gugatan Penggugat patut ditolak unruk seluruhnya, untuk itu Turut Tergugat I mohon kehadiran yang terhormat Majelis Hakim, setelah memeriksa perkara ini dengan adil dan bijaksana, berkenan memutuskan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I ;
- Menyatakan gugatan Para penggugat tanggal 20 Oktober 2014 yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 22-10-2014 dengan nomor Register 773/Pdt.G/2014/PN.Dps. tidaka dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini ;

Untuk Jawaban Turut Tergugat II tertanggal 15 Januari 2015 adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat yang diajukan kepada Turut Tergugat II kecuali untuk hal-hal yang diakui kebenarannya ;
2. Bahwa sesungguhnya tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II dalam perkara ini, karena Turut Tergugat II selaku Notaris/PPAT hanya menjalankan profesinya sesuai dengan

Hal 23 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



prosedur yang sudah diatur dalam Undang-Undang khususnya dalam pembuatan Akta Jual Beli (dalam perkara ini) ;

3. Bahwa akta jual beli yang dibuat di Kantor Turut Tergugat II atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 66 Desa Sumerta Klod seluas 400 m2 berikut segala ssesuatu yang didirikan dan atau akan didirikan serta tertahan diatas tanah tersebut yang karena sifar dan penggunaannya serta berdasarkan Undang-Undang dapat dianggap sebagai harta tetap /barang tidak bergerak sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor: 39/2011 adalah antara Tergugat II dan Tergugat III sehingga sudah terputus hubungannya dengan Penggugat maupun Tergugat I ;
4. Bahwa pembuatan Akta Jual Beli Nomor: 39/2011 adalah sudah sesuai dengan prosedur hukum sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor : 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris atau disebut juga Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), antara lain dengan memperhatikan syarat kelengkapan berkas yang diperlukan untuk proses jual beli tanah, identitas penjual dan pembeli, pembacaan akta dengan dihadiri oleh dua saksi sebelum dilakukan penanda tangan ;
5. Bahwa perlu difahami oleh Penggugat, Turut Tergugat II selaku Notaris dalam hal ini hanya mencatatkan/memformulasikan segala keinginan Penghadap (in casu Tergugat II dengan Tergugat III) kemudian menuangkan segala keinginan tersebut dalam bentuk akta, sehingga jelas bahwa tindakan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II selaku Notaris tidak bertentangan dengan prosedur hukum yang berlaku ;
6. Bahwa terkait dengan konstruksi hukum kenotariatan bahwa salah satu tugas atau jabatan Notaris yaitu “memformulasikan/tindakan para penghadap ke dalam bentuk otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku” hal ini sebagaimana tersebut dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu “Notaris fungsinya hanya mencatatkan/menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris tersebut. Tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk menyelidiki secara materi apa-apa (hal-hal) yang disampaikan atau dikemukakan oleh penghadap dihadapan Notaris “(Putusan Mahkamah Agung Nomor: 702/K/Sip/1973)” ;
7. Bahwa berdasarkan substansi Putusan Mahkaamah Agung tersebut, maka apabila akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris bermasalah atau dipermasalahkan, sepatutnya Notaris tidak dilibatkan karena bukan pihak dalam Akta, sehingga tindakan Penggugat yang mendudukkan Turut

Hal 24 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



Tergugat II yang bukan merupakan pihak dalam akta adalah tindakan yang tidak tepat dan salah kaprah (misleading) ;

8. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menanggapi gugatan Penggugat selebihnya, karena tidak ada sangkut pautnya/hubungan hukumnya dengan Turut Tergugat II ;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah Turut Tergugat II uraikan diatas, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk segera memeriksa perkara ini dan berkenan memberikan putusan yang berdasarkan hukum dan keadilan yang amarnya berbunyi demikian :

1. Menolak gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II tidak dapat diterima ;
2. Menyatakan hukum perbuatan Turut Tergugat II selaku Notaris dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor: 39/2011 antara Tergugat II dengan Tergugat III adalah sesuai dengan prosedur hukum sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris atau Undang-Undang Jabatan Notaris (UUNJ) ;
3. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II selaku Notaris adalah Akta Otentik yang mempunyai kekuatan mengikat bagi pihaak yang membuatnya ;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya dan patut (Ex aequo et bono) ;

Untuk Jawaban Turut Tergugat III tertanggal 15 Januari 2015 adalah sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa setelah membaca dan mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat baik posita maupun petitum gugatannya tidak ada kaitannya dengan tindakan dari Turut Tergugat III dan semata-mata agar Turut Tergugat III tunduk pada putusan dalam perkara ini sehingga beralasan hukum bagi Turut Tergugat III menolak dan/atau tidak menanggapi gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat III karena tidak ada tindakan Turut Tergugat III yang dapat dikategorikan melawan hukum ;
2. Bahwa terhadap seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, Turut Tergugat III tidak menanggapi dan juga tidak membenarkan dan berkaitan dengan proses pencatatan peralihan hak atas obyek sengketa (dalam hal ini

Hal 25 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik No. 2405/Sumerta Klod, Gambar Situasi No. 1122/1994 tanggal 10 Februari 1994, dengan luas 400 m2 yang pada tanggal 26 Agustus 2009 telah hapus dan diubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor: 66/Desa Sumerta Klod) kepada Tergugat II peralihannya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 93/2009 tanggal 26 Nopember 2009 dan selanjutnya beralih kepada Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 39/2011 tanggal 30 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dilakukan menurut ketentuan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku mengacu pada ketentuan pasal 37 ayat (1) dan pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan menjadi tugas dan wewenang Turut Tergugat III kecuali ada dasar penolakan yang sah bagi Turut Tergugat III sebagaimana diatur dalam pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Turut Tergugat III mohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

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

Atau : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi jawab menjawab antara para pihak sebagaimana Replik Penggugat tertanggal 29 Januari 2015, sedangkan Duplik dari Tergugat I tertanggal 12 Februari 2015, Duplik Tergugat II tertanggal 5 Februari 2015, Duplik Turut Tergugat I tertanggal 5 Februari 2015 dan Duplik Turut Tergugat II tertanggal 5 Februari 2015, sedangkan Turut Tergugat III tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya di persidangan telah mengajukan bukti surat masing-masing berupa :

- 1 Photo copy Kutipan Akta Perkawinan No. 11/A/1991, tertanggal 14 Februari 1991, bukti P.1. ;
- 2 Photo copy Kutipan Akta Kelahiran Nomor: 192/U/JS/1993, tertanggal 12 Oktober 1993, bukti P.2. ;

Hal 26 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps

Disclaimer

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



- 3 Photo copy Kutipan Akta Kelahiran Nomor: 54/U/JT/1995, tertanggal 11 November 1995, bukti P.3. ;
- 4 Photo copy Sertifikat Hak Milik No. 2405/Desa Sumerta Kelod, tanggal 10 Agustus 1994, bukti P.4. ;
- 5 Photo copy Turunan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 330/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar. tanggal 23 Agustus 2010, bukti P.5. ;
- 6 Photo copy Kutipan Akta Perceraian Nomor: 24/AI/2010, tertanggal 18 Oktober 2010, bukti P.6. ;
- 7 Photo copy Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama Raisy Alexandra Pandey, tanggal 16 September 2009, dengan lampiran Akta Jual Beli No. 93/2009, tanggal 26 November 2009, bukti P.7. ;
- 8 Photo copy Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 390/Pid.B/2014/PN.Dps., tertanggal 12 Agustus 2014, bukti P.8. ;
- 9 Photo copy Kwitansi pembayaran pelunasan harga jual beli tanah, tertanggal 29 November 1993, bukti P.9. ;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya disamping mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas, juga mengajukan seorang saksi yang telah bersumpah sesuai dengan agamanya, keterangan saksi mana pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Saksi I PUTU WIJAYA SANTOSA,SE :

- Bahwa saksi tahu kalau Penggugat ada membeli rumah yang berlokasi di Jalan Mohamad Yamin Renon Denpasar, dan saksi tahu itu, karena saksi sebelumnya bertetangga dengan Penggugat ;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, karena saksi bertetangga dengan Penggugata dan Tergugat waktu Penggugat dan Tergugat masih mengontrak rumah di Batubulan Gianyar ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat dan Tergugat dulu adalah suami istri, namun sekarang sudah bercerai ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat yang awalnya membeli tanah di Jalan Mohamad Yamin Renon Denpasar waktu Penggugat dan Tergugat suami istri, kemudian Penggugat membangun rumah sendiri ;
- Bahwa saksi tahu kalau Penggugat ada membeli tanah di Jalan Mohamad Yamin Denpasar, karena Penggugat sendiri yang pernah bilang pada saksi kalau Penggugat ingin membeli tanah, kemudian karena Penggugat adalah orang asing, lalu Penggugat membeli rumah tersebut atas nama istrinya Penggugat (Tergugat I) ;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut pada tahun 1990 dan membuat

Hal 27 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



- Akta Jual Belinya pada Notaris Wibisono,SH (Turut Tergugat I) ;
- Bahwa kalau Penggugat membangun rumah ditanah yang dibelinya tersebut, saksi sudah lupa sekitar tahun 1990-an ;
 - Bahwa saksi tahu kalau Penggugat ada membeli tanah dan membangun rumah sendiri, karena saksi tinggal bertetangga dan disamping itu pula saksi sering mengantar Penggugat sebagai sopirnya, kalau saksi tidak ada pekerjaan, sehingga saksi sering cerita pada Penggugat ;
 - Bahwa saksi sudah lupa sejak kapan Penggugat dan Tergugat mulai menempati rumahnya tersebut, karena rumah belum jadi Penggugat dan Tergugat sudah tempati dan pembangunannya dilanjutkan setelah Penggugat dan Tergugat tinggal dirumahnya tersebut ;
 - Bahwa setahu saksi yang menjadi masalah dalam rumah tersebut, karena Penggugat dan Tergugat sudah bercerai dan rumah tersebut telah dijual oleh istrinya Penggugat (Tergugat I) sedangkan Penggugat tidak mendapatkan bagian dari jual beli rumah tersebut ;
 - Bahwa saksi tidak tahu sekarang siapa yang menguasai rumah tersebut, karena saksi sudah lama tidak pernah ketemu dengan Penggugat dan Tergugat dan juga saksi tidak pernah lewat dirumah tersebut ;
 - Bahwa setahu saksi pekerjaan dari Penggugat adalah Wiraswasta dengan membuka usaha sendiri ;
 - Bahwa saksi tahu kalau Penggugat dan Tergugat adalah suami istri, karena saksi pernah tinggal bertetangga dengan Penggugat dan Tergugat waktu di Batubulan ;
 - Bahwa Penggugat pernah cerita pada saksi kalau ia ingin membeli tanah untuk dibangun rumah, karena ia bosan mengontrak rumah ;
 - Bahwa saksi tidak pernah tahu kalau Tergugat I pernah ada kasus Pidana, karena setelah Penggugat dan Tergugat pindah rumah dari Batubulan, saksi jarang ketemu ;
 - Bahwa saksi tahu kalau Penggugat dan membeli tanah, karena Penggugat pernah cerita pada saksi dan saksi juga pernah mengantar Penggugat ke Notaris untuk membuat Akta Jual Beli atas tanahnya tersebut ;
 - Bahwa saksi tidak tahu kalau tanah yang dibeli oleh Penggugat dan Tergugat I tersebut adalah pemberian dari orang tuanya Tergugat I, karena Penggugat dan Tergugat I tidak pernah cerita pada saksi ;
 - Bahwa Penggugat dan Tergugat setelah tinggal cukup lama dirumahnya tersebut, baru bercerai ;

Hal 28 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



Menimbang, bahwa Tergugat I melalui Kuasanya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya di persidangan telah mengajukan bukti tertulis berupa :

1. Photo copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Raisy Alexandra Pandey Nomor: 3174035003660006, tanggal 21 Februari 2013, bukti T.I.1. ;
2. Photo copy Kutipan Akta Perceraian Nomor: 24/AI/2010, tanggal 18 Oktober 2010, bukti T.I.2. ;
3. Photo copy Surat dari Michael Hippel tertanggal 24 November 2008, dan terjemahannya, bukti T.I.3. ;

Menimbang, bahwa Tergugat I melalui Kuasanya didalam persidangan ini tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa Tergugat II melalui Kuasanya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Photo copy Akta Jual Beli antara Raisy Alexandra Pandey dengan PT. Jahtera Insani Teknik Utama, tanggal 26 November 2009, Nomor: 93/2009, bukti T.II.1. ;
2. Photo copy Akta Jual Beli Nomor: 39/2011, tanggal 30 Maret 2011, antara Ir. Ni Wayan Sri Ariyani, MSc., MM dengan Ir. Dominicus David, bukti T.II.2. ;
3. Photo copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Raisy Alexandra Pandey, tanggal 01 Desember 2011, bukti T.II.3. ;
4. Photo copy Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan (SSB) atas nama PT. Jahtera Insani Teknik Utama, tanggal 23 Oktober 2009, bukti T.II.4. ;
5. Photo copy Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama PT. Jahtera Insani Teknik Utama, tanggal 19 November 2010, bukti T.II.5. ;
6. Photo copy Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama PT. Jahtera Insana Teknik Utama, tanggal 2 Maret 2011, bukti T.II.6. ;
7. Photo copy Surat Salinan Berita Acara Rapat PT. Jahtera Insani Teknik Utama, tanggal 20 Desember 2010, Nomor: 26, bukti T.II.7. ;
8. Photo copy Surat Salinan Berita Acara Rapat PT. Jahtera Insani Teknik Utama, tanggal 17 Juli 2012, Nomor: 08, bukti T.II.8. ;
9. Photo copy Surat Perihal Penerimaan Pemberitahuan Pembubaran PT. Jahtera Insani Teknik Utama (dalam likuidasi), tanggal 11 September 2012, Nomor: AHU-AH.01.10-33077, bukti T.II.9. ;
10. Photo copy Pengumuman Surat Kabar tentang pembubaran PT. Jahtera Insani Teknik Utama pada Koran Jakarta, terbit Selasa, tanggal 24 Juli 2012, bukti T.II.10. ;

Hal 29 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



Menimbang, bahwa Tergugat II disamping mengajukan bukti surat tersebut diatas, juga mengajukan seorang saksi yaitu :

Saksi I : Ir. PUTU EDY SUMANTRI RANTAU :

- Bahwa saksi mengetahui tentang adanya transaksi jual beli tanah beserta bangunan antara Tergugat I dengan Tergugat II ;
- Bahwa lokasi obyek jual beli berupa tanah dan bangunan tersebut adalah di Jalan Mohamad Yamin IX/19 Renon Denpasar, dengan luas tanah 4 (empat) are (400 m2) ;
- Bahwa tanah dan bangunan yang menjadi obyek jual beli didalam Sertifikat tanah tersebut adalah atas nama Raisy Alexandra Pandey (Tergugat I) ;
- Bahwa transaksi jual beli terhadap tanah dan rumah obyek perkara dilakukan di Notaris Joseph Sunar Wibisono,SH. (Turut Tergugat I) ;
- Bahwa saksi tahu adanya transaksi jual beli tanah dan rumah tersebut, karena waktu itu saksi bekerja di PT. Jahtera Insani Teknik Utama, kemudian saksi diperintahkan oleh Bapak Ir. Dominicus David Lee selaku Direktur dari PT. Jahtera Insani Teknik Utama untuk mencari tempat untuk dipakai Kantor, selanjutnya setelah saksi mencari tempat lalu di Jalan Moh Yamin saksi melihat dan rumah dijual dan setelah saksi menghubungi nomor teleponnya, yang terima adalah Bapak Hengky dan selanjutnya Bapak Hengky menghubungi Tergugat I (Raisy Alexandra Pandey dan setelah ada kesepakatan harga, lalu Bapak Dominicus David Lee memberikan uang muka sebesar Rp. 10 juta sebagai tanda jadi ;
- Bahwa transaksi jual beli dilakukan di Notaris Josef Sunar Wibisono,SH. pada bulan November 2009 dan dari pihak penjual datang Raisy Alexandra Pandey sedangkan dari pihak pembeli diwakili oleh Bapak Dominicus David Lee ;
- Bahwa harga tanah dan rumah disepakati sebesar Rp. 1.475.000.000,00 (Satu milyar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah) ;
- Bahwa Bapak Hengky yang saksi maksudkan dalam transaksi jual beli tersebut adalah dia sebagai perantara dalam jual beli tanah dan rumah tersebut ;
- Bahwa pembayaran jual beli tanah dan rumah tersebut dibayar lunas dalam tiga bulan di Notaris Josef Sunar Wibisono,SH dan setelah pembayaran lunas, baru dibuatkan Akta Jual beli ;
- Bahwa saat dilakukan jual beli atas rumah tersebut, rumah dalam keadaan kosong dan tidak ada penghuni ;

Hal 30 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu sekarang siapa yang menguasai rumah tersebut, karena setelah selesai jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, ternyata perusahaan (Tergugat II) sudah bubar, selanjutnya tanah dan rumah Tergugat II jual kepada Ir. Ni Wayan Sri Ariyani (Tergugat III);
- Bahwa status dari Raisy Alexandra Pandey (Tergugat I) waktu terjadi transaksi jual beli rumah tersebut dengan Tergugat II, saksi tidak tahu;
- Bahwa didalam Kartu Tanda Penduduk dari Tergugat I waktu dilakukan jual beli rumah tersebut adalah berstatud single ;
- Bahwa Tergugat II setelah membeli rumah tersebut dari Tergugat I tidak langsung ditempati, karena masih ada yang perlu diperbaiki dan setelah rumah selesai diperbaiki, ternyata perusahaan bubar, lalu rumah dijual kembali kepada Tergugat III ;
- Bahwa saksi tahu kalau Tergugat II menjual lagi rumah yang dibeli dari Tergugat I, karena saksi adalah perwakilan dari Tergugat II dan pernah disuruh mengantar surat-surat jual beli rumah tersebut kepada Tergugat III;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Tergugat III waktu saksi disuruh untuk mengantarkan surat kepada Tergugat III, saksi disuruh oleh Bapak David ;
- Bahwa setahu saksi sekarang yang menguasai rumah tersebut adalah Ibu Wayan Sri Ariyani (Tergugat III) yang membeli rumah tersebut dari Tergugat II ;
- Bahwa saksi disuruh oleh kantor (Tergugat II) saksi untuk mencari rumah yang mau dipakai untuk Kantor dan setelah saksi mencari tempat lalu saksi ada melihat tulisan rumah dijual ;
- Bahwa Kantor saksi (Tergugat III) membayar uang muka atas pembelian rumah tersebut sebagai tanda jadi sebesar Rp. 10 juta ;
- Bahwa sebelum rumah tersebut dibeli, saya sempat cek dokumen rumah tersebut di Notaris Josef Sunar Wibisono,SH dan disana diperlihatkan Sertifikat atas nama Raisy Alexandra Pandey ;
- Bahwa proses jual beli rumah tersebut sekitar 2 sampai 3 bulan, karena setelah proses selesai dari Notaris telephon ke Kantor menyatakan bahwa Akta Jual beli telah selesai ;
- Bahwa Kartu Tanda Penduduk milik Raisy Alexandra Pandey ada diperlihatkan di Notaris dan status dari Raisy Alexandra Pandey adalah Single ;

Hal 31 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps

Disclaimer

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



- Bahwa saksi tahu kalau dalam perkara ini pernah ada perkara pidana, karena saksi pernah dipanggil oleh Polisi untuk menjadi saksi ;

Menimbang, bahwa Tergugat III melalui Kuasanya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Photo copy Perikatan Untuk Jual Beli Nomor: 79, tanggal 22 Februari 2011, bukti T.III.1. ;
2. Photo copy Kuasa Untuk Menjual Nomor: 80, tanggal 22 Februari 2011, bukti T.III.2. ;
3. Photo copy Akta Jual Beli, Nomor: 39/2011, tanggal 30 Maret 2011, bukti T.III.3. ;
4. Photo copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 66/Desa Sumerta, tanggal 10 Agustus 1994, bukti T.III.4. ;

Menimbang, bahwa Tergugat III didalam persidangan ini tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I melalui Kuasanya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya hanya mengajukan bukti surat berupa photo copy Akta Jual Beli Nomor : 93/2009, tanggal 26 November 2009, bukti TT.I.1. dan Turut Tergugat I didalam persidangan ini tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Photo copy Perikatan Untuk Jual Beli Nomor: 79, tanggal 22 Februari 2011, bukti TT.II.1. ;
2. Photo copy Kuasa Untuk Menjual Nomor: 80, tanggal 22 Februari 2011, bukti TT.II.2. ;
3. Photo copy Akta Jual Beli, Nomor : 39/2011, tanggal 30 Maret 2011, bukti TT.II.3. ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II didalam persidangan ini tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III didalam persidangan ini telah mengajukan bukti berupa :

1. Photo copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 66, tanggal 10 Agustus 1994, bukti TT.III.1. ;
2. Photo copy Gambar Situasi Nomor: 1122/1994, tanggal 10 Februari 1994, bukti TT.III.2. ;



Menimbang, Turut Tergugat III didalam perkara ini tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 19 Mei 2015, kecuali Turut Tergugat III, tidak mengajukan kesimpulannya dan para pihak tidak ada mengajukan sesuatu lagi, kecuali mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian didalam putusan ini, maka segala hal ikhwal yang termuat didalam berita acara persidangan ini hendaklah dianggap dan turut dipertimbangkan didalam putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

DALAM KONPENSI :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi dari Tergugat I dan Turut Tergugat I adalah sebagaimana telah terurai tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat I didalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Tentang eksepsi Tergugat I adalah :

1. Eksepsi tentang Kompetensi Relatif ;
2. Eksepsi gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (Obscur libel) ;

Sedangkan Eksepsi Turut Tergugat I adalah :

1. Subyek gugatan Penggugat adalah keliru mengenai orangnya ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I tersebut diatas Penggugat melalui Kuasanya telah menanggapi didalam Repliknya tertanggal 29 Januari 2015 ;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I tersebut dan tanggapan / Replik dari Penggugat, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara aquo, bahwa tempat tinggal / tempat kediaman dari Tergugat I adalah di Jalan Pancoran Barat II/2, Pancoran Kamar 31, Jakarta Selatan, sehingga gugatan Penggugat melanggar asas "Actor Sequitor Forum Rei" dimana menurut asas ini gugatan diajukan di tempat tinggal dari Tergugat sehingga Pengadilan Negeri Denpasar harus menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili perkara aquo ;

Menimbang, bahwa atas hal itu Penggugat didalam Repliknya mengatakan bahwa gugatan Penggugat tidak melanggar asas Sequitor Forum

Hal 33 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



Rei, karena meskipun tempat tinggal Tergugat I diketahui jika obyek gugatan benda tetap, maka gugatan harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukumnya barang itu terletak, tanpa mengaitkan dengan syarat tempat tinggal Tergugat ;

Menimbang, bahwa memperhatikan hal itu menurut Majelis Hakim menurut ketentuan pasal 142 ayat (5) R.Bg. menentukan apabila obyek gugatan menyangkut benda tetap/benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan ke Pengadilan yang meliputi wilayah hukum dimana benda tidak bergerak itu berada/terletak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka Pengadilan Negeri Denpasar berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo, maka dengan demikian eksepsi Tergugat I tentang Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara aquo (Kompetensi Relatif) harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa kemudian tentang eksepsi gugatan Penggugat kabur/obscuur libel, dimana menurut Tergugat I dalil-dalil gugatan / posita dengan petitum gugatan tidak sinkron, dimana disatu sisi memohon pembatalan jual beli tanah, tetapi didalam substansi gugatannya berbentuk Perbuatan Melawan Hukum ;

Menimbang, bahwa Penggugat didalam Repliknya mengatakan dalil-dalil yang disampaikan dalam posita dengan petitumnya sudah sinkron dan ada saling berkaitan satu sama lain ;

Menimbang, bahwa atas hal itu Majelis Hakim mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat merupakan pembatalan jual beli tanah atau perbuatan melawan hukum, menurut hemat Majelis Hakim eksepsi tersebut telah memasuki materi pokok perkara, maka akan dipertimbangkan bersama-sama dengan materi pokok perkara, sehingga eksepsi ini dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang eksepsi Turut Tergugat I, yang menyebutkan subyek gugatan Penggugat adalah keliru mengenai orangnya ;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim tentang siapa-siapa yang digugat atau ditarik sebagai pihak didalam perkara aquo adalah sepenuhnya kewenangan Penggugat yang menentukan ;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi dari Turut Tergugat I harus dinyatakan ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa yang menjadi dalil pokok gugatan Penggugat adalah bahwa Penggugat dengan Tergugat I telah melangsungkan perkawinan menurut Agama kristen sesuai dengan Kutipan Akta Perkawinan No. 11/A/1991, tertanggal 14 Februari 1991 dan dari perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat I itu telah memperoleh 2 (dua) orang anak yaitu Rachael Gabriella Hippel sesuai dengan Kutipan Akta Kelahiran No. 192/U/JS/1993, tertanggal 12 Oktober 1993 dan Matthew Jurgen, sesuai dengan Kutipan Akta Kelahiran No. 54/U/JT/1995, tertanggal 16 November 1995, serta selama perkawinan Penggugat dengan Tergugat I telah memperoleh harta bersama berupa sebidang tanah dan rumah yang terletak di Jalan Mohamad Yamin IX No. 19, Desa Sumerta Kold, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar Sertifikat Hak Milik No. 2405/Sumerta Klod, Gambar Situasi No. 1122/1994 tanggal 10 Februari 1994 dengan luas 400 m2 atas nama Raisy Alexandra Pandey (Tergugat I) dan kemudian perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat telah putus karena perceraian sesuai dengan Putusan Pengadilan Jakarta Barat No. 330/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar. tertanggal 23 Agustus 2010, putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum tetap ; Bahwa terhadap harta bersama tersebut karena belum pernah dibagi antara Penggugat dengan Tergugat I, akan tetapi harta bersama tersebut telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II pada tahun 2009 tanpa persetujuan dari Penggugat, padahal masih berstatus suami istri, sebagaimana Akta Jual Beli No. 93/2009 tertanggal 26 November 2009 dihadapan Turut Tergugat I, sehingga penjualan harta bersama tersebut oleh Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa atas dalil pokok gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I didalam jawabannya mengatakan bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat dimana menurut Tergugat I obyek sengketa yaitu tanah dan rumah yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Mohamad Yamin IX No. 19 Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar Sertifikat Hak Milik No. 2405/Sumerta Klod, Gambar Situasi No. 1122/1994, tanggal 10 Februari 1994 dengan luas 400 m2 atas nama Raisy Alexandra Pandey (Tergugat I), dimana Tergugat I telah menjual obyek sengketa kepada Tergugat II adalah sepengetahuan dan persetujuan Penggugat saat masih berstatus sebagai suami istri, berdasarkan surat pernyataan yang Penggugat buat sendiri; Bahwa sedangkan Tergugat II membeli tanah obyek sengketa tersebut dari Tergugat I, didalam jawabannya menyatakan bahwa tanah obyek sengketa

Hal 35 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



adalah atas nama Tergugat I sendiri dan didalam Kartu Tanda Penduduknya tertulis masih lajang / belum kawin ;

Menimbang, bahwa karena dalil-dalil gugatan Penggugat dibantah, maka kepadanya dibebani untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, sedangkan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya juga dibebani beban pembuktian ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P.1. sampai dengan P.9. dan seorang saksi yang telah bersumpah yaitu saksi I Putu Wijaya Santosa,SE., sedangkan Tergugat I untuk mempertahankan dalil bantahannya di persidangan telah mengajukan bukti tertulis yang berupa photo copy diberi tanda bukti T.I.1. sampai dengan T.I.3., Tergugat III telah mengajukan bukti tertulis berupa photo copy yang diberi tanda bukti T.II.1 sampai dengan T.II.10 dan seorang saksi yang diberi telah bersumpah yaitu saksi Ir. Putu Edy Sumantri Rantau, Tergugat III telah mengajukan bukti tertulis berupa photo copy yang diberi tanda bukti T.III.1 sampai dengan T.III.4. ; Sedangkan Turut Tergugat I juga telah mengajukan bukti tertulis yaitu berupa photo copy yang diberi tanda bukti TT.I.1., Turut Tergugat II telah mengajukan bukti tertulis berupa photo copy yang diberi tanda bukti TT.II.1 sampai dengan TT.II.5., demikian pula Turut Tergugat III telah mengajukan bukti tertulis berupa photo copy yang diberi tanda bukti TT.III.1 sampai dengan TT.III.2. ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan para pihak, apakah masing-masing dapat mempertahankan dalil-dalilnya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa hal-hal / dalil-dalil yang telah diakui oleh para pihak tidak perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut, dan yang perlu dipertimbangkan disini adalah dalil-dalil yang dibantah oleh para pihak ;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat yang dibantah, khususnya oleh Tergugat I adalah bahwa harta bersama berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya terletak di Jalan Mohamad Yamin IX No. 19 Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar dengan Sertifikat Hak Milik No. 2405/Desa Sumerta Klod, Gambar situasi No. 1122, tanggal 10 Februari 1994 luas 400 m2 atas nama Tergugat I, telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II yang sampai saat ini belum dibagi, sedangkan menurut Tergugat I, penjualan harta bersama tersebut adalah sepengetahuan dan atas persetujuan Penggugat semasih sebagai suami istri berdasarkan surat pernyataan yang Penggugat buat sendiri ;

Hal 36 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



Menimbang, bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sebagai pasangan suami istri yang telah menikah pada tanggal 14 Februari 1991 di Jakarta sesuai dengan Kutipan Akta Perkawinan No. 11/A/1991 tertanggal 14 Februari 1991 (bukti P.1.) demikian juga keterangan saksi I Putu Wijaya Santosa, SE yang mengatakan antara Penggugat dan Tergugat I adalah suami istri, akan tetapi pada tanggal 18 Oktober 2010 antara Penggugat dengan Tergugat I telah bercerai sesuai dengan Kutipan Akta perceraian No. 24/A/2010, tertanggal 18 Oktober 2010 (bukti T.I.2, P.6.) dan sesuai pula dengan turunan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 330/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar. tertanggal 23 Agustus 2010 (bukti P.5.) ;

Menimbang, bahwa lalu sesuai dengan bukti P.9., P.10. berupa kwitansi dimana berdasarkan bukti tersebut, Raisy Alexandra Pandey telah membeli sebidang tanah seluas \pm 400 m², seharga Rp. 76.000.000,00 (tujuh puluh enam juta rupiah) pada tanggal 29 November 1993 (bukti P.9.), luas tanah tersebut merupakan sebagian dari luas asal 2050 m² Sertifikat Hak Milik No. 762 Desa Sumerta Klod atas nama I Nengah Sandi ;

Menimbang, bahwa pembelian tanah tersebut selanjutnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 2405/Desa Sumerta Klod tercantum atas nama Raisy Alexandra Pandey / Tergugat I (bukti P.4., T.III.4., TT.III.1,2.) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut terbukti bahwa tanah obyek sengketa diperoleh selama perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga berdasarkan pasal 35 ayat (1) Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang undang-undang perkawinan, obyek sengketa tersebut menjadi harta bersama, karena tidak diperjanjikan lain, obyek sengketa sebagai harta bersama telah pula diakui Tergugat I didalam jawabannya ;

Menimbang, bahwa ternyata harta bersama tersebut oleh Tergugat I telah dijual kepada Tergugat II, uang penjualan obyek sengketa oleh Tergugat I tidak dibagi kepada Penggugat (bukti P.8.) dan sesuai dengan dalil Penggugat adalah tanpa persetujuannya (bukti P.7., T.II, TT.I.1) ;

Menimbang, bahwa akan tetapi sesuai dengan bukti T.I.3. terbukti bahwa Penggugat telah memberikan persetujuannya kepada Tergugat I untuk penjualan asset yaitu bangunan tempat tinggal yang terletak di Jalan Mohamad Yamin IX No. 19 Renon Denpasar ;

Menimbang, bahwa dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II telah sah menurut hukum, karena sesuai dengan

Hal 37 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



Sertifikat Hak Milik No. 2405 adalah atas nama Tergugat I dan didalam Kartu Tanda Penduduk tercantum status masih lajang dan oleh karena itu tidak terbukti didalam jual beli tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, demikian pula halnya jual beli atas harta bersma/obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat III adalah sah menurut hukum (bukti T.II.2., T.II.3., T.III.3, TT.II.3.) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka petitum gugatan Penggugat point 3,4,5 dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan Penggugat pada point 6 (enam) yaitu menghukum Para Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk mengembalikan tanah dan rumah di Jalan Mohamad Yamin IX No. 19 Sertifikat Hak Milik No. 2405 dan seterusnya, kepada Penggugat dinyatakan ditolak, oleh karena bertentangan dengan pasal 21 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang menentukan hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka atas tuntutan Penggugat berupa ganti rugi materiil dan immateriil sebagaimana petitum no. 7 harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan Penetapan Sita maupun memerintahkan Jurusita/Jurusita Pengganti untuk melakukan sita jaminan atas obyek sengketa, maka atas petitum No. 8 dari gugatan Penggugat harus pula dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan diatas, karena tidak ada terbukti obyek sengketa harus diserahkan kepada Penggugat ataupun Para Tergugat maupun Turut Tergugat tidak melaksanakan putusan dalam perkara aquo, maka tuntutan dwangsom / uang paksa menjadi tidak relevan, sehingga petitum ini (no. 9) harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa tentang petitum no. 10 dari gugatan Penggugat, karena Para Tergugat berdasarkan Para Turut Tergugat terkait dengan pihak Para Tergugat dan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dimana petitum no. 3, 4, 5, 6, 7 ditolak, maka petitum inipun dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan berbagai pertimbangan diatas, maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan

Hal 38 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



Penggugat selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi adalah sebagaimana terurai tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan didalam Konpensi dianggap termuat dan diambil sebagai pertimbangan didalam Rekonpensi ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi dalam dalil pokoknya mendalilkan bahwa sebidang tanah dan rumah yang terletak di Jalan Mohamad Yamin IX No. 19 Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Sertifikat Hak Milik No. 2405/Desa Sumerta Klod, luas 400 m2 atas nama Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi adalah pemberian hadiah dari orang tua Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi sewaktu orang tua Penggugat Rekonpensi masih aktif bekerja sebagai Polisi Wanita (Polwan) di Polda Metro Jaya ;

Menimbang, bahwa Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi didalam Repliknya menyatakan obyek sengketa tersebut adalah merupakan harta bersama yang belum dibagi ;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi /Tergugat I Konpensi untuk membuktikan dalil gugatan Rekonpensinya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T.I.1 sampai dengan T.I.3. ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti Penggugat Rekonpensi /Tergugat I Konpensi adalah berupa photo copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Raisy Alexandra Pandey, photo copy Kutipan Akta Perceraian antara Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi dengan Penggugat Konpensi /Tergugat Rekonpensi dan bukti photo copy surat persetujuan dari Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat Rekonpensi /Tergugat I Konpensi tersebut, tidak ada alat bukti yang membuktikan bahwa obyek sengketa adalah pemberian / hadiah dari orang tua Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi kepada Tergugat I Konpensi sendiri, sehingga apa yang merupakan petitum pokok dari gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa sebagaimana jawaban Tergugat I Konpensi / Penggugat Rekonpensi telah mengakui bahwa obyek sengketa adalah sebagai harta bersama, maka Majelis Hakim tanpa perlu mempertimbangkan petitum-petitum yang lainnya dari gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat I

Hal 39 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



Konpensi, sehingga oleh karenanya dinyatakan ditolak seluruhnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menimbang, bahwa karena Tergugat I Konpensi / Penggugat Rekonpensi berada pada pihak yang kalah, maka kepadanya dihukum untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini sebesar Nihil ;

Memperhatikan pasal-pasal dari peraturan perundangan yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Dalam Konpensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan hukum sebidang tanah beserta rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Mohamad Yamin IX No. 19 Desa Sumerta Klod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar Sertifikat Hak Milik Nomor: 2405/Sumerta Klod, Gambar Situasi No. 1122/1994, tanggal 10 Pebruari 1994 dengan luas 400 m2 atas nama Raisy Alexandra Pandey (Tergugat I) adalah Harta Bersama yang belum dibagi ;
- Menghukum Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 816.000,00 (Delapan ratus enam belas ribu rupiah) ;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Dalam Rekonpensi :

- Menolak gugataan Penggugat Rekonpensi /Tergugat I Konpensi seluruhnya ;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi :

- Menghukum Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara ini sebesar nihil ;

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Senin, tanggal 02 Juni 2015 oleh kami : Cening Budiana,SH.MH. sebagai Hakim Ketua Majelis, Erly Soelistyarini,SH.,M.Hum. dan I Gede Ketut Wanugraha,SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada pada hari : **KAMIS, TANGGAL 11 JUNI 2015**, oleh Hakim Ketua tersebut, dihadiri oleh masing-masing hakim Anggota dengan dibantu oleh Ketut Suwastika, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut,

Hal 40 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



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

serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Para Turut Tergugat ;

Hakim Anggota ;

Hakim Ketua ;

Erly Soelistyarini,SH.,M.Hun.

Cening Budiana,SH.,MH.

I Gede Ketut Wanugraha,SH.

Panitera Pengganti ;

Ketut Suwastika,SH.

Perincian biaya :

1.	Biaya Pendaftaran.....	Rp.	30.000,00
2.	Biaya Proses.....	Rp.	50.000,00
3.	Biaya Panggilan.....	Rp.	665.000,00
4.	PNBP.....	Rp.	60.000,00
5.	Biaya Meterai.....	Rp.	6.000,00
6.	Biaya Redaksi	Rp.	5.000,00
J u m l a h		Rp.	816.000,00

Catatan :

Dicatat disini bahwa pada tanggal 19 Juni 2015 Tergugat I melalui Kuasanya telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 11 Juni 2015, Nomor: 773/Pdt.G/2014.PN.Dps ;

Panitera Pengganti ;

t.t.d.

KETUT SUWASTIKA,SH

Catatan :

Dicatat disini bahwa pada tanggal 24 Juni 2015 Penggugat melalui Kuasanya telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 11 Juni 2015, Nomor: 773/Pdt.G/2014.PN.Dps ;

Panitera Pengganti ;

t.t.d.

KETUT SUWASTIKA,SH

Hal 41 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps



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

Hal 42 dari 41 halaman Perkara Nomor 773/Pdt.G/2014/PN Dps

Disclaimer

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

Halaman 42