



**P U T U S A N**

Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

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

Penggugat I dan Penggugat II dalam perkara ini selanjutnya disebut sebagai PARA PENGGUGAT, dalam hal ini memilih domisili hukum pada kantor Kuasanya, masing-masing bernama : PUTU ASTUTI HUTAGALUNG, SH., KTP. 5103056106760005, KTPA No. 07.11357 dan RAYMOND SIMAMORA, SH., KTP No. 5103021205700004, KTA No. 017.00221/KAI-WT/I/2009, Advokat-Advokat yang berkantor di Kantor Hukum Putu Hutagalung & Partners yang beralamat di Jalan Nuansa Utama XXX No. 22, Taman Griya, Jimbaran, Badung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 24 Pebruari 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 29-2-2016, No. 454/Daf/2016;

lawan :

1. ESTER JUBLINA PASSA, Perempuan, lahir di Denpasar, tanggal 28 Juli 1966, Warga Negara Indonesia, pekerjaan

*halaman 1 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



wiraswasta, alamat pada KTP di jalan Sudirman Gang Bhineka 1/4, Dusun Yangbatu Kauh, Desa Danginpuri Kelod, Kec. Denpasar Timur dan alamat tempat tinggal sekarang di jalan Gunung Karang III No. 1 Denpasar, yang selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;

2. Ir. ELLEN ELISABETH BASTIAN NGGADAS als. Ir. ELLEN NGGADAS, Perempuan, lahir di Kupang, tanggal 28 Desember 1972, Warga Negara Indonesia, pekerjaan karyawan swasta, bertempat tinggal di Pondok Jatimurni Blok B No. 15 RT.001/RW.007, Desa/Kel. Jatimurni, Kec. Pondok Melati, Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai pihak, TERGUGAT II;

3. BASUKI JUNI NUGRAHA, SH, Notaris/PPAT, yang berkedudukan di Jalan Hayam Wuruk No. 226 B, Denpasar, yang selanjutnya disebut sebagai pihak, TERGUGAT III;

Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam perkara ini selanjutnya disebut PARA TERGUGAT;

**Pengadilan Negeri** tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Setelah membaca bukti-bukti surat yang diajukan di persidangan;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi di persidangan;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

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

1. Bahwa antara PENGUGAT I dengan PENGUGAT II mempunyai hubungan sebagai suami istri;

*halaman 2 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



2. Bahwa sekitar bulan Desember 2012, TERGUGAT I menawarkan 1 (satu) unit rumah yang berdiri diatas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 12555 dengan Surat Ukur Nomor: 6866/Jimbaran/2007 tertanggal 4 Juli 2007 dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) No. 22.03.09.01.09511 seluas 100 M2 (seratus meter persegi) tercatat atas nama Insinyur ELLEN NGGADAS als. Ir. ELLEN ELISABETH BASTIANI NGGADAS dalam hal ini TERGUGAT II, yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali atau yang lebih dikenal dengan Perumahan Padma Blok C No. 1, Jimbaran, Kuta Selatan, Badung, kepada PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II untuk diperjualbelikan;
3. Bahwa 1 (satu) unit rumah yang berdiri diatas bidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 12555 sebagaimana tersebut pada dalil angka 2 tersebut diatas adalah "OBYEK SENGKETA" dalam perkara aquo;
4. Bahwa PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II sempat mempertanyakan kepada TERGUGAT I mengenai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 12555 tersebut yang masih tercatat atas nama TERGUGAT II, dan TERGUGAT I menerangkan dan menjelaskan serta meyakinkan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II bahwa rumah yang berdiri diatas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 12555 tersebut adalah milik TERGUGAT I dan untuk lebih lagi meyakinkan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II, maka TERGUGAT I menunjukkan bukti dokumen hukum kepada PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yaitu berupa Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012 yang diikuti dengan Akta Kuasa Menjual No. 13 tertanggal 19 Desember 2012 yang mana kedua akta tersebut dibuat dan ditandatangani oleh TERGUGAT I dengan TERGUGAT II dihadapan Notaris Basuki Juni Nugraha, SH., (TERGUGAT III);
5. Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II yang dibuat dihadapan TERGUGAT III sebagai Pejabat Notaris, telah menyatakan dengan

*halaman 3 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



tegaskan bahwa TERGUGAT II sebagai Pihak Pertama (penjual) telah menjual tanah SHM No. 12555 seluas 100 M2 dan segala sesuatu yang ada di atasnya kepada TERGUGAT I sebagai Pihak Kedua (pembeli);

6. Bahwa selain Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012 tersebut, antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II juga telah menandatangani Akta Kuasa Menjual No. 13 tertanggal 19 Desember 2012, yang dibuat dihadapan TERGUGAT III sebagai Pejabat Notaris dan dalam akta tersebut dengan tegas menyatakan bahwa TERGUGAT II memberikan kuasa kepada TERGUGAT I untuk mengalihkan atau menjual tanah SHM No. 12555 tersebut berikut dengan segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut;
7. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012 dan Akta Kuasa Menjual No. 13 tertanggal 19 Desember 2012 yang keduanya dibuat dihadapan TERGUGAT III sebagai Pejabat Notaris adalah merupakan satu kesatuan akta yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya yang sah dan mengikat secara hukum bagi pihak-pihak yang membuatnya dan dengan adanya kedua akta tersebut PENGUGAT I dan PENGUGAT II percaya dan yakin bahwa rumah obyek sengketa yang berdiri di atas sebidang tanah Sertipikat hak Milik No. 12555 tersebut telah dibeli dan dibayar lunas oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II sehingga berdasarkan kedua akta tersebut tanah dan rumah obyek sengketa adalah milik TERGUGAT I;
8. Bahwa kemudian TERGUGAT I mengajak PENGUGAT I dan PENGUGAT II datang ke lokasi tanah dan rumah obyek sengketa yang terletak di Perumahan Padma Blok C No. 1, Jimbaran, Kuta Selatan, Badung tersebut;
9. Bahwa pada saat rumah obyek sengketa ditunjukkan maupun pada saat diperjual belikan oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT I dan PENGUGAT II, rumah tersebut dalam keadaan kosong dari hunian maupun barang-barang dan setelah PENGUGAT I dan PENGUGAT II bersama-sama melihat rumah obyek sengketa, PENGUGAT I maupun PENGUGAT II

*halaman 4 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



tertarik dan berkeinginan untuk membeli rumah obyek sengketa tersebut dan setelah melakukan negosiasi harga dengan TERGUGAT I, maka harga jual beli atas rumah obyek sengketa tersebut disepakati antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II adalah sebesar **Rp 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah)** dan pembayaran atas harga jual beli tersebut dilakukan secara bertahap oleh PENGGUGAT II kepada TERGUGAT I yaitu sebagai berikut :

- Pembayaran Uang Muka sebesar Rp 25.000.000,- dibayarkan secara tunai oleh PENGGUGAT II kepada TERGUGAT I pada Bulan Desember 2012 dan oleh karena pelunasan atas pembayaran rumah tersebut akan dilakukan dalam waktu yang tidak terlalu lama, maka TERGUGAT I menyatakan bahwa tanda terima pembayaran akan dibuatkan pada saat pelunasan saja;
  - Pelunasan Pembayaran sebesar Rp 400.000.000,- dibayarkan oleh PENGGUGAT II kepada TERGUGAT I pada tanggal 10 Januari 2013;
10. Bahwa setelah pembayaran atas jual beli rumah obyek sengketa tersebut diterima seluruhnya oleh TERGUGAT I yaitu sebesar **Rp 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah)**, TERGUGAT I meminta dan menyuruh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II untuk datang ke Kantor TERGUGAT III untuk menandatangani akta jual beli atas tanah dan rumah obyek sengketa tersebut, tetapi ternyata yang ditandatangani oleh dan antara TERGUGAT I selaku kuasa dari TERGUGAT II berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 13 tertanggal 19 Desember 2012 tersebut yang selanjutnya disebut sebagai Penjual dengan PENGGUGAT I sebagai Pembeli bukanlah Akta Jual Beli melainkan hanya Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 yang diikuti dengan Akta Kuasa No. 07 tertanggal 11 Januari 2013;
11. Bahwa oleh karena rumah obyek sengketa yang berdiri diatas tanah SHM No. 12555 tersebut memang dibeli oleh PENGGUGAT II untuk PENGGUGAT I sebagai istrinya, maka Akta Pengikatan

*halaman 5 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*





Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 yang diikuti dengan Akta Kuasa No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 tersebut ditandatangani oleh PENGGUGAT I yang disaksikan oleh PENGGUGAT II sebagai suaminya;

12. Bahwa TERGUGAT III sebagai pejabat notaris sangat meyakinkan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II bahwa pembuatan dan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 yang diikuti dengan Akta Kuasa No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 adalah benar dan sah mengikat secara hukum, maka PENGGUGAT I maupun PENGGUGAT II sebagai masyarakat biasa dan pembeli yang beritikad baik percaya dan yakin dengan apa yang telah dibuat oleh TERGUGAT III, sehingga PENGGUGAT I menandatangani kedua akta tersebut yang disaksikan oleh PENGGUGAT II, sehingga terhitung sejak penandatanganan akta pengikatan jual beli tersebut rumah obyek sengketa yang berdiri diatas SHM No. 12555 tersebut adalah sah secara hukum milik PENGGUGAT I;
13. Bahwa TERGUGAT III telah mengatakan dan menerangkan yang sebenarnya kepada PARA PENGGUGAT mengenai kedua dokumen hukum tersebut. Bahwa kedua dokumen hukum tersebut yang membuat adalah TERGUGAT III dan juga telah menerangkan bahwa SHM Nomor: 12555 tidak dalam keadaan sengketa, tidak dalam keadaan status quo dan tidak dalam keadaan diagunkan di lembaga keuangan (Bank, Koperasi);
14. Bahwa untuk lebih meyakinkan lagi PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II terhadap peristiwa hukum jual beli atas tanah dan rumah obyek sengketa tersebut adalah benar dan sah mengikat secara hukum bagi PENGGUGAT I berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 dan Akta Kuasa No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT I, TERGUGAT III sebagai pejabat notaris menerangkan kepada PARA PENGGUGAT bahwa :
  - TERGUGAT III menunjukkan Asli Sertipikat Hak Milik No. 12555 tersebut yang pada saat penandatanganan sudah ada dan

*halaman 6 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



disimpan oleh TERGUGAT III di kantornya dan menjamin bahwa SHM No. 12555 tersebut aman dan tidak terkait dengan masalah hukum;

- TERGUGAT III menjamin kebenaran bahwa tanah SHM No. 12555 dan rumah obyek sengketa yang berdiri di atasnya adalah benar telah dibeli dan menjadi milik TERGUGAT I berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012 juncto Akta Kuasa Menjual No. 13 tertanggal 19 Desember 2012 yang mana kedua akta tersebut juga dibuat dihadapan TERGUGAT III sebagai pejabat notaris;
- TERGUGAT III memerintahkan TERGUGAT I untuk menyerahkan kunci rumah obyek sengketa tersebut kepada PENGUGAT I dan PENGUGAT II yang dilakukan di Kantor TERGUGAT III dan penyerahan kunci rumah obyek sengketa tersebut oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT I dan PENGUGAT II disaksikan langsung oleh TERGUGAT III;
- TERGUGAT III berjanji untuk segera membuat dan menandatangani akta jual beli sebagai persyaratan untuk mengajukan proses pengalihan hak atas tanah dan rumah obyek sengketa tersebut dari atas nama TERGUGAT II menjadi atas nama PENGUGAT I kepada instansi yang berwenang;

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

15. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 juncto Akta Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 yang dibuat antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT I dihadapan TERGUGAT III sebagai pejabat notaris adalah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012 juncto Akta Kuasa Menjual No. 13 tertanggal 19 Desember 2012 yang dibuat antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT I juga

*halaman 7 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



dihadapan TERGUGAT III sebagai pejabat notaris adalah sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya, maka sejak tanggal 11 Januari 2013 tersebut tanah SHM No. 12555 beserta rumah obyek sengketa yang berdiri di atasnya adalah sah dan mengikat secara hukum milik PENGGUGAT I dan oleh karena kunci rumah obyek sengketa juga telah diserahkan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I, maka PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II beserta keluarganya tinggal di rumah tersebut dan juga telah melakukan renovasi serta mengisi furniture baru pada rumah tersebut;

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

*halaman 8 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*





sengketa tersebut, sehingga sejak bulan September 2013 sampai dengan sekarang TERGUGAT II dan orang suruhan TERGUGAT II menguasai rumah obyek sengketa secara melawan hukum;

18. Bahwa terhadap peristiwa pengrusakan dan penguasaan rumah obyek sengketa oleh TERGUGAT II dan orang suruhan TERGUGAT II secara melawan hukum tersebut telah dilaporkan oleh PENGUGAT I dan PENGUGAT II kepada pihak kepolisian berdasarkan Laporan Polisi No. LP/STPL/2200/IX/2013/Bali/Resta Dps/Sek Kutsel tanggal 18 September 2013;

Bahwa selain laporan tindak pidana pengrusakan dan penguasaan tersebut diatas, PENGUGAT I dan PENGUGAT II juga telah melaporkan adanya dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II berdasarkan Laporan Polisi No. TBL/65/I/2014/SPKT Polda Bali tertanggal 29 Januari 2014, yang saat ini terhadap kedua laporan PENGUGAT I dan PENGUGAT II tersebut masih dalam proses;

19. Bahwa PENGUGAT I maupun PENGUGAT II tidak pernah mengetahui apa yang menjadi alasan hukum TERGUGAT II menguasai rumah obyek sengketa tersebut secara melawan hukum dengan merusak dan membongkar kunci pintu rumah tersebut dan dengan telah dikuasainya rumah obyek sengketa secara melawan hukum oleh TERGUGAT II dan orang suruhan TERGUGAT II, mengakibatkan PENGUGAT I dan PENGUGAT II harus mencari tempat tinggal baru di Bali;

20. Bahwa sekitar bulan Desember 2013 PENGUGAT I dan PENGUGAT II datang kembali ke Kantor TERGUGAT III untuk mempertanyakan mengenai kelanjutan proses peralihan hak atas tanah SHM No. 12555 dan rumah obyek sengketa yang telah dibeli oleh PENGUGAT I berdasarkan Akta pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 11 Januari 2013 dan Akta Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 11 Januari 2013, tetapi alangkah terkejutnya PENGUGAT I dan PENGUGAT II dimana tanpa sepengetahuan dan persetujuan PENGUGAT I maupun PENGUGAT II, TERGUGAT III secara melawan hukum telah

*halaman 9 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



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

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

*halaman 10 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



22. Bahwa berbagai upaya dan usaha telah dilakukan oleh PENGUGAT I dan PENGUGAT II untuk meminta pertanggungjawaban kepada TERGUGAT I agar TERGUGAT I dapat menyerahkan dan mengembalikan uang milik PENGUGAT II atas jual beli terhadap rumah tersebut sebesar **Rp 425.000.000,-** yang telah dibayarkan lunas oleh PENGUGAT II kepada TERGUGAT I dan atau meminta kepada TERGUGAT I agar memerintahkan kepada TERGUGAT II untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah tersebut kepada PENGUGAT I dan PENGUGAT II, tetapi TERGUGAT I justru tenang-tenang dan cuek saja serta tidak memperdulikan hak dan kepentingan PENGUGAT I dan PENGUGAT II atas rumah tersebut, padahal TERGUGAT I telah menerima pembayaran lunas atas pembelian rumah obyek sengketa tersebut dari PENGUGAT II;
- Bahwa sangatlah beralasan PENGUGAT I dan PENGUGAT II menyatakan demikian oleh karena tidak ada upaya hukum apapun yang dilakukan oleh TERGUGAT I untuk membantu PENGUGAT I dan PENGUGAT II guna mendapatkan kembali rumah obyek sengketa tersebut yang telah dikuasai oleh TERGUGAT II, sehingga besar dugaan PENGUGAT I dan PENGUGAT II bahwa TERGUGAT I memang sengaja membiarkan penguasaan atas rumah obyek sengketa tersebut oleh TERGUGAT II dengan tidak melakukan upaya hukum apapun atas suruhan dan perintah TERGUGAT II, dengan demikian tindakan TERGUGAT I tersebut telah dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan yang melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT I dan PENGUGAT II;
23. Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut diatas telah membuktikan bahwa tindakan TERGUGAT II yang menguasai dan menempati rumah obyek sengketa dengan menyuruh orang suruhannya untuk merusak dengan membongkar pintu rumah serta memaksa masuk untuk menguasai dan menempati rumah obyek sengketa tersebut adalah suatu perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi PENGUGAT I dan PENGUGAT II;

*halaman 11 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



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

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

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

26. Bahwa akibat dari tindakan dan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebagaimana terurai pada dalil-dalil tersebut

*halaman 12 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



diadats , telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II baik secara materiil maupun immateriil dengan kerugian yang dapat diperinci sebagai berikut :

• **Kerugian Materiil**

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

No.	Keterangan	Nilai Kerugian
1	Harga jual beli atas rumah sebesar.	Rp. 425.000.000,-
2.	Biaya renovasi dan pembelian perabotanrumah tangga termasuk furniture dan lain-lain.	Rp. 100.000.000,-
3.	bunga uang yang dapat dinikmati oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II apabila uang Rp 425.000.000,- didepositokan pada Bank Pemerintah dengan bunga 6 % per tahun (berdasarkan perhitungan bunga Bank) terhitung sejak sejak tahun 2013 sampai tahun 2015 atau selama $\pm$ 2 tahun.	Rp. 51.000.000,-
4.	Ganti kerugian karena tanah dan rumah yang tidak dapat dinikmati hasilnya oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II selama $\pm$ 2 tahun karena dikuasai secara melawan	Rp. 150.000.000,-

halaman 13 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps





	hukum oleh TERGUGAT II maupun orang suruhan TERGUGAT II dan apabila rumah tersebut disewakan oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dengan harga sewa diperhitungkan per tahun sebesar Rp 75.000.000,- sehingga hasil keuntungan yang dapat diperoleh oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II.	
5.	Ganti kerugian karena proses peralihan hak SHM No: 12555 yang tidak dapat diproses menjadi atas nama PENGGUGAT I karena SHM No: 12555 tersebut diserahkan secara melawan hukum oleh TERGUGAT III kepada TERGUGAT II sehingga sertifikat tersebut dikuasai oleh TERGUGAT II secara melawan hukum dan apabila SHM No. 12555 telah menjadi atas nama PENGGUGAT I, dalam waktu 2 tahun keuntungan yang dapat diperoleh oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dengan menjual kembali tanah dan rumah tersebut kepada pihak lain.	Rp.1.000.000.000,-
6.	Biaya Pengacara, termasuk biaya konsultasi, mendaftar gugatan dan Biaya Administrasi dan Operasional Pengacara serta biaya Jasa Pengacara.	Rp. 200.000.000,-
7.	Total Kerugian Materiil yang	Rp.1.926.000.000,-



	diderita oleh PARA PENGGUGAT	
--	------------------------------	--

• Kerugian Inmateriil

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

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

28. Bahwa selain jaminan harta benda milik TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebagaimana dalil angka 27 tersebut diatas, untuk menjamin tuntutan ganti kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III dan untuk menghindari terjadinya peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 12555 seluas 100 m2 berserta bangunan rumah obyek sengketa yang berdiri diatasnya yang terletak di Perumahan Padma Blok C No. 1, Jimbaran, Kuta Selatan, Badung dari atas nama TERGUGAT II menjadi atas nama pihak lain dengan cara apapun

*halaman 15 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



oleh karena Asli Sertipikat Hak Milik No. 12555 tersebut berada dalam kekuasaan TERGUGAT II secara melawan hukum, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara aquo untuk meletakkan Sita Jaminan (*Coservatoire Beslag*) atas tanah tersebut sampai perkara ini mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkraht Van Gewisdje*);

29. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi PARA PENGGUGAT maka beralasan hukum untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir beslag*) terhadap Sertipikat Hak Milik No. 12555 seluas 100 M2 berserta bangunan rumah obyek sengketa yang berdiri diatasnya yang terletak di Perumahan Padma Blok C No. 1, Jimbaran, Kuta Selatan, Badung;

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

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

32. Bahwa oleh karena PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II adalah pembeli yang beritikad baik, maka sudah sepatutnya PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II mendapatkan perlindungan dan harus dilindungi secara hukum vide Putusan Mahkamah

halaman 16 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps



Agung No. 1230 K/Pdt/1982 jo. PP No. 10 Tahun 1961 yang telah dirubah dalam PP No. 24 Tahun 1997;

33. Bahwa oleh karena Gugatan perkara aquo diajukan karena adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II maka sudah sepatutnya TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara tanggung renteng dihukum untuk membayar seluruh kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II serta biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

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

*halaman 17 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali adalah **sah secara hukum milik PENGGUGAT I** berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 juncto Akta Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris Basuki Juni Nugraha, SH.;

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

*halaman 18 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*





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

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

- **Kerugian Materiil**

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

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

halaman 19 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps



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



	tahun keuntungan yang dapat diperoleh oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dengan menjual kembali tanah dan rumah tersebut kepada pihak lain.	
6.	Biaya Pengacara, termasuk biaya konsultasi, mendaftarkan gugatan dan Biaya Administrasi dan Operasional Pengacara serta biaya Jasa Pengacara.	Rp. 200.000.000,-
7.	Total Kerugian Materiil yang diderita oleh PARA PENGGUGAT	Rp.1.926.000.000,-

• Kerugian Imateriil

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

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

*halaman 21 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



tetap dan apabila TERGUGAT II tidak melaksanakannya maka pengosongan tersebut dilakukan secara paksa melalui eksekusi dengan menggunakan bantuan dari aparat pihak kepolisian yang berwenang;

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

*halaman 22 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



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

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

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal persidangan yang telah ditetapkan, datang menghadap dipersidangan;

- Untuk para Penggugat hadir dipersidangan Kuasanya, masing-masing bernama : PUTU ASTUTI HUTAGALUNG, SH., KTP. 5103056106760005, KTPA No. 07.11357 dan RAYMOND SIMAMORA, SH., KTP No. 5103021205700004, KTA No. 017.00221/KAI-WT/VI/2009, Advokat-Advokat yang berkantor di Kantor Hukum Putu Hutagalung & Partners yang beralamat di Jalan Nuansa Utama XXX No. 22, Taman Griya, Jimbaran, Badung, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 24 Pebruari 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar;
- Untuk Tergugat I hadir dipersidangan kuasanya, bernama : I Nyoman Nuarta, SH. dan I Gede Jelantik Purwaka, SH., masing-masing Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Belladi Law Office, di jalan Gunung Mas, Br. Tegal Buah, Perum Taman

halaman 23 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps





Tegal Permai No. 2, Padangsambian Kelod Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 24 Maret 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 5-4-2016, No. 671/Daf/2016;

- Untuk Tergugat II sebelumnya hadir menghadap dipersidangan Kuasanya, masing-masing bernama : Andris Sulaiman Manalu, SH. dan Mansyur, SH., para Advokat berkantor di Law Office "ANDRIS SULAIMAN MANALU dan partner", alamat jalan Kepundung No. 24B Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 10 Mei 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 30 Mei 2016, No. 1056/Daf/2016, kemudian para kuasa ini dicabut kuasanya oleh Tergugat II sesuai dengan suratnya tertanggal 3 Juli 2016, kemudian memberikan kuasa, kepada masing-masing bernama : WIBI ANDRINO, SH., ANDANA MAUPAUNG, SH., RAHMAT TAUFIT, SH., ANAK AGUNG GDE PARWATHA, SH., dan REGGINALDO SULTAN, SH.MH., para Konsultan, Advokat atau Pengacara pada Dewan Pengurus Pusat Badan Advokasi Hukum (BAHU) Partai NASDEM, beralamat di Jalan RP, Soeroso No. 42-46, Gondangdia Lama, Menteng, Jakarta Pusat 10350, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Juli 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 18 Juli 2016, No. 2053/Daf/2016;
- Untuk Tergugat III hadir dipersidangan kuasanya, bernama : GASPAS M. LAMAPAHA, SH., Advokat yang berkantor di Kantor Hukum (Law Office) GASPARO & Rekan, beralamat di Jalan Juwet No. 7 (Room 8), Suwung Kauh, Pemogan Denpasar Selatan Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 12-4-2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 18-4-2016, No. 754/Daf/2016;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di

*halaman 24 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



Pengadilan dengan menunjuk Sdr. I Wayan Sukanila, SH.MH., Hakim Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Juni 2016, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang setelah dibacakan isinya tetap dipertahankan oleh kuasa para Penggugat;

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

**DALAM EKSEPSI:**

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

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

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

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diungkapkan oleh Tergugat I dalam bagian eksepsi mohon dianggap terulang kembali dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat 1 menolak dalil gugatan Para Penggugat pada poin 4, karena sesungguhnya Tergugat I telah menjelaskan kepada Para Penggugat bahwa terhadap sebidang tanah SHM No. 12555, SU No.6866/Jimbaran/2007, seluas 100M2, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali adalah masih dalam proses yang dilakukan dihadapan Tergugat HI, dan kemudian Tergugat I mengajak Para

*halaman 25 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



Penggugat untuk memenuhi Tergugat III. Dan selanjutnya oleh Tergugat III ditunjukkan asli SHM tanah aquo;

3. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada poin 9 dan 10 adalah memang benar Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I sepakat untuk membeli rumah yang berdiri di sebidang tanah dengan SHM 12555 seharga Rp 425.000.000 (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan uang muka dibayar Rp 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah), kemudian pada tanggal 10 Januari 2013 pihak Penggugat I dan Penggugat II melunasi sisa pembayaran Rp 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) dan uang tersebut diterima oleh pihak Tergugat I. Uang yang diterima oleh pihak Tergugat I diserahkan secara bertahap melalui transfer E Banking kepada Tergugat II, kemudian Tergugat I sepenuhnya menyerahkan proses pengurusan surat-surat berkaitan dengan hal ini kepada Tergugat III;
4. Bahwa terhadap dalil posita Para Penggugat pada poin 18, Tergugat I menanggapi sebagai berikut: Para Penggugat sangat keliru melaporkan Tergugat I dengan dugaan melakukan tindak pidana penipuan dan penggelapan, karena sesungguhnya perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Para Penggugat adalah hubungan hukum jual-beli, yang diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara, yang pada pokoknya menyebutkan "jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan". Dengan demikian sudah sepatutnya posita ini ditolak;
5. Bahwa posita Para Penggugat pada poin 21 s/d 33 adalah tidak beralasan dan berdasarkan hukum, karena sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat I dengan Para Penggugat adalah jual-beli. Tergugat I telah menyerahkan kunci beserta bangunan yang menjadi objek jual-beli kepada Para Penggugat. Bekerjaan dengan belum beralihnya SHM aquo kepada Para Penggugat bukanlah menjadi tugas dan tanggung jawab dari Tergugat I, melainkan menjadi tanggung jawab pihak lain. Hal ini bukanlah secara serta merta

halaman 26 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps



menjadikan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum, karena sesungguhnya tidak ada hukum yang dilanggar oleh Tergugat I. Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan "tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

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

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

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima eksepsi Tergugat 1;
2. Menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA:**

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

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

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

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan legas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya kecuali yang secant tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa TERGUGAT II terlebih dahulu hendak memperlihatkan adanya pemutar balikkan fakta yang sebenarnya dalam dalil-dalil

*halaman 27 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



atau pokok dalam gugatan PENGGUGAT 1 dan PENGGUGAT II (secara bersama-sama disebut "PARA PENGGUGAT"), yaitu sebagai berikut;

- a. Dalam gugatan a quo, PARA PENGGUGAT mengklaim sebagai pemilik rumah yang berdiri diatas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 12555 dengan surat Ukur Nomr 6866 Jimbaran, 2007 tertanggal 4 Juli 2007 dengan Nomor Identitas Bangunan (NIB) No. 22 03.09.01 0951 1 seluas 100 m2 (seratus meter persegi) atas nama Ir. ELLEN NGGADAS (TERGUGAT II), yang terletak di Perumahan Padma Blok C No 1, Jimbaran, Kuta selatan. Badung, Propinsi Bali. Untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa' padahal tidak pernah ada peralihan/pemindahan hak atas Objek Sengketa yang sah secara hukum dari TERGUGAT II kepada PARA PENGGUGAT maupun kepada pihak manapun;
- b. Bahwa PARA PENGGUGAT secara jelas telah mendalilkan TERGUGAT II tanpa hak dan secara melawan hukum menguasai Objek Sengketa, padahal pada faktanya TERGUGAT II tidak pernah mengalihkan/menjual hak kepemilikan atas objek sengketa miliknya secara sah menurut hukum kepada PARA PENGGUGAT maupun kepada Pihak Lainnya. Yang mana sampai dengan surat jawaban ini kami sampaikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 12555 dengan surat Ukur Nomr 6866/Jimbaran/2007 tertanggal 4 Juli 2007 dengan Nomor Identitas Bangunan (NIB) No. 22.03.09.01.09511 seluas 100 m2 (seratus meter persegi) masih atas nama Ir. ELLEN NGGADAS (TERGUGAT II);
- c. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan PARA PENGGUGAT dalam gugatan a quo sebagaimana disebutkan diatas menunjukkan pemutarbalikan fakta yang sebenarnya, padahal antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II tidak saling kenal: TERGUGAT II tidak pernah menawarkan objek sengketa miliknya tidak pernah ada bukti-bukti yang sah hukum terjadinya perbuatan, peristiwa hukum, dan/atau hubungan hukum dalam bentuk apapun antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II, dan guna menegaskan pemutarbalikan fakta tersebut. PARA

*halaman 28 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*





PENGGUGAT dalam gugatan a quo seolah-olah menyatakan bahwa TERGUGAT II telah melakukan pengrusakan dan penguasaan terhadap Objek Sengketa yang diakui miliknya. padahal jelas-jelas objek sengketa tersebut secara sah dan berdasarkan hukum adalah milik TERGUGAT II, sampai dengan surat jawaban ini kami sampaikan

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

DALAM KONPENSI;

EKSEPSI:

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL);

1. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT mengenai Objek Sengketa sebagaimana dimaksud dalam Surat Gugatan tertanggal 29 Februari 2016 (selanjutnya disebut "Gugatan") pada angka 3 (tiga) Jo. angka 2 (dua) halaman 2 (dua), yang mana PARA PENGGUGAT mendalilkan; "bahwa 1 (satu) unit rumah yang berdiri diatas bidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) So. 12555 sebagaimana tersebut pada dalil angka 2 tersebut diatas adalah "OBYEK SENGKETA" dalam perkara a quo adalah dalil yang tidak jelas (Obscuur Libel) dan tidak mernenuhi ketentuan hukum positif;
2. Bahwa dalam gugatannya PARA PENGGUGAT mengenai Objek Sengketa, PARA PENGGUGAT tidak menyebutkan, menjelaskan dan menggambarkan batas-batas dari objek sengketa, maka Gugatan yang diajukan Para Penggugat sudah patut dinyatakan tidak dapat diterima. Sebab dalil PARA PENGGUGAT mengenai Obyek Sengketa dalam gugatan adalah dalil yang tidak berdasar dan tidak mernenuhi ketentuan hukum sebagaimana dalam dimaksud dalam Yurisprudensi sebagai berikut:
  - Putusan MA No 556 K'Sip 1973 tanggal 2 1 Agustus 1974 menyatakan: "Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima";

halaman 29 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps



- Putusan MA No 1149 K Sip/1975 tanggal 17 April 1979 menyatakan: "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak / batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";
- Putusan MA No. 1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 menyatakan "Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima.

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

Sedangkan dalam Petitum angka 9 halaman 13 Gugatannya PARA PENGUGAT, meminta agar menghukum TERGUGAT I TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang diderita PENGUGAT I dan PENGUGAT II berupa kerugian materiil yang dimana salah satu rinciannya adalah meminta ganti rugi materiil terhadap biaya

halaman 30 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps



renovasi dan pembelian perabotan rumah tangga termasuk furniture dan lain-lain sebesar Rp. 100.000.000,-

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

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

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

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

*halaman 31 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



menginginkan Objek sengketa yang bukan haknya tetapi juga menginginkan juga sejumlah uang.

5. Bahwa dengan demikian sangat terbukti dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT tidak konsisten dan bertentangan antara dalil yang satu dengan dalil lainnya selain itu antara posita (fundamentum petendi) dengan petitum tidak konsisten satu sama lainnya. Fakta tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (obscur libel).

Bahwa keharusan posita (fundamentum petendi) harus konsisten dengan petitum tampak dalam putusan Mahkamah Agung RI No 67/K/Sip/I/975, tanggal 13 Mei 1975 yang menegaskan sebagai berikut; "Bahwa karena petitum tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan (posita), maka permohonan kasasi diterima dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan";

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

**TIDAK JELAS DASAR HUKUM GUGATAN;**

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

*halaman 32 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



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

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

*halaman 33 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*





- b. Akta Tukar Menukar;
- c. Akta Hibah;
- d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
- e. Akta Pembagian Hak Bersama;
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik;
- h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik";

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

halaman 34 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps





hanya Akta Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 11 Januari 2013 dan Kuasa Menjual tanggal 2013 bukan AKTA JUAL BELI;

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

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

halaman 35 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps



sebagaimana ditentukan dalam Pasal 118 ayat (1), Pasal 120 dan pasal 121 HIR jo. Pasal 8 Rv serta merujuk pada Yunsprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusan No. 250 K/Pdt/1984 jo. Putusan No. 1145 K Pdt 1984 Sehingga patut dan layaklah Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

GUGATAN MENGANDUNG CACAT ERROR IN PERSONAE;

15. Bahwa dalam dalilnya Penggugat menyatakan dirinya merupakan pemilik sah dan Obyek sengketa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 11 Januari 2013 dan Akta Kuasa Jual No. 07 tanggal 11 Januari 2013 yang dibuat oleh PARA PENGGUGAT dengan ESTHER JUBLINA PASSA (selanjutnya disebut "TERGUGAT 1"). Oleh sebab itu hubungan hukum yang terjadi adalah antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan karenanya "perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya"., dan menurut Pasal 1340 BW "suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, tak dapat pihak ketiga mendapat manfaat karenanya selain dalam dalam hal diatur pasal 1317 BW";
16. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam hal ini tidak pernah mengadakan perjanjian dengan TERGUGAT II berkenaan dengan Obyek Sengketa, dan selain itu pula dalam Gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT, tidak ada suatu peristiwa secara sah dan berdasarkan hukum telah terjadinya/adanya hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II. Oleh karenanya antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II tidak pernah terjadi dan tidak memiliki hubungan hukum.
17. Bahwa karena tidak adanya hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II, maka PARA PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum untuk memasukkan dan/atau menggugat Ir. ELLEN ELISABETH BASTIAN NGGADAS sebagai Pihak dalam Gugatannya. Sebab dalam Hukum Acara Perdata dijelaskan bahwa Gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum satu sama lain. Hal ini sesuai

*halaman 36 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



dengan pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya sebagai berikut:

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

18. Bahwa dengan terbukti tidak adanya kapasitas TERGUGAT II sebagai Pihak dalam Perkara dan terbukti tidak adanya hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAI II, maka TERGUGAT II dengan ini mohon kepada Majelis Hakim a quo, berkenan untuk menolak gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankeiijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA;

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

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

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

19. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil angka 5, 6 dan 7 gugatan PARA PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan

*halaman 37 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



bahwa TERGUGAT II telah mengalihkan atau menjual tanah SHM No 12555 seluas 100 m2 kepada TERGUGAT I, faktanya :

- Bahwa pada sekitar awal Desember 2012 TERGUGAT 1 menyampaikan akan membeli atau membantu menjualkan rumah yang berdiri diatas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 12555 dengan surat Ukur Nomor 6866/Jimbaran/2007 tertanggal 4 Juli 2007 dengan Nomor Identitas Bangunan (NIB) No 22 03 09.01.09511 seluas 100 m2 (seratus meter persegi) atas nama Ir. ELLEN NGGADAS (TERGUGAT II), yang terletak di Perumahan Padma Blok C No. 1. Jimbaran, Kuta selatan, Badung, Propinsi Bali milik TERGUGAT II.
- Bahwa TERGUGAT II menyampaikan pada saat itu kepada TERGUGAT I, bahwa apabila TERGUGAT I mau membeli rumah TERGUGAT II, maka TERGUGAT II akan menjual seharga Rp. 600 000 000.- (enam ratus juta rupiah).
- Bahwa kemudian TERGUGAT I menyampaikan kepada TERGUGAT II, bahwa setuju akan membeli rumah TERGUGAT II dengan harga Rp. 600.000.000,- yang mana Rp. 500.000 000.- (lima ratus juta rupiah) akan ditransferkan melalui rekening bank, kemudian Rp. 100 000 000.- (seratus juta rupiah) akan dibayarkan tunai (cash).
- Bahwa kemudian pada tanggal 19 Desember 2012 TERGUGAT I meminta TERGUGAT II untuk datang ke Denpasar, guna penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012 dan Kuasa Menjual No. 13 tanggal 19 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Basuki Juni Nugraha, S.H.
- Bahwa kemudian sebelum penandatanganan TERGUGAT II Akta Pengikatan Jual Beli No 12 tertanggal 19 Desember 2012 dan Kuasa Menjual No. 13 tanggal 19 Desember 2012. TERGUGAT II meminta kepada Notaris Basuki Juni Nugraha, S.H. untuk Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012 agar ditambahkan dan dicantumkan kata-kata "Perjanjian Pengikatan Jual Beli harus disertakan

*halaman 38 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



kwitansi lunas' yang kemudian oleh Notaris Basuki Juni Nugraha, S.H. meyakinkan kepada TERGUGAT II akan merubah dan menambahkan kata-kata tersebut. Karena TERGUGAT II telah diyakinkan dan dengan kepercayaan besar tanpa adanya pemikiran buruk, maka TERGUGAT II menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012 dan Kuasa Menjual No. 13 tanggal 19 Desember 2012;

- Bahwa tujuan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II membuat Akta Pengikatan Jual Beli No 12 tertanggal 19 Desember 2012 dan Kuasa Menjual tanggal 19 Desember 2012. adalah untuk menjual Objek Sengketa kepada TERGUGAT I dengan ketentuan dan syarat sebagaimana yang dimaksud dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012. Sedangkan Kuasa Menjual Kuasa Menjual No. 13 tanggal 19 Desember 2012 diberikan oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT I adalah untuk mempermudah apabila TERGUGAT I tidak jadi membeli Objek Sengketa, maka TERGUGAT I dapat menawarkan Objek Sengketa tersebut kepada Pihak Lainnya.
- Bahwa setelah penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012 dan Kuasa Menjual No 13 tanggal 19 Desember 2012. Pada awal Januari 2013 TERGUGAT I meminta TERGUGAT II untuk datang ke Bali guna penyelesaian dan pelunasan Pembayaran rumah objek sengketa, akan tetapi sebelum TERGUGAT II berangkat ke Bali, TERGUGAT I merubah pemikirannya dan menghubungi TERGUGAT II bahwa TERGUGAT I saja yang ke Jakarta untuk menyelesaikan pembayaran dan pelunasan objek sengketa.
- Bahwa pada pertengahan Januari 2013, TERGUGAT I datang ke Jakarta, yang kemudian TERGUGAT II menagih janji TERGUGAT I yang akan menyelesaikan pembayaran objek sengketa. sehingga dapat dilakukan proses selanjutnya yakni penandatanganan Akta Jual Beli di Notaris. Akan tetapi

*halaman 39 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*





TERGUGAT I meminta penundaan pembayaran, malah mengajak TERGUGAT II dan kakak TERGUGAT II untuk jalan-jalan serta berbelanja baju di Jakarta dengan menggunakan Uang TERGUGAT II;

- Bahwa sekitar bulan Maret 2013, TERGUGAT I menghubungi TERGUGAT II dan mengatakan bahwa TERGUGAT II berencana berliburan ke Bali sekaligus meminta pembayaran atas objek sengketa. Akan tetapi TERGUGAT I meminta penundaan pembayaran karena Ibunda TERGUGAT I baru sembuh dan baru keluar dari Rumah Sakit dan TERGUGAT I berjanji akan melakukan pembayaran secara lunas pada bulan Juni 2013;
- Bahwa sekitar akhir Juni 2013 sampai dengan Juli 2013, TERGUGAT I dan keluarga pergi ke Bali untuk melaksanakan liburan yang tertunda sekaligus TERGUGAT II menagih janji pembayaran kepada TERGUGAT I, akan tetapi begitu TERGUGAT II dan keluarganya berada di Bali TERGUGAT I mengatakan bahwa TERGUGAT II dan keluarganya tidak dapat menempati rumah objek sengketa, karena TERGUGAT I telah menyewakan rumah tersebut kepada temannya;
- Bahwa pada saat mendengar rumah objek sengketa ternyata telah disewakan oleh TERGUGAT I, maka pada saat itu juga TERGUGAT II meminta kepada TERGUGAT I untuk menyelesaikan pembayaran dan meminta uang sewa rumahnya. Dan TERGUGAT II mengatakan kepada TERGUGAT I, walaupun TERGUGAT I tidak jadi membeli rumah milik TERGUGAT II, maka TERGUGAT II meminta pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012 dan Kuasa Menjual No 13 tanggal 19 Desember 2012. Bahwa atas hal tersebut TERGUGAT I meminta keringanan pembayaran yakni TERGUGAT I akan membayar tunai Rp. 150. 000. 000,- kemudian sisanya dibayarkan secara bertahap sebanyak 3 kali TERGUGAT I juga meminta dibuatkan surat perjanjiannya;

halaman 40 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps





- Bahwa kemudian tanggal 29 Juli 2013. TERGUGAT II menyampaikan Perjanjian yang diminta oleh TERGUGAT II, akan tetapi TERGUGAT II tidak mau menandatangani perjanjian tersebut dan tidak juga melakukan pembayaran atas rumah objek sengketa;
- Bahwa kemudian sekitar bulan Agustus 2013 sampai dengan September 2013. TERGUGAT II masih sabar dan menunggu pembayaran dari TERGUGAT I sambil berusaha menghubungi Notaris Basuki Juni Nugraha, SH., (TERGUGAT III) dan menceritakan bahwa TERGUGAT I hanya janji-janji untuk melakukan pembayaran;
- Bahwa kemudian Notaris Basuki Juni, S.H (TERGUGAT III) atas permintaan dari TERGUGAT I mengundang TERGUGAT II untuk menyelesaikan permasalahan secara kekeluargaan, akan tetapi tidak berhasil karena TERGUGAT I sampai dengan jawaban ini diajukan TIDAK PERNAH melunasi atau membayarkan sejumlah uang kepada TERGUGAT II;
- Bahwa TERGUGAT II berkali-kali meminta kepada TERGUGAT III untuk menyerahkan salinan Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012 dan Kuasa Menjual No. 13 tanggal 19 Desember 2012 akan tetapi baru pada tanggal 10 Mei 2016. TERGUGAT II mendapat salinannya, yang mana salinan tersebut belum juga dirubah oleh TERGUGAT III sesuai permintaan TERGUGAT II;
- Bahwa pada faktanya TERGUGAT I tidak pernah melunasi atau membayarkan sejumlah uang Rp. 600.000.000,- kepada TERGUGAT II, bahkan sampai dengan surat jawaban ini disampaikan ke Majelis Hakim a quo, TERGUGAT I tidak pernah menyampaikan informasi atau memberitahukan TERGUGAT II bahwa ada Pihak Lain yang berminat untuk membeli Objek Sengketa tersebut.
- Bahwa dengan demikian dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa Objek Sengketa adalah sah milik TERGUGAT I adalah tidak benar dan tidak tepat, karena

halaman 41 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps



antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak pernah mewujudkan atau tidak pernah menandatangani AKTA JUAL BELI atas Objek Sengketa;

**TANGGAPAN TERHADAP DALIL ANGKA 16 GUGATAN;**

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

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

- Bahwa TERGUGAT II sama sekali tidak pernah menandatangani AKTA JUAL BELI atas objek sengketa terhadap siapapun;
- Bahwa TERGUGAT II tidak akan pernah mau dan tidak pernah mengurus surat keterangan yang dimaksud pada dalil PARA PENGGUGAT tersebut, karena TERGUGAT II tidak pernah menerima pembayaran pelunasan atas Objek Sengketa miliknya dari TERGUGAT I atau dari Pihak manapun;

**TANGGAPAN TERHADAP DALIL ANGKA 17, 18 DAN 19 GUGATAN;**

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

Pada Faktanya:

- Bahwa sebagaimana yang TERGUGAT II uraikan sebelumnya, bahwa rumah yang menjadi Objek Sengketa

*halaman 42 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



dalam Gugatan PARA PENGGUGAT, belum pernah beralih kepada siapapun. karena TERGUGAT II tidak pernah menandatangani AKTA JUAL BELI dengan siapapun dan tidak pernah menerima pembayaran lunas dari TERGUGAT I atau dari pihak manapun;

- Bahwa dengan demikian. bagaimana mungkin dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT II secara melawan hukum membongkar, merusak kunci rumah dan menguasai rumah objek sengketa? Karena sampai dengan saat ini Objek Sengketa tersebut adalah sah secara hukum milik TERGUGAT II. Hal ini dapat dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 12555 dengan Surat Ukur Nomor 6866 Jimbaran/2007 tertanggal 4 Juli 2007 dengan Nomor Identitas Bangunan (NIB) No 22.03.09.01.09511 seluas 100 m2 (seratus meter persegi). yang terletak di Perumahan Padma Blok C No. 1, Jimbaran, Kuta selatan, Badung. Propinsi Bah masih atas nama TERGUGAT II.
- Bahwa dalil PARA PENGGUGAT pada angka 18 halaman 6 gugatannya, mengenai Laporan Polsi No LP/STPL/2200/IX/2013/Bali Resta Dps/Sek Kutsel tanggal 18 September 2013 dan laporan Polisi No. TBL/65/2014/SPKT Polda Bali tanggal 24 Januari 2014. Penyidik pernah memanggil TERGUGAT II dan dihadapan Penyidik TERGUGAT II menyatakan dan menerangkan bahwa pada SHM No. 12555 dengan Surat Ukur Nomor 6866/ Jimbaran/ 2007, tertanggal 4 Juli 2007. masih atas nama TERGUGAT II dan tidak pernah menandatangani AJB atas Objek Sengketa kepada pihak manapun serta tidak pernah menerima pembayaran lunas atas Objek Sengketa dari TERGUGAT I dan dari pihak manapun;
- Bahwa Laporan Polisi No LP/STPL/2200/IX 2013/Bali/Resta Dps/Sek Kutsel tanggal 18 Sepetember 2013 dan Laporan Polisi No. TBL/65/I/2014/SPKT Polda Bali tanggal 24 Januari 2014 sampai saat ini masih dalam status Lidik. Sehingga

halaman 43 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps



sangat tidak relevan apabila PARA PENGGUGAT menjadikan sebagai dasar Gugatan;

- Bahwa dengan masih sahnya secara hukum objek sengketa adalah milik TERGUGAT II, maka dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT II membongkar, merusak kunci pmtu dan menguasai objek sengketa secara melawan hukum adalah dalil yang bohong. mengada-ada, dan pemutar balikan fakta sehingga kami meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk mengenyampingkan dalil PARA PENGGUGAT tersebut.

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

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

Faktanya adalah :

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

*halaman 44 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



TERGUGAT I tidak datang juga. sehingga Kuasa Hukum TERGUGAT III menelepon TERGUGAT I untuk menanyakan keseriusan penyelesaian permasalahan.

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

- Bahwa kemudian pada tanggal 3 Oktober 2013. TERGUGAT pun kembali tidak datang untuk memenuhi undangan penyelesaian permasalahan secara kekeluargaan, sehingga dengan demikian sesuai dengan kesepakatan, maka TERGUGAT III memberikan SHM No. 12555 dengan surat Ukur Nomor 6866/Jimbaran/2007, tertanggal 4 Juli 2007 dengan Nomor Identitas Bangunan (NIB) No. 22. 03. 09. 01. 09511 seluas 100 m2 (seratus meter persegi) atas nama Ir. ELLEN NGGADAS kepada Tergugat II;
- Bahwa mengenai dalil Para Penggugat yang dalam gugatannya menyatakan bahwa TERGUGAT I membiarkan penguasaan objek sengketa oleh TERGUGAT II tanpa upaya hukum apapun karena perintah dari TERGUGAT II, adalah dalil yang tidak beralasan dan mengada-ada. Sebab pada faktanya objek sengketa tersebut adalah secara sah menurut hukum adalah milik TERGUGAT II, dan oleh karenanya penguasaan objek sengketa oleh TERGUGAT II pun dijamin oleh hukum.

**TANGGAPAN TERHADAP DALIL ANGKA 26 GUGATAN;**

23. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT pada angka 26 halaman 9 Gugatan. pada pokoknya mendalilkan permintaan ganti kerugian materiil maupun immateriil

*halaman 45 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*





secara tanggung renteng kepada TERGUGAT II Sebab dalil tersebut tidak relevan, mengada-ada dan pemutar balikan fakta.

24. Bahwa pada kenyataannya TERGUGAT II menawarkan objek sengketa kepada Tergugat I adalah Rp. 600.000 000.- bagaimana mungkin PARA PENGGUGAT meminta ganti kerugian terhadap harga jual beli rumah yang menurut daiil PARA PENGGUGAT sudah dibayarkan kepada TERGUGAT I sebesar Rp. 425.000.000,-;
25. Bahwa mengenai ganti rugi materiil dan immaterial lainnya sebagaimana diminta oleh PARA PENGGUGAT. adalah dalil yang tidak dapat dibuktikan kerugiannya dan dalil yang mengada-ada serta tidak berdasarkan hukum, maka mohon majelis hakim untuk mengenyampingkan dalil-dalil pada angka 26 gugatan Para Penggugat, karena tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum;
- TANGGAPAN TERHADAP DALIL ANGKA 27, 28, 29 dan 30 GUGATAN;
26. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT pada angka 27, 28 dan angka 29 halaman 10-11 Gugatan, yang pada pokoknya mendalilkan dan memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menjatuhkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas objek sengketa. Sebab dalil tersebut tidak beralasan, tidak berdasar dan tidak memenuhi syarat yang ditentukan hukum.

Faktanya:

- Bahwa sampai dengan saat ini objek sengketa masih sah secara hukum milik TERGUGAT II dan belum pernah beralih kepada siapapun juga;
  - Bahwa antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II tidak ada hubungan hukum dan tidak ada hal-hal yang membuktikan secara hukum bahwa TERGUGAT II memiliki suatu hutang kepada PARA PENGGUGAT;
  - Bahwa nilai ganti kerugian yang diminta oleh PARA PENGGUGAT melebihi nilai objek sengketa.
27. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 121/K/Sip/t971 tanggal 15 April 1972, telah ditegaskan syarat untuk mengajukan sita jaminan (conservatoir beslag). juga harus

*halaman 46 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*





menuhi syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 5 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975. yakni antara lain : "Agar benda-benda yang disita nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai gugatan nilai uang yang menjadi sengketa). Disamping itu disyaratkan juga agar lebih dulu diteruskan ke benda-benda tetap, jika menurut perkiraan nilai-nilai benda-benda bergerak itu tidak akan mencukupi";

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

- Terbukti bahwa PARA PENGGUGAT telah mengada-ada dan tidak beralasan dalam memberikan nilai kerugian terhadap objek sengketa. Sehingga apabila Penggugat meletakkan sita jaminan terhadap objek perkara maka dengan sendirinya nilai bangunan tersebut akan melekat pada objek sengketa. Oleh karenanya nilai sita jaminan harus sesuai dengan kerugian yang diderita;
- Telah terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa Penggugat justru langsung mengajukan permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap benda tidak bergerak (tanah sengketa) sebelum mengajukan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap benda bergerak;

29. Bahwa sesuai dengan Pasal 227 ayat (1) HIR/261 ayat (1) RBg, sita conservatoir Beslag dilakukan terhadap barang bergerak maupun tidak bergerak "milik tergugat", bahwa kemudian dalam gugatannya Penggugat memohon agar dilakukan sita jaminan (conservatoir beslag) Dengan demikian secara sadar, sah dan meyakinkan Penggugat telah mengakui bahwa harta sengketa adalah milik Tergugat.

30. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas mengenai Permohonan PARA PENGGUGAT mengenai uang paksa (dwangsom). karena sampai dengan saat ini tidak pernah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap yang menghukum TERGUGAT II melakukan perbuatan melawan hukum dan menghukum TERGUGAT II mengganti rugi;

*halaman 47 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



31. Bahwa berdasarkan fakta yuridis diatas, TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan PARA PENGGUGAT dan mengenyampingkan permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) atas permohonan PARA PENGGUGAT;

TANGGAPAN TERHADAP DALIL ANGKA 31 GUGATAN;

32. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil angka 31 gugatan PARA PENGGUGAT, sebab permohonan putusan serta merta (uitvoerbaar bij Voorad) dalam perkara ini tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 180 HIR, Yaitu :

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

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

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

*halaman 48 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



- a. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tertanggal 19 Desember 2012 dan Kuasa Menjual tanggal 19 Desember 2012 yang ditandatangani oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II bukan merupakan bukti peralihan hak atas objek sengketa yang sah dan diakui hukum sebab bukti peralihan atas tanah dan bangunan yang diakui oleh hukum adalah AKTA JUAL BELI yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat.
- b. Bahwa TERGUGAT II tidak pernah menerima pembayaran atas jual beli rumah sebesar Rp. 600.000 000.- (enam ratus juta rupiah) dari TERGUGAT I;
- c. Bahwa TERGUGAT II tidak pernah kenal dengan PARA PENGGUGAT dan tidak ada bukti yang sah bahwa TERGUGAT II mengalihkan hak atas Objek Sengketa kepada PARA PENGGUGAT dan kepada pihak manapun;
- d. Bahwa sampai dengan saat ini Tergugat II-lah yang secara sah menurut hukum pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Padma Blok C No. 1. Jimbaran, Kuta selatan, Badung, Propinsi Bali. Hal ini terbukti dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 12555 dengan Surat Ukur Nomor 6866/Jimbaran/2007 tertanggal 4 Juli 2007 dengan Nomor Identitas Bangunan (NIB) No 22. 03.09.01.09511 seluas 100 m2 (seratus meter persegi) atas nama Ir. EELEN NGGADAS (TERGUGAT II);
- e. Bahwa PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I terbukti dengan penuh itikad buruk berusaha membodoh-bodohi, menipu dan menguasai objek sengketa milik TERGUGAT II secara melawan hukum;

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

*halaman 49 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



KONPENSİ selanjutnya disebut PARA TERGUGAT REKONPENSİ /PARA PENGGUGAT KONPENSİ dan TERGUGAT II KONPENSİ selanjutnya disebut PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT II KONPENSİ, sebagai berikut dibawah ini:

**DALAM REKONPENSİ;**

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

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

halaman 50 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps



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

b. Kerugian immateneel berupa:

- Kehilangan waktu dan terganggunya pekerjaan dan aktifitas sehari-hari Penggugat Rekonpensi, yang semestinya Penggugat Rekonpensi dapat bekerja dengan tenang, akan tetapi karena adanya permasalahan ini maka ketenangan Penggugat Rekonpensi menjadi terusik sehingga menimbulkan terganggu pekerjaan dan kehilangan penghasilan yang apabila diperhitungkan sejak tahun 2012 sampai dengan adanya perkara ini (4 tahun), patutlah dinilai sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah);

4. Bahwa tindakan PARA TERGUGAT REKONPENS/ PARA PENGUGAT KONPENS yang menggugat PENGUGAT REKONPENS/TERGUGAT II KONPENS jelas merupakan perbuatan melawan hukum karena antara PENGUGAT REKONPENS TERGUGAT II KONPENS dengan PENGUGAT REKONPENS TERGUGAT II KONPENS tidak ada hubungan hukum.

5. Karena telah melakukan perbuatan meianggar hukum maka hendaknya kepada PARA TERGUGAT REKONPENS PARA PENGUGAT KONPENS dibebankan kewajiban untuk mengganti kerugian yang diderita oleh PENGUGAT REKONPENS TERGUGAT II KONPENS sebagaimana tersebut pada angka 3 (tiga) Gugatan Rekonpensi ini;

*halaman 51 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/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)





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

**PETITUM DALAM KOMPENSI DAN DALAM REKONPENSI;**

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

**DALAM KOMPENSI;**

**EKSEPSI;**

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

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan menolak gugatan PENGUGAT I dan PENGUGAT II untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT I dan PENGUGAT II tidak dapat diterima sepanjang berkenaan dengan Turut Tergugat;
2. Menghukum PENGUGAT I dan PENGUGAT II untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

**DALAM REKONPENSI;**

1. Mengabulkan seluruh gugatan PENGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT II KOMPENSI;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT REKONPENSI/PENGUGAT I dan PENGUGAT II KOMPENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSI PARA PENGUGAT KOMPENSI membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.435.000.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh lima juta rupiah) dengan rincian untuk kerugian materiil (biaya sewa objek

*halaman 52 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*





sengketa + Biaya operasional + biaya honor jasa advokat) adalah sebesar Rp. 435.000 000 - (empat ratus tiga puluh lima juta rupiah) dan kerugian immateriil Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

4. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding ataupun kasasi;
5. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGUGAT KONPENSI membayar segala biaya perkara yang timbul.

ATAU;

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

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

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat III menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh para Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat III;
2. Bahwa gugatan para Penggugat prematur mengenai sifat dan keadaannya karena pada angka 12 gugatan para Penggugat, yang pada pokoknya mendalilkan "sejak penandatanganan akta pengikatan jual beli No. 06, tertanggal 11 Januari 2013 dan Akta Kuasa No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 adalah sah secara hukum milik Penggugat I. Hal ini merupakan alasan yang sangat dangkal karena secara hukum belum menunjukkan ada peralihan hak dalam bentuk akta jual beli sehingga dasar para Penggugat mendalilkan gugatannya sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa SHM No. 12555 yang masih tertera atas nama Ir. Ellen Nggadas alias Ir. Ellen Elizabeth Bastiani Nggadas, adalah tidak berdasar karena secara hukum yang diperjualbelikan atau yang menjadi obyek jual beli adalah hak atas tanah bukan tanahnya;
3. Bahwa dengan ada perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh para Penggugat masih bersifat obligatoir (obligatoir

halaman 53 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps



overeenskomst) dengan perjanjian pengikatan jual beli tersebut, hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli belumlah beralih kepada para Penggugat, untuk peralihan haknya masih harus dilakukan penyerahan secara yuridis (yuridische levering) menurut aturan yang berlaku sebagaimana syarat formil dalam jual beli hak atas tanah yakni meliputi formalitas transaksi jual beli yang harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan atau dikualifikasi sebagai akta otentik, sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yang menyatakan : "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku";

4. Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil mengenai obscur libel sebagaimana diuraikan dibawah ini;

a. Kontradiksi (saling bertentangan) antara Positta dengan petitum;

Bahwa dalam posita angka 12 gugatan para Penggugat menyatakan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 11 Januari 2013 dan Akta Kuasa No. 07 tertanggal 11 Januari 2013 merupakan pemilik sah atas obyek sengketa SHM No. 12555 sedagkan dalam petitum gugatan angka 12 dan 13 yang menyatakan :

- Menghukum dan memerintahkan Tergugat II sebagai pejabat PPAT untuk segera melakukan proses jual beli dengan penandatanganan akta jual beli atas sebidang tanah SHM No. 12555 dalam jangka waktu 7 hari setelah Asli Sertifikat Hak Milik No. 12555 dikembalikan oleh Tergugat II kepada Penggugat I atau kepada Tergugat III dan segera mengajukan proses peralihan hak atas SHM

halaman 54 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps



No., 12555 tersebut kepada instansi yang berwenang (petitum angka 12);

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

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

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

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

- Menghukum dan memerintahkan Tergugat II sebagai pejabat PPAT untuk segera melakukan proses jual beli dengan penanda tangan akta jual beli atas sebidang tanah SHM No. 12555 dalam jangka waktu 7 hari setelah Asli Sertifikat Hak Milik No. 12555 dikembalikan oleh Tergugat II kepada Penggugat I atau kepada Tergugat III dan segera mengajukan proses peralihan hak atas SHM

*halaman 55 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



No. 12555 tersebut kepada instansi yang berwenang (petitum angka 12);

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

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

Bahwa bagaimana mungkin Tergugat III selaku Notaris yang berkedudukan di Denpasar (pasal 18 UU No. 2 Tahun 2014 Jo. UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris) dan PPAT yang daerah kerjanya hanya di Kodya Denpasar (pasal 12 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT) diperintahkan untuk melakukan jual beli dengan penandatanganan akta jual beli atas sebidang tanah SHM 12555 (obyek sengketa) yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (Perumahan Padma Blok C No. 1 Jimbaran, Kuta Selatan, Badung) yang nota bene diluar dari daerah kerja Tergugat III sebagaimana dimaksud dalam PP. No. 37 Tahun 1988 tentang Peraturan Jabatan PPAT pasal 4 yang menyatakan "PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerah kerjanya";

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan diatas, dimana petitum para Penggugat tersebut adalah petitum yang keliru, tidak jelas, kabur dan saling bertentangan bahkan telah melanggar aturan hukum khususnya

*halaman 56 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



mengenai kewenangan PPAT dan daerah kerja PPAT yang telah jelas diatur Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga sudah sepatutnya petitum tidak berdasar dan harus ditolak;

**DALAM POKOK PERKARA;**

1. Bahwa semua dalil-dalil Tergugat dalam Eksepsi mohon dimasukkan dan dipertimbangkan dalam jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa pada pokoknya Tergugat III menolak dalil-dalil Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa Tergugat III akan menanggapi gugatan para Penggugat hanya pada hal-hal yang ada relevansinya terhadap Tergugat III sedangkan dalil gugatan yang tidak ada relevansinya dengan hubungan hukum Tergugat III tidak akan ditanggapi;
4. Bahwa terhadap posita angka 5, 6 dan 7 ditanggapi sebagai berikut:
  - a. Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 19 Desember 2012 datang menghadap pada Tergugat III memberitahukan tujuan dan maksud kedatangan Tergugat I dan Tergugat II guna membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 12 dan Akta Kuasa No. 13 terhadap sebidang tanah SHM No. 12555 yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung (obyek sengketa);
  - b. Bahwa kemudian pada tanggal 11 Januari 2013 Tergugat I bersama-sama dengan para Penggugat kembali datang menemui Tergugat III untuk menyampaikan maksud dan tujuan untuk melakukan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pengikatan Jual Beli No. 6 dan Akta Kuasa No. 7 yang dibuat dihadapan Tergugat II;

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

*halaman 57 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*





dan kewenangannya hanya melihat kesepakatan tersebut secara formil;

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

- a. Bahwa secara fakta Tergugat I dan para Penggugatlah yang datang menemui, menghadap dan meminta pada Tergugat III karena jabatannya untuk membuat perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 11 Januari 20123 dan Akta Kuasa No. 7 tanggal 11 Januari 2013 karena secara formil Tergugat III hanya menuangkan isi perjanjian tentang hubungan hukum mengenai apa yang menjadi kehendak dan kesepakatan antara Tergugat I dengan para Penggugat, dimana satu pihak berhak atas suatu prestasi sedangkan pihak lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya;
- b. Bahwa terhadap posita point 14, akan ditanggapi sebagai berikut :
  - Tergugat III hanya menunjukkan Asli Sertifikat obyek sengketa kepada para Penggugat karena keberadaan Sertifikat tersebut pada Tergugat III atas permintaan dan persetujuan dari Tergugat II dan Tergugat I ditiptkan pada Tergugat III oleh karena itu sudah sewajarnya Tergugat III hanya menunjukkan dan memperlihatkan saja sertifikat obyek sengketa tersebut sebagaimana lazimnya akan keberadaaan sertifikat tersebut;
  - Bahwa tidak benar bila Tergugat III menyatakan menjamin dan memerintahkan Tergugat I untuk menyerahkan kunci rumah obyek sengketa tersebut kepada para Penggugat hal itu bukan merupakan kewenangan dan tugas dari Tergugat III karena secara hukum Tergugat III hanya mencatat/menuliskan apa-apa yang dikehendaki oleh para pihak dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap pada Tergugat III. Tidak ada kewajiban bagi Tergugat III untuk menyelidiki secara



materiil hal-hal yang dikemukakan oleh para pihak dihadapan Tergugat III;

- Bahwa tidak benar bila Tergugat III berjanji segera membuat dan menandatangani akta jual beli sebagai persyaratan untuk mengajukan proses pengalihan hak atas tanah (balik nama) bukan lagi kewenangan dari Tergugat III walaupun Tergugat III sebagai Notaris/PPAT akan tetapi secara hukum obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kabupaten Badung tidak masuk dalam daerah kerja Tergugat III sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pasal 4 dan pasal 12 yang berbunyi :
- Pasal 4 : “PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau satuan hak milik atas rumah susun yang terletak didalam derah kerjanya”;
- Pasal 12 : “daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota Daerah Tingkat II;

Dengan demikian kapasitas Tergugat III sebagai PPAT yang daerah kerjanya berkedudukan di Denpasar tidak dibenarkan secara undang-undang untuk membuat, menandatangani bahkan dihukum dan diperintahkan untuk membuat akta jual beli terhadap obyek sengketa yang terletak diluar wilayah kerja Tergugat III;

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

- Yang diperjualbelikan atau yang menjadi obyek jual beli adalah hak atas tanah bukan tanah maupun bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut, sehingga belum pernah ada pengalihan hak atas (jual beli) tanah obyek sengketa.

halaman 59 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps



Seharusnya terlebih dahulu dilakukan proses peralihan hak dari Tergugat II kepada Tergugat I berdasarkan peraturan yang berlaku dalam bentuk akta jual beli dan kemudian didaftarkan guna proses balik nama haruslah bisa dilakukan proses peralihan hak dari Tergugat I kepada para Penggugat;

- Jikapun para Penggugat tetap bersikukuh sebagai pemilik atas obyek sengketa maka akta-akta tersebut tidak dapat dijadikan dasar oleh para Penggugat untuk melakukan peralihan hak, karena perjanjian tersebut hanya merupakan jembatan untuk melakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atas obyek tanah yang diperjanjikan setelah seluruh syarat untuk jual beli dipenuhi dan dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dalam pasal 37 yang menyatakan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

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

Perlu untuk diketahui, tisak benar penyerahan asli sertifikat oleh Tergugat III kepada tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum karena awalnya asli SHM No. 12555 karena Tergugat II dan Tergugat I secara bersama-sama setelah penandatanganan Pengikatan jual beli No. 12 dan Akta Kuasa No. 13 tertanggal 19 Desember 2012 tergugat II sepakat untuk dititipkan sementara pada Tergugat III bukan oleh para Penggugat. Namun seiring berjalannya waktu pada tanggal 1 Oktober 2013 Tergugat II bersama Kuasa Hukumnya Andris Manalu Sulaiman, SH., datang menemui Tergugat III untuk meminta dikembalikan sertifikat obyek

halaman 60 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps



sengketa yang dititipkan secara bersama-sama dengan Tergugat I, atas hal tersebut kemudian Tergugat III menyarankan agar dilakukan secara bersama-sama antara Tergugat II dengan Tergugat I, akan tetapi Tergugat I setelah dikonfirmasi belum bisa hadir saat itu sehingga Tergugat I meminta waktu untuk keesokan harinya. Kemudian pada keesokan harinya tanggal 2 Oktober 2013 Tergugat II didampingi oleh kuasa hukumnya Andris Manalu Sulaiman, SH dan Tergugat III didampingi oleh kuasa hukumnya Ricky J.D. Brand, SH. melakukan pertemuan di kantor Tergugat III serta Tergugat I diwakili oleh orang yang dimintakan untuk hadir waktu itu adalah Chris Devi dan Dewa Ayu Verawati (advokat/pengacara) namun tidak membawa serta menunjukkan surat kuasa, sehingga terjadi perdebatan oleh kuasa hukum Tergugat II yang meminta kepada orang yang mewakili Tergugat I untuk menunjukkan kuasa guna mewakili Tergugat namun tidak bisa ditunjukkan. Pada saat itu Chris Devi dan Dewa Ayu Verawati hanya dimintakan hadir oleh Tergugat I untuk permasalahan jual beli obyek sengketa perkara a quo dan saat itu baru tahu bila belum dilakukan pelunasan oleh Tergugat I yang tidak sesuai dengan apa yang dituangkan oleh para pihak dalam akta PPJB No. 12, tertanggal 19 Desember 2012 (apabila hal ini benar adanya maka tidak segan-segan Tergugat III akan menuntut balik Tergugat I maupun Tergugat II secara pidana atas sangkaan telah melakukan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam pasal 266 KUHP). Akhirnya diambil jalan tengah dan disepakati untuk menelpon Tergugat I menggunakan speaker handphone untuk didengar secara langsung oleh pihak-pihak yang hadir saat itu, yang mana pembicaraan tersebut pada pokoknya Tergugat II meminta agar Tergugat I melakukan pembayaran pelunasan terkait pembelian tanah obyek sengketa tersebut kepada Tergugat II dan Tergugat I berjanji dan bersedia untuk membayar kekurangannya esok harinya namun apabila tidak dilakukan pelunasan maka asli sertifikat tersebut silakan diambil dan diserahkan kembali kepada Tergugat II. Dan pada tanggal 3 Oktober 2013 disepakati untuk dilakukan pertemuan sekitar pk.

halaman 61 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps



10.00 Wita, yang mana saat itu dihadiri oleh Tergugat III berserta Kuasa Hukum Ricky JD. Brand, SH., serta Tergugat II dan didampingi oleh kuasa hukumnya Andris Manalu Sulaiman, SH., akan tetapi setelah ditunggu-tunggu hingga sore hari sekitar pk. 15.00 Wita Tergugat I tidak juga hadir/datang bahkan telah ditelponpun tidak juga mengangkat dan menjawab telponnya tersebut, sehingga sesuai dengan kesepakatan dan pernyataan Tergugat I diatas nama sertifikat obyek sengketa tersebut diserahkan kembali kepada Tergugat II untuk dititipkan sementara hingga Tergugat I melunasi pembayarannya, yang mana bila nantinya telah dilakukan pelunasan oleh Tergugat I maka akan diberikan kembali kepada Tergugat I, sehingga atas dasar kesepakatan tersebut diatas maka asli sertifikat obyek sengketa diserahkan kembali kepada Tergugat II sebagaimana surat pernyataan Tergugat II dan tanda terima penyerahan asli sertifikat kepada Tergugat II, yang mana dalam surat tersebut dinyatakan juga bahwa Tergugat III dibebaskan dari segala masalah hukum terkait dengan penyerahan sertifikat tersebut. Sehingga ketika proses penyerahan kembali asli SHM tersebut dilakukan pula atas persetujuan dari Tergugat II dan Tergugat I sebagaimana awal mula penitipan sertifikat tersebut dan akan dibuktikan oleh Tergugat III dalam proses pembuktian, sehingga perbuatan Tergugat III tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh para Penggugat dalam gugatannya;

7. Bahwa terhadap posita angka 26, 27, 28, 30, 31, 32 dan 33 ditanggapi sebagai berikut :
  - a. Dalil gugatan para Penggugat mengenai adanya kerugian materiil maupun immateriil adalah dalil yang tidak berdasar dan sangat dangkal karena secara hukum Tergugat III tugas dan kewenangannya hanya mencatat/menuliskan apa-apa yang dikehendaki oleh para pihak dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap pada pihak dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap pada Tergugat III. Tidak ada kewajiban bagi Tergugat III untuk menyelidiki secara materiil, oleh karena itu kerugian materiil maupun immateriil

*halaman 62 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*





tersebut tidak dapat dibebankan kepada Tergugat III sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak;

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

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

- Dalam perkara a quo Tergugat III tidak merasa perlu untuk menggelapkan/mengasingkan tanah sengketa tersebut karena tanah tersebut sampai sekarang masih menjadi hak milik Tergugat II secara sah yang mana para Penggugat sendiri dalam gugatan mempunyai keraguan karena tidak ada satu pun kata dalam gugatan yang menyatakan Tergugat III telah memindah tangankan tanah sengketa tersebut dan alasan sita jaminan tersebut dapat terbantahkan karena secara fakta tidak pernah terjadi jual beli yang dibuatkan dalam akta jual beli sesuai dengan aturan hukum yang berlaku;

- Kekhawatiran/persangkaan tersebut harus nyata dan beralasan secara obyektif;

- Dalam gugatannya, para Penggugat tidak pernah menyebutkan atau menunjukkan alasan yang nyata dan obyektif tentang adanya upaya dari Tergugat III untuk menggelapkan/mengasingkan obyek sengketa karena bukanlah milik sah Tergugat III;

- c. Mengenai uang paksa (dwangsom) yang dikenakan oleh para penggugat kepada Tergugat III adalah tidak beralasan

*halaman 63 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



dan berdasarkan hukum, karena Tergugat III tidak pernah melakukan perbuatan hukum dengan memiliki hak milik para Penggugat secara paksa dan melawan hukum serta bertentangan dengan hati nurani Tergugat III, sehingga uang dwangson tersebut patut untuk diabaikan dan tidak dapat diterapkan dalam perkara a quo;

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

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima dan mengabulkan seluruh dalil Eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Penggugat obscur libel;
3. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

**DALAM POKOK PERKARA :**

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

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

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dan Jawaban Tergugat I, Jawaban Tergugat II, Eksepsi dan Jawaban Tergugat III, selanjutnya Para Penggugat melalui Kuasanya mengajukan Replik atas jawaban Tergugat I, II dan III, masing-masing tertanggal 8 Agustus 2016 kemudian atas Replik para Penggugat, Tergugat I melalui Kuasanya mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 13 September 2016, Tergugat II tertanggal 19 September 2016 dan Tergugat III tertanggal 3 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kepastian atas obyek sengketa dalam perkara ini Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan



setempat atas tanah obyek sengketa pada tanggal 31 Oktober 2016 dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Kuasa Tergugat III dan hasil Pemeriksaan Setempat tersebut telah dimuat dalam Berita Acara Persidangan tertanggal 31 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa adapun hasil Pemeriksaan Setempat tersebut, dianggap termuat kembali pada putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai secukupnya, yaitu:

1. Foto copy dari foto copy Akta No. 12, tanggal 19-12-2012 perihal pengikatan untuk jual beli, yang dikeluarkan oleh Basuki Juni Nugraha, SH., Notaris di Denpasar, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Foto copy dari foto copy Akta No. 13, tanggal 19-12-2012, perihal Kuasa Menjual, yang dikeluarkan oleh Basuki Juni Nugraha, SH., Notaris di Denpasar, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Milik, No. 12555, terletak di Kelurahan Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung, Prop. Bali, luas 100 M2, atas nama Ir. Ellen Nggadas, yang dikeluarkan oleh BPN Kab. Badung, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Foto copy sesuai dengan aslinya Akta No. 06, tanggal 11 Januari 2013, perihal Pengikatan untuk jual beli yang dikeluarkan oleh Basuki Juni Nugraha, SH., Notaris di Denpasar, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Foto copy sesuai dengan aslinya Akta No. 07, tanggal 11 Januari 2013, perihal Kuasa Menjual yang dikeluarkan oleh Basuki Juni Nugraha, SH., Notaris di Denpasar, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Foto copy sesuai dengan aslinya kwitansi pelunasan pembayaran jual beli atas obyek sengketa, tertanggal 10 Januari 2013, selanjutnya diberi tanda P-6a;
7. Foto copy sesuai dengan aslinya perihal pembelian barang berupa kasur dan tempat tidur sebesar Rp. 32.215.000,- tertanggal 4-12-2012, selanjutnya diberi tanda P-6b;

*halaman 65 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



8. Foto copy sesuai dengan aslinya tanda terima sertifikat hak milik No. 12555 telah dikembalikan kepada Ellen Elisabeth Bastiani Nggadas, tertanggal 6-12-2013, selanjutnya diberi tanda P-7;

9. Foto copy dari print out foto furniture dan elektronik antara lain tempat tidur dan kasur, bantal guling, meja dapur/makan, kitchen set, meja TV, meja tamu, sofa, kursi, kipas angin, kulkas dan televisi, selanjutnya diberi tanda P-8;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1, P-2, P-3 dan P-8 berupa foto copi dari foto copy, sedangkan bukti surat P-4, P-5, P-6a, P-6b dan P-7 adalah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa para Penggugat selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas dipersidangan, juga mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu:

1. Saksi, ASEP RUHIYAT;

di bawah sumpah memberikan keterangan, sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengaku kenal dengan para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II sedangkan dengan Tergugat III tidak kenal;
- Bahwa benar saksi pernah menempati dan merenovasi bangunan rumah yang dijadikan obyek sengketa, obyek sengketa terletak di Perumahan Padma Blok C No. 1 Jimbaran Kuta Selatan Badung;
- Bahwa bangunannya adalah bangunan permanen dengan batas-batas sebelah utara adalah rumah, sebelah selatan jalan, sebelah barat tanah kosong/jalan, sebelah timur rumah hak milik;
- Bahwa saksi tidak tahu rumah itu milik siapa sebelumnya;
- Bahwa sekarang yang menguasai bangunan rumah (obyek sengketa) adalah orang lain, bernama : Ibu Ellen;
- Bahwa maksud orang lain adalah bukan sebagai pemiliknya, saya dengar Ibu Ellen pemiliknya dapat dengar dan lihat PPJB dan kwitansi No. ...? namun isinya saya tidak tahu hanya lihat saja;
- Bahwa ada bangunan, hal itu adalah Ibu Ellen (ada PPJB), kemudian dari Ellen ke Ibu Ester dan dari Ibu Ester ke Ibu Erni;

halaman 66 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps



- Bahwa dari Ibu Ellen ke Ibu Ester diperoleh karena Jual beli, sesuai dengan pemiliknya Ibu Ellen ada PPJB namun isi PPJB saksi tidak tahu persis;
- Bahwa saksi kenal dengan para Penggugat tahun 1988;
- Bahwa saksi kenal dengan para Penggugat sehubungan dengan saksi pernah bekerja ditempat para Penggugat;
- Bahwa para Penggugat mempunyai usaha kargo (furniture) di Bandung;
- Bahwa obyek sengketa berupa tanah dan rumah, letaknya dikomplek perumahan Padma Blok C Jimbaran Kuta Selatan Badung;
- Bahwa obyek sengketa bealih karena dibeli dari Ibu Ester ke Ibu Erni (Para Penggugat);
- Bahwa terkait dokumen jual beli saksi hanya lihat dan dengar saja berikut kwitansi yang nilainya Rp. 400.000.000,-;
- Bahwa kepada saksi pernah ditunjukkan kwitansi pembelian rumah;
- Bahwa total nilai pembelian rumah adalah Rp. 425.000.000,-;
- Bahwa pembayaran adalah oleh para Penggugat, dimana sebelumnya uang Rp. 25.000.000,- adalah uang piutang antara Ibu Ester dengan Bp. Andrew, sehubungan dengan Ibu Ester ambil barang kepada Bp. Andrew senilai Rp. 30.000.000,-;
- Bahwa barang yang dipesan oleh Ibu Ester adalah tempat tidur dengan nilai Rp. 30.000.000,- dari Rp. 25.000.000,- untuk para Penggugat;
- Bahwa saksi pernah datang kerumah obyek sengketa;
- Bahwa obyek sengketa dibeli oleh para Penggugat pada bulan April;
- Bahwa saksi pernah tinggal dirumah yang dibeli oleh para Penggugat dan juga pernah merenovasi meliputi pengecatan ulang;
- Bahwa saksi lakukan renovasi pada April 2013;
- Bahwa setelah saksi melakukan renovasi, para Penggugat menaruh furniture yang kemudian oleh saya ditaruh dikamar nomor 2 (dibelakang);

halaman 67 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





- Bahwa dirumah (obyek sengketa) ada 2 kamar tidur yakni dibelakang dengan kamar kecil (kamar mandi/WC) dan kamar tidur depan;
- Bahwa untuk kamar tidur belakang ada dua tempat tidur, 1 meja, tempat tidur depan ada almari dan brankas kecil sedangkan didapur ada tabung gas, rak piring, kipas angin dan kulkas;
- Bahwa diruang tamu ada meja kecil diatasnya ada TV dan meja tamu;
- Bahwa furniture tersebut dibeli oleh Bp. Andrew;
- Bahwa saksi tinggal dirumah obyek sengketa tidur dikamar depan, saksi tinggal lebih kurang 5 bulanan dari bulan April 2013;
- Bahwa saat saksi tinggal diobyek sengketa, para Penggugat tinggal di Puri Gading;
- Bahwa saksi tinggal dirumah yang menjadi obyek sengketa sampai dengan bulan September 2013 namun demikian para Penggugat ke Bandung dan saya masih diobyek sengketa, demikian saya menengok setelah datang dari Puri Gading rumah yang saya tempati terjadi pembongkaran, dimana pintu terbuka yang membuka saya tidak tahu disitu saya lihat ada 4 orang laki-laki dan seorang perempuan;
- Bahwa alasan apa dibongkar berikut dengan pintunya setelah saksi menanyakan kepada seorang laki-laki yang ketika itu ada di obyek sengketa dijawab dengan mengatakan "bukan urusan kami, mau diapain ini rumah saya" kemudian saya jawab bahwa ini rumah adalah milik pak Andrew dan karena mereka dalam jumlah banyak lalu saya bergegas masuk ke dalam rumah ambil pakaian dan TV kecil lalu saya foto-foto barang disitu (difoto takut terjadi apa-apa), lalu ada seorang perempuan namanya Ibu Ellen yang mengatakan ini rumah saya (ada bukti) saya keluar lalu lapor Polisi, saya melapor ke POLSEK Bualu di Nusa Dua sore hari kemudian datang 5 orang Polisi dan apa yang saya laporkan setelah itu mereka pulang, sampai sekarang laporan saya tidak ada rangkaiannya;

halaman 68 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketika itu pemilik rumah tidak ada ditempat kejadian;
- Bahwa nilai furniture yang ditaruh oleh para Penggugat adalah Rp. 100.000.000,-;
- Bahwa benar bukti P-6 berupa kwitansi yang nilainya Rp. 100.000.000,-;
- Bahwa benar ini foto barang furniture yang diperlihatkan dipersidangan;
- Bahwa terkait dnegan bukti PPJB (bukti P-4) saksi pernah baca sekilas;
- Bahwa saksi ambil foto pada waktu kejadian, demikian pintu dibuka paksa lalu apa yang saya telah foto dirampas, saya tidak ada melakukan perlawanan karena mereka banyak orang;
- Bahwa yang memperlihatkan PPJB dan kwitansi kepada saksi adalah Bp. Andrew;
- Bahwa pada waktu saksi menempati rumah yang menjadi obyek sengketa kunci diberikan oleh para Penggugat dan ternyata cocok kuncinya;
- Bahwa terakhir saksi datang keobyek sengketa tahun 2013;
- Bahwa ketika saksi masuk rumah belum ada pagar bagian samping dan depan;
- Bahwa yang menempati rumah sekarang saksi tidak kenal orangnya;
- Bahwa kepada saksi ditunjukin PPJB asli, yakni dari Ibu Ellen ke Ibu Ester dari Ibu Ester ke Ibu Erni (para Penggugat) namun secara detail saksi tidak baca;
- Bahwa saksi tahu rumah obyek sengketa milik Pak Andrew adalah dari beliau sendiri yang mengatakan demikian;
- Bahwa saksi tidak copy sertifikat atas rumah yang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa isi kwitansi saksi tidak baca, hanya nilai nominalnya saja;
- Bahwa saksi tinggal dirumah yang menjadi sengketa adalah dari bulan April sd. bulan September 2013 sekaligus menjaganya;
- Bahwa furniture yang ditaruh adalah sudah jadi dan cocok;
- Bahwa saksi tidak ada menghitung luas lantai rumah;

halaman 69 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa saksi tidak melakukan renovasi keseluruhan, hanya bagian luar saja meliputi cat sampai habis dua kaleng;
- Bahwa demikian saksi datang ke TKP pintu sudah terbuka, sepertinya ada orang yang menggergaji, disitu saya lihat ada 4 orang dan Ibu Ellen sambil mengatakan bahwa itu rumahnya;
- Bahwa sekarang saksi sudah tidak bekerja bersama pak Andrew;
- Bahwa dokumen diperlihatkan kepada saksi oleh para Penggugat pada Maret 2013;
- Bahwa sebelum saksi tinggal di rumah sengketa diperlihatkan dokumen PPJB dan kwitansi namun tidak dijelaskan hanya sebagai membeli awal saja;
- Bahwa ketika saksi masuk ke rumah sengketa tidak ada furniture, hanya ada furniture bawaan rumah saja dan satu set kitchen;
- Bahwa isi kwitansi saksi lupa karena sudah 2 tahun;
- Bahwa benar Tergugat I ada ambil barang di Bp. Andrew dengan nilai barang Rp. 30.000.000,- padahal jual beli Ibu Ester belum bayar;
- Bahwa barang-barang furniture diantar dari mana saksi lupa, masih wilayah Denpasar, tahun 2013;
- Bahwa pengirim barang langsung ke rumah, namun masih ada tunggakan akhirnya belum dikirim, pengirim tergantung Perusahaan;
- Bahwa nama toko milik para Penggugat adalah Trijaya Foam;
- Bahwa barang pesanan Ibu Ester ada 5 matras;
- Bahwa total harga barang itu adalah Rp. 32.000.000,-;
- Bahwa benar benar bukti P-6a dan b, berupa pelunasan pembayaran jual beli;
- Bahwa pada saat saksi renovasi tidak ada pihak yang keberatan;
- Bahwa ketika saksi masuk rumah dan ada 4 orang termasuk Ibu Ellen, orang-orang ini tidak ada melakukan pengancaman;
- Bahwa kunci awal ada di Pak Andrew;

**2. Saksi, PAUL MANULLANG;**

*halaman 70 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



di bawah sumpah memberikan keterangan, sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengaku kenal dengan para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II sedangkan dengan Tergugat III tidak kenal;
- Bahwa saksi diminta menjadi saksi terkait dengan sengketa rumah yang terletak di Perumahan Padma Kec. Kuta Selatan dekat rumah saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanahnya;
- Bahwa pemilik rumah itu adalah Ibu Erni, beliau dapat beli saya dengar penjualnya adalah Ibu Ester, saya tahu waktu itu ada syukuran diumah yang menjadi obyek sengketa, sekitar bulan Juni /April tahun 2013;
- Bahwa syukuran dalam rangka menempati rumah baru, kemudian saya tertarik juga untuk membeli rumah itu karena rumah dan tanah seharga Rp. 425.000,000,-;
- Bahwa yang sebagai penjual adalah Ibu Ester, Ibu Erni (pembeli);
- Bahwa saksi lihat ada PPJB dan ditunjukkan oleh Ibu Erni sebatas itu saja lalu Ibu Ester dapat darimana tanah itu saya tidak tahu;
- Bahwa saksi tahu batas-batas rumah sengketa, Utara rumah (hak milik) dan jalan masuk lokasi perumahan, Selatan Jalan Perumahan, Barat tanah kosong, Timur rumah;
- Bahwa saksi kurang tahu menghadap kearah mana rumah tersebut;
- Bahwa tanah dan rumah dibeli oleh Ibu Erni dan benar PPJB sebagaimana dalam bukti P-4;
- Bahwa rumah dan tanah sengketa harganya Rp. 425.000.000,-;
- Bahwa di rumah sengketa tidak ada pagar;
- Bahwa ketika dilakukan syukuran ada 5 orang;
- Bahwa saksi tidak tahu Ibu Erni yang memiliki rumah itu;
- Bahwa rumah yang dibeli oleh para Penggugat sudah dibayar lunas;
- Bahwa terkait pembayaran/pengambilan uang oleh Ibu Ester di Ibu Erni saksi tidak tahu;

halaman 71 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps



- Bahwa saat syukuran saksi ada menanyakan harga rumah dan ada ditunjukkan PPJB;
- Bahwa kepada saksi tidak pernah diperlihatkan sertifikat tanah dan rumah sengketa;
- Bahwa saksi pernah melihat Sdr. Asep Ruhiyat bekerja di rumah sengketa, namun saya tidak tahu ia tinggal disitu, cuman saya sering lewat tatkala jalan-jalan sambil membawa anjing;
- Bahwa terakhir saksi kelokasi ada dua bulan yang lalu sambil membawa anjing (jalan-jalan), awalnya saya kelokasi tahun 2013-2014;
- Bahwa dilokasi sekarang ada orang lain yang menempati rumah sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu PPJB atas rumah sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu orang yang tinggal di rumah sengketa, ada dua tahun yang lalu yang jelas para penggugat mohon dukungan doa;
- Bahwa dalam PPJB ada tercantum nama Ester dan Erni, detailnya tidak tahu;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Para Penggugat dan para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I, mengajukan bukti surat, yaitu : Foto copy dari foto copy transfer uang dari Tergugat I kepada Tergugat II, selanjutnya diberi tanda TI-1;

Menimbang, bahwa bukti surat T-I adalah berupa foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi:

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II mengajukan bukti surat, yaitu :

1. Foto copy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli (AJB) No. 412 tanggal 18 Desember 2008, yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Njoman Sutjningsing, selanjutnya diberi tanda TII-1;





2. Foto copy sesuai dengan aslinya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 308 Tahun 2008, tertanggal 21 Pebruari 2008, selanjutnya diberi tanda T.II-2;
3. Foto copy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik (SHM), No. 12555/Kelurahan Jimbaran, No. Identitas Bangunan (NIB) No. 22.03.09.01.1.12555 seluas 100 M2 atas nama Ir. Ellen Nggadas yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, selanjutnya diberi tanda T.II-3;
4. Foto copy sesuai dengan aslinya Akta Pengikatan untuk Jual Beli, No. 12, tanggal 19 Desember 2012, yang dikeluarkan Basuki Juni Nugraha, SH., Notaris di Denpasar, selanjutnya diberi tanda T.II-4;
5. Foto copy sesuai dengan aslinya Akta Kuasa Menjual, No. 13, tanggal 19 Desember 2012, yang dikuarkan oleh Basuki Juni Nugraha, SH, Notaris di Denpasar, selanjutnya diberi tanda T.II-5;
6. Foto copy sesuai dengan aslinya Pernyataan Penyimpanan Serfifikat, tertanggal 3 Oktober 2013, yang dibuat oleh Ir. Ellen Elisabeth Bastian Nggadas yang ditujukan kepda Notaris/PPAT Basuki Juni Nugraha, SH., selanjutnya diberi tanda T.II-6;
7. Foto copy sesuai dengan aslinya Berita Acara Tanda Terima, tertanggal 3 Oktober 2013 dari Yenny N. kepada Ellen Nggadas, selanjutnya diberi tanda T.II-7;

Menimbang, bahwa bukti surat T-II setelah dicocokkan antara asli dan foto copy ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat II selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas dipersidangan, juga mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu:

1. Saksi, NAOMI NORISHDYA;

di bawah sumpah memberikan keterangan, sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengaku tidak kenal dengan para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II kenal sedangkan dengan Tergugat III tahu;
- Bahwa saksi tahu perkara ini adalah soal sengketa tanah dan rumah antara Ibu Ellen dan Ibu Ester yang kemudian oleh Ibu

*halaman 73 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



Ester tanah dan bangunan rumah diatasnya dijual lagi kepada pihak ke-tiga, namun saya tidak tahu pasti lokasinya;

- Bahwa luasnya tidak sampai 2 are, mungkin sekitar 1,8 are;
- Bahwa yang mempunyai bangunan rumah dan tanah adalah Ibu Ellen, Ibu Ellen mendapatkan rumah itu dan sudah ditempati;
- Bahwa Ibu Ellen memiliki tanah dan bangunan rumah yang ada diatasnya, dapat beli dari Developer pada tahun 2008/2009;
- Bahwa setelah Ibu Ellen membeli rumah dan tanah tersebut, ditempati kadang-kadang, beliau sering menginap di rumah saksi ketika itu tanah dan bangunan rumah itu belum menjadi sengketa;
- Bahwa isi rumah ada diganti karena Ibu Ellen orangnya suka mewah;
- Bahwa saksi kenal dengan Ibu Ester, beliau pernah menawarkan saksi sebagai driver;
- Bahwa sebelumnya Ibu Ellen mendapatkan telpon dari temannya, katanya ada yang beli rumah akhirnya rumah dan tanah tersebut dijual kepada Ibu Ester;
- Bahwa saat transaksi jual beli bangunan dan tanah milik Ibu Ellen kepada Ibu Ester saksi tidak tahu hanya dengar cerita saja sehingga tanah dan bangunan rumah itu sekarang menjadi masalah;
- Bahwa saksi tahu ada transaksi jual beli dari Ibu Ellen, tanah dan bangunan rumah itu sudah dilepas, pada tahun 2012;
- Bahwa kemudian tanah dan bangunan rumah itu diserahkan oleh Ibu Ellen kepada pembelinya;
- Bahwa ketika dilakukan pemeriksaan setempat atas obyek sengketa Ibu Ester ada termasuk saksi;
- Bahwa Ibu Ellen belum menerima uang dari Ibu Ester atas penjualan rumah dan tanah itu, namun Ibu Ester sudah menerima uang sehubungan rumah dan tanah itu dijual kepada pihak ketiga;
- Bahwa ketika Ibu Ellen menempati rumah awalnya dalam keadaan kosong, saksi tahu dari Ibu Ellen;

halaman 74 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps



- Bahwa saksi lupa kapan terjadi jual beli antara Ibu Ellen kepada Ibu Ester;
- Bahwa saksi sering kerumah sengketa, tahun 2010 tidak ada yang menempati rumah dan tanah itu;
- Bahwa Ibu Ester belum bayar lunas kepada Ibu Ellen;
- Bahwa tidak pernah ada transfer uang dari Tergugat I kepada Tergugat II sesuai bukti T-1;
- Bahwa ketika Ibu Ellen membawa barang-barang kerumah, tidak ada cerita Ibu Ester sudah bayar lunas;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti jual beli oleh Ibu Ellen awalnya saja;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat atas tanah dan rumah sengketa;
- Bahwa saksi dulu sering kelokasi;
- Bahwa pada waktu itu ada sofa, ada kamar mandi, lemari, kamar utama, isinya sebelumnya diganti;
- Bahwa ketika saksi datang lagi kelokasi barang-barang tersebut tidak ada,, Ibu Ellen bilang tidak tahu siapa yang ganti;
- Bahwa saksi tidak tahu antara Ibu Ellen dan Ibu Ester ada pengikatan jual beli dan berbicara soal akte ketika itu Ibu Ellen datang dari Jakarta ketemu dengan seorang lawyer (orangnya gendut) dengar sekarang sudah meninggal dunia;
- Bahwa saksi pernah dengar cerita dari Ibu Ellen ada PPJB di Notaris Basuki antara Ester dan dirinya namun saksi tidak bertemu dengan Notaris;
- Bahwa saksi tidak tahu kemudian Ibu Ellen jual lagi rumah dan tanah tersebut kepada pihak ketiga;
- Bahwa saksi tahu dari Ibu Ellen, Ibu Ester belum bayar lunas kepada Ibu Ellen;
- Bahwa saksi terakhir bertemu dengan Ibu Ester waktu menginap dirumahnya, rumahnya di jalan Akasaka masuk kedalam, pastinya lupa;
- Bahwa pada waktu itu belum ada PPJB antara Ibu Ellen dan Ibu Ester;

halaman 75 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi berteman dengan Ibu Ellen sejak tahun 2001 sampai sekarang;
- Bahwa saksi kenal dengan Ibu Ester ada 4-5 tahunan karena ia bekerja di multi level, sekaang saksi tidak pernah lagi dengan Ibu Ester;
- Bahwa saksi kelokasi tanah sengketa Tahun 2008 sd. 2010 lupa tahunnya lagi;
- Bahwa setelah tahun 2010 saksi tidaki datang lagi kerumah itu;
- Bahwa menurut cerita Ibu Ellen rumah dilepas oleh Ebu Ellen ke Ibu Ester tahun 2012 dan ketika Ibu Ellen ke Bali saya tidak tahu ada urusan apa, Ibu Ellen mengatakan bahwa jual beli rumah dengan Ibu Ester dilakukan di Notaris;
- Bahwa ketika transaksi jual beli tahun 2012 kepada saksi tidak ada ditunjukin dokumen;
- Bahwa pada saat dilakukan pemeriksaan setempat saksi hadir dilokasi dan ikut masuk kedalam rumah, saya lihat ada furniture yang nota bene tidak sama dengan furniture sebelumnya furniture sekarang bukan kepunyaan Ibu Ellen;
- Bahwa yang menempati obyek sengketa sekarang adalah orang lain saksi tidak ada menanyakan kepada Ibu Ellen;
- Bahwa ketika ke Notaris saksi hanya jemput saja, Ibu Ellen yang masuk bersama pengacara;
- Bahwa di Notaris tidak ada dialog, intinya Ellen jual rumah dan tanah kepada Ester dan ketika di Notaris saya tidak ada tanya apa-apa;
- Bahwa rumah dijual sudah lama ceritanya ada kira-kira tahun 2012, sebelum di Notaris Basuki;
- Bahwa benar bukti P-1 berupa Akta No. 12, tanggal 19-12-2012 perihal pengikatan untuk jual beli, yang dikeluarkan oleh Basuki Juni Nugraha, SH., Notaris di Denpasar;
- Bahwa saksi pernah kelokasi ada 6 kali-an;
- Bahwa sebelum pemeriksaan setempat saksi tidak pernah kelokasi;
- Bahwa rumah dan tanah oleh Ibu Ester dijual lebih murah dari pembelian sebelumnya, saya tidak tahu alasannya;

halaman 76 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa penjualan kepada pihak ke-tiga saksi tidak tahu ada PPJB dan AJB;
- Bahwa saksi tidak tahu Ibu Ellen pernah mengambil sertifikat di Notaris Basuki, karena Ibu Ellen juga tidak pernah cerita soal itu;
- Bahwa saksi tidak jual beli dari Ellen kepada Ester demikian juga ada cek kosong dalam pembayaran itu;
- Bahwa ketika saksi masuk kedalam rumah ketika dilakukan pemeriksaan setempat saksi tidak tahu siapa yang mempunyai furniture tersebut;
- Bahwa harga jual kepada Ibu Ester adalah Rp. 500.000.000,- namun oleh Ibu Ester dijual lebih murah dengan harga Rp. 400.000.000,-;
- Bahwa saksi tidak dengar ada lawyer yang mengambil sertifikat;
- Bahwa saksi tidak tahu asal usul orang yang menempati rumah itu;
- Bahwa ketika Ibu Ellen membeli dari depelover rumah tidak ada ditempati hanya ada perbaikan kecil saja;
- Bahwa ketika dibeli oleh pihak ke-tiga (para Penggugat) saksi tidak tahu obyek sengketa ditempatinya oleh pihak ketiga;
- Bahwa saksi tidak tahu Ibu Ester ada mencicil pembayaran kepada Ibu Ellen atas pembelian rumah dan tanah itu;
- Tidak tahu;

**2. Saksi, EDYANTO S.TUANG;**

di bawah sumpah memberikan keterangan, sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengaku tidak kenal dengan Emy, Andrew dan Ester dengan Ellen kenal dan Notaris tahu;
- Bahwa saksi diminta menjadi saksi sehubungan masalah rumah dan tanah;
- Bahwa saksi untuk luas tanahnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi pernah kelokasi tanah sengketa;
- Bahwa saksi tinggal dilokasi sengketa disuruh oleh Ibu Ellen Nggadas, pada bulan September 2013 sampai dengan sekarang;

*halaman 77 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*





- Bahwa ketika menyuruh tinggal dilokasi sengketa, Ibu Ellen menelpon saksi dan bilang dibanding dengan kamu kos, tinggal saja dirumah saya;
- Bahwa pemilik rumah itu adalah Ibu Ellen Nggadas;
- Bahwa saya kenal dengan Ibu Ellen, beliau yang memperkenalkan diri kepada saya;
- Bahwa terkait dengan surat surat kepemilikan rumah dari Ibu Ellen saksi tidak tahu, Ibu Ellen mengatakan rumah dan tanah itu miliknya hanya penyampaian saja;
- Bahwa saksi tinggal dirumah tersebut tidak ada orang yang menghalangi;
- Bahwa pada waktu pemeriksaan setempat saksi ada dilokasi;
- Bahwa saksi tinggal dirumah tersebut ada furniture bagus dan sampai sekarang tidak ada perubahan;
- Bahwa sepengetahuan saksi furniture itu adalah kepunyaan Ibu Ellen;
- Bahwa saksi tidak tahu Ibu Ellen sebagai Tergugat, saksi juga tidak ada menanyakannya;
- Bahwa pernah ada orang yang bernama Andrew datang ke lokasi sengketa, namun saya lupa kapan itu;
- Bahwa Ibu Ellen kelokasi tahun 2010, ketika itu tidak ada pergantian furniture;
- Bahwa saksi tinggal dilokasi sengketa sejak tahun 2013, saya tinggal dirumah itu dalam keadaan kosong (tidak ada penghuni);
- Bahwa tidak ada PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) antara Ibu Ester dengan Ibu Ellen, karena Ibu Ellen tidak pernah cerita;
- Bahwa saksi tidak tahu PPJB antara Ibu Ester ke Bp. Andrew dan Ibu Erni;
- Bahwa saksi sudah lama kenal dengan Ibu Ellen waktu di Kupang;
- Bahwa Ibu Ellen pernah kelokasi sebatas main saja;
- Bahwa Ibu Ellen tidak pernah cerita rumahnya dapat dari beli;
- Bahwa ketika nelson untuk menyuruh saksi tinggal dirumah sengketa, Ibu Ellen ada di Bali selanjutnya datang sendiri kelokasi;



- Bahwa pada saat kelokasi rumah sduah terbuka, saksi tidak tahu siapa yang buka kunci;
- Bahwa dirumah itu ada furniture berupa tempat tidur, lemari, meja TV dan AC;
- Bahwa pak Andrew pernah mengatakan itu adalah rumahnya dapat dari beli;
- Bahwa saksi tidak dengar Ibu Ellen jual rumah ke Ester dan dari Ester dijual kepada orang lain;
- Bahwa furniture setelah saksi tinggal dirumah itu tidak tahu siapa pemiliknya;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membongkar gembok;
- Bahwa saksi tahu batas lokasi sengketa,baratnya tanah kosong, timur tanah/rumah, depannya tanah kosong/garase/jalan, sedangkan dibelakang adalah rumah;
- Bahwa sebelum september 2013 Ibu Ellen yang menempati lokasi sengketa;
- Bahwa saksi disuruh tinggal dilokasi sengketa sehubungan dengan Ibu Ellen sibuk di Jakarta;
- Bahwa saksi tidak tahu Ibu Ellen mempunyai Kartu Keluarga di Bali;
- Bahwa saksis tidak tahu Ibu Ellen tidur dirumah sengketa;
- Bahwa ketika Pak Andrew datang saksi tahu, datang dengan tiba-tiba;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Para Penggugat dan para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat III mengajukan bukti surat, yaitu :

1. Foto copy sesuai dengan aslinya Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No. 12, tanggal 19 Desember 2012 yang dibuat oleh para pihak antara Ir. Ellen Elisabeth Bastiani Nggadas dengan Ester Jublina Passa dihadapan Notaris Basuki Juni Nugraha, SH., selanjutnya diberi tanda T.III-1;
2. Foto copy sesuai dengan aslinya Salinan akta, Kuasa Menjual No. 12, tanggal 19 Desember 2012 yang dibuat oleh para pihak antara Ir. Ellen Elisabeth Bastiani Nggadas dengan Ester Jublina Passa

*halaman 79 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



dihadapan Notaris Basuki Juni Nugraha, SH., selanjutnya diberi tanda T.III-2;

3. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat tertanggal 3 Oktober 2013 yang pada pokoknya berisikan mengenai penyimpanan sementara SHM No. 12555/Kelurahan Jimbaran, seluas 100 M2 yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kab. Badung tertera atas nama Ir. Ellen Nggadas, selanjutnya diberi tanda T.III-3;
4. Foto copy sesuai dengan aslinya salinan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06, tanggal 11 Januari 2013 yang dibuat oleh para pihak antara Ester Jublina Passa dengan Erni Setyawati yang dibuat dihadapan Notaris Basuki Juni Nugraha, SH., selanjutnya diberi tanda T.III-4;
5. Foto copy sesuai dengan aslinya salinan Akta Kuasa Menjual No. 07, tanggal 11 Januari 2013 yang dibuat oleh para pihak antara Ester Jublina Passa dengan Erni Setyawati yang dibuat dihadapan Notaris Basuki Juni Nugraha, SH., selanjutnya disebut sebagai T.III-5;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat T-III berupa T.III-1 sd. T.III-5 setelah dicocokkan antara asli dan foto copy ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat III selain mengajukan bukti-bukti surat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi, yaitu:

Saksi, JENNY MARIA ANES;

di bawah sumpah memberikan keterangan, sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengaku kenal dengan para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa saksi kerja di kantor Notaris Basuki Juni Nugraha, SH., sudah 17 tahun atau 18 tahun jalan, saksi kerja mulai tahun 2000 sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan para pihak di kantor Notaris;
- Bahwa Ibu Ester dan Ibu Ellen datang ke kantor Notaris sekitar bulan Desember 2012, mereka datang hendak membuat PPJB, dilihat ada yang membawa sertifikat tanah, KTP dan dokumen lainnya;



- Bahwa diserahkan ke Notaris Sertifikat asli dan KTP, Tergugat I dan Tergugat II dibuatkan Akta PPJB dan Kuasa Menjual;
- Bahwa yang diajukan oleh Ibu Erni Januari,...antara Ibu Ester dan Ibu Erni juga membuat Akta PPJB karena Ibu Ellen (Tergugat II) mau menjual tanah dan rumah kepada Ibu Ester (Tergugat I);
- Bahwa saksi tidak tahu lokasi tanah yang dijual namun saksi pernah melihat sertifikatnya;
- Bahwa sebelum dibuat PPJB mereka pernah datang untuk maksud dan tujuan sekaligus dengan membawa dokumen-dokumen, yang kemudian diperiksa dokumen tersebut;
- Bahwa setelah diteliti dokumen oleh saksi diserahkan kepada Notaris, dibuatkan akta PPJB No. 12, tertanggal 19-12-2012 dan Kuasa Menjual No. 13, tertanggal 19-12-2012 mereka kemudian tanda tangan termasuk saksi dan Notaris;
- Bahwa ketika itu saksi ada di ruangan Notaris;
- Bahwa kemudian dibuat PPJB antara Tergugat I dan para Penggugat, namun saksi lupa kapan ditanda tangani akte itu;
- Bahwa Ibu Ester ingin jual tanahnya kepada pihak lain yakni kepada para Penggugat;
- Bahwa ketika pembuatan PPJB antara Ibu Ester dengan Ibu Erni mereka ada;
- Bahwa pada waktu transaksi antara Ibu Ester dengan Ibu Erni, pemilik tanah adalah Ibu Ellen (Tergugat II);
- Bahwa transaksi pembuatan PPJB antara Ibu Erni dengan Ibu Ester, Januari 2013 dan benar Sertifikat masih atas nama Ibu Ellen;
- Bahwa antara Ellen dan Ester, buat PPJB No. 12 dan akta menjual nomor 13;
- Bahwa sesuai dengan PPJB sudah terjadi pembayaran antara Ibu Ester ke Ibu Ellen, sebesar Rp. 500.000.000,-;
- Bahwa benar bukti T.III-1 berupa Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No. 12, tanggal 19 Desember 2012 yang dibuat antara Ir. Ellen Elisabeth Bastiani Nggadas dengan Ester Jublina Passa;

halaman 81 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps



- Bahwa saksi lupa transaksi yang dilakukan oleh para Penggugat kepada Ibu Ester, apakah sudah lunas pembayarannya yang sesuai PPJB sebesar Rp. 425.000.000,-;
- Bahwa benar ada ketidak cocokan nama Tergugat II dalam Sertifikat dengan dalam KTP, dimana dalam KTP tertulis Ir. Ellen Elisabeth Bastiani Nggadas sedangkan dalam Sertifikat tertera nama Ir. Ellen Nggadas, setelah dilakukan pengecekan terdapat beda nama lalu oleh pihak Notaris (Tergugat III) agar dilengkapi dengan Surat Keterangan beda nama yang menerangkan bahwa nama Ir. Ellen Elisabeth Bastiani Nggadas dan nama Ir. Ellen Nggadas benar berbeda nama namun orangnya adalah satu;
- Bahwa Surat Keterangan yang berkaitan dengan beda nama Tergugat II belum diserahkan kepada Notaris (Tergugat III) sampai sekarang;
- Bahwa PPJB yang dibuat antara Ibu Ester dengan Ibu Ellen pada Desember 2012, namun kira-kira bulan September 2013 tiba-tiba Ibu Ellen datang ke kantor Notaris meminta Sertifikat dengan alasan Ibu Ester belum ada pelunasan padahal akte sudah lama dibuat;
- Bahwa PPJB yang dibuat antara Ibu Ester dengan Ibu Erni, pada bulan Januari 2013;
- Bahwa Ibu Ellen mau jual tanahnya kepada pihak lain pada tanggal 5-9-2013, namun saksi lupa namanya kepada siapa mau dijual;
- Bahwa pada waktu Ibu Ellen datang ke kantor Notaris diterima dengan baik;
- Bahwa pada waktu mengembalikan sertifikat oleh Tergugat III, tanggal 5-9-2013 saksi tidak ada ditempat karena ada undangan, lalu Ibu Ellen beberapa hari kemudian datang ke kantor Notaris dengan mengajak seorang Pengacara dari Jakarta, yakni pada tanggal 1-10-2013;
- Bahwa tujuan Ibu Ellen datang bersama Pengacara ke kantor Notaris adalah meminta Sertifikat dengan alasan Ibu Ester belum membayar lunas;

halaman 82 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps



- Bahwa pada waktu itu belum diserahkan sertifikat, karena dengan nada marah lalu Pengacara Notaris (pak Ricky) telpon Ibu Ester menyampaikan permintaan ibu Ellen karena belum ada pelunasan dan dijawab oleh Ibu Ester benar belum ada lunas, karena demikian jawaban dari Ibu Ester lalu oleh pihak Notaris diminta agar datang besoknya untuk selesaikan masalah;
- Bahwa keesokan harinya setelah ditunggu oleh Notaris, Ibu Ester tidak datang yang datang malah Pengacara dengan menanyakan berapa hutang Ibu Ester;
- Bahwa Ibu Ester ada membuat Surat Kuasa kepada pengacara yang datang ketika itu;
- Bahwa pada waktu Ricky Gilbren (pihak Notaris) bicara ada saksi, Ibu Ellen ada juga alm. Andris, oleh saksi didengar maksud dan tujuan Ibu Ellen datang ke kantor Notaris yakni minta sertifikat saat itu belum dihubungi Ibu Ester, Ibu Ester dihubungi pada tanggal 1-10-2013 kemudian bicara melalui HP Bp. Ricky (dengan pengeras suara/speaker), yakni dengan permintaan agar Ibu Ester selesaikan masalah dan memang benar itu belum lunas;
- Bahwa Ibu Ellen datang bersama seorang pengacara bernama Bp. Andris (almarhum), perwakilan dari Ibu Ester datang dua orang yang klarifikasi hutangnya Ibu Ester terhadap Ibu Ellen;
- Bahwa benar bukti T.II-6, berupa pernyataan penyimpanan Sertifikat; disimpan sertifikat sampai dengan Ibu Ester dan Ibu Ellen selesaikan masalahnya;
- Bahwa benar bukti T.II-7 berupa tanda terima penyerahan Sertifikat, IMB dan Salinan AJB dari kantor notaris Basuki Juni Nugraha, SH., tertanggal 3-10-2013 kepada Tergugat II;
- Bahwa saksi lupa alm.Andris (pengacara) dan Ibu Ester, mampir ke Notaris;
- Bahwa terkait dengan proses PPJB dengan Ibu Erni karena surat belum dilengkapi, Ibu Ester belum bayar pajak baik pajak penjualan maupun pembelian, hal itu saksi terangkan ke pak Andrew rupanya beliau menerima dengan baik;

halaman 83 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps





- Bahwa sebelum kejadian pak Andrew sempat tinggal di rumah yang dibeli namun beliau belum tahu antara Ibu Ester dan Ibu Ellen ada masalah kemudian ia baru tahu ada masalah antara Ibu Ester dan Ibu Ellen, karena Sertifikat diserahkan ke Ibu Ellen;
- Bahwa ketika pak Andrew datang ke Notaris bersama dengan orang lain plank nama Notaris diturunkan, lalu lapor Polisi, bagaimana proses selanjutnya saksi tidak tahu;
- Bahwa benar ketika Tergugat II hendak ambil sertifikat, kemudian pihak Notaris konfirmasi ke Tergugat I perihal pembayarannya yang belum lunas dengan menggunakan HP dengan nada pengeras/speaker dan dijawab oleh Ibu Ester bahwa ia akan datang besoknya akan tetapi Ibu Ester tidak hadir;
- Bahwa syarat-syarat yang diperlukan dalam pembuatan PPJB adalah KTP, KK (untuk kelayakan data), PBB, para pihak diantaranya menanyakan apakah ini sudah lunas atau belum selanjutnya saat itu Ibu Ester menyerahkan kwitansi dan pengakuan para pihak dan untuk proses selanjutnya adalah penyerahan Sertifikat;
- Bahwa belum ada AJB (akta jual beli) antara Ibu Ester dengan Ibu Ellen;
- Bahwa benar akta dalam bukti P-1, P-2, P-4 dan P-5 berupa akta pengikatan jual beli, kuasa menjual, Sertifikat Hak Milik No. 12555, akta pengikatan jual beli No. 06, tanggal 11-1-2013 dan kuasa menjual No. 07 tanggal 11-1-2013;
- Bahwa benar tanda terima berupa kwitansi (bukti P-6) dari Ibu Erni kepada Ibu Ester;
- Bahwa abenar beluma da AJB karena ada beda nama Tergugat II sebagaimana tertera dalam KTP-nya dan Sertifikat juga ada kekurangan yaitu belum terbayarnya Pajak-Pajak yang memang harus dibayar;
- Bahwa saksi pernah meminta kepada Tergugat II agar dilengkapi kekurangannya tersebut, jawaban Ibu Ellen disuruh menunggu;

halaman 84 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar bukti P-3 berupa Sertifikat Hak Milik No. 12555 atas nama Ir. Ellen Nggadas;
- Bahwa benar ada pengakuan dari Ibu Ester ada kekurangan pembayaran;
- Bahwa tidak ada dokumen terkait dengan kekurangan pembayaran tersebut;
- Bahwa terkait dengan kekurangan pembayaran, ditelpon Ibu Ellen beliau mengatakan ada selisih pembayaran dikaitkan dengan harga sekarang minta dihargakan Rp. 700.000.000,- lalu Ibu Ester keberatan;
- Bahwa sampai sekarang tidak ada lanjutnya;
- Bahwa saksi tidak tahu alasannya kenapa sampai lama baru diserahkan sertifikat kepada Ibu Ellen;
- Bahwa saksi tidak tahu kemudian ada masalah antara Ibu Ester dengan Ibu Ellen, Ibu Erni ke Ibu Ester;
- Bahwa saksi tidak tahu Notaris memberitahukan kepada pihak para Penggugat akan diserahkan Sertifikat kepada Tergugat II;
- Bahwa Tergugat II ke Notaris menanyakan perkembangan jual beli tanahnya dengan Ester, Tergugat II datang dengan seorang laki-laki, namun waktu pertama datang tidak tahu dengan bentuk-bentuk berikutnya ia datang dengan pengacara;
- Bahwa Tergugat II meminta sertifikat dengan nada paksa;
- Bahwa PPJB dibuat dan belum AJB karena ada pajak yang belum terbayar, beda nama dalam KTP dan Sertifikat yang belum dilengkapi;
- Bahwa saksi tidak tahu ada penyerahahn kunci rumah pada waktu transaksi antara Ester dengan Ibu Ellen;
- Bahwa saksi tidak tahu sekarang obyek sengketa masih dikuasai oleh Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak tahu Tergugat II menyerahkan kepada orang lain untuk menempati tanah itu;
- Bahwa ada kesepakatan antara Ester dan Ellen untuk simpan SHM di Notaris;
- Bahwa bukan saksi yang menyerahkan sertifikat kepada Tergugat II;

halaman 85 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/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 tidak ada tugas Notaris untuk serahkan kunci;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi Tergugat III tersebut, Para Penggugat dan para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa para Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III masing-masing telah menyerahkan kesimpulan secara tertulis pada persidangan tanggal 2 Maret 2017;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa dalam Jawaban Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan karena dalam surat gugatan Penggugat tidak disebutkan secara jelas tentang batas-batas tanah sengketa, maka sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I:

- No: 1159 K/Pdt/1983, tanggal 23 Oktober 1984, yang menyatakan, dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak batas-batas tanah sengketa, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;
- Putusan MA No.556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan" kalau obyek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima";
- Putusan MA No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 menyatakan " Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima"

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat dalam repliknya telah membantahnya dengan menyatakan bukti identitas obyek sengketa telah dengan begitu jelas, tegas dan terang disebutkan dalam gugatan perkara aquo oleh Penggugat, yaitu antara lain : bukti hak dari sebidang tanah dimana berdirinya 1 (satu) unit rumah sengketa adalah Sertifikat Hak Milik No.12555, juga telah mencantumkan surat ukur yang biasa disebut dengan gambar situasi tanah telah disebutkan

*halaman 86 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



Nomor : 6866/jimbaran/2007 tertanggal 4 juli 2007 yang diterbitkan oleh BPN kabupaten Badung, dimana dalam surat ukur tersebut telah dengan jelas mencantumkan mengenai bentuk, letak, posisi, luas dan batas dari bidang tanah sengketa, maka dengan telah cukup jelasnya obyek sengketa dalil-dalil eksepsi tergugat ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan tanggapan dari Penggugat tersebut majelis berpendapat oleh karena dalam dalil gugatannya, Penggugat telah menyebutkan obyek sengketa tersebut adalah tanah yang bersertifikat Hak Milik No.12555 dengan surat ukur Nomor: 6866/Jimbaran/2007 tertanggal 4 juli 2007 seluas 100 m2, tentunya dalam sertifikat dan gambar situasi tersebut telah menyebutkan luas, lokasi dan batas-batasnya ditambah lagi dengan adanya pemeriksaan setempat terhadap perkara ini untuk memperjelas letak dan batas-batas obyek sengketa tersebut, dengan demikian eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat II juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan gugatan para Penggugat kabur dan tidak jelas (obscur libel) karena dalil-dalil gugatan para penggugat tidak konsisten dan bertentangan antara dalil yang satu dengan dalil lainnya selain itu antara posita (fundamentum petendi) dengan petitum tidak konsisten satu sama lainnya, hal ini terlihat disatu sisi pada pokoknya meminta kepada majelis hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memutuskan bahwa menyatakan sah jual beli obyek sengketa dan meminta Tergugat II untuk menyerahkan obyek sengketa kepada para penggugat akan tetapi juga dalam petitum para Penggugat angka 26 halaman 9 pada surat gugatannya juga meminta ganti kerugian terhadap harga jual beli rumah sebesar Rp.425.000.000,- dan meminta ganti kerugian materiil lainnya;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut para penggugat menanggapinya dengan menyatakan dalam gugatan para Penggugat antara posita dengan petitum sudah berkesesuaian antara satu dengan lainnya, apa yang terdapat dalam petitum terdapat pula dalam posita dan begitu pula sebaliknya, sehingga tidak ada yang kabur dalam gugatan para penggugat;

*halaman 87 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan kabur (obscuur libel) dari Tergugat II dan tanggapan dari para Penggugat, majelis mempertimbangkannya sebagai berikut:

- Bahwa yang dimaksud dengan obscuur libel adalah surat gugatan Penggugat tidak terang atau formulasi gugatan yang tidak jelas;
- Bahwa dalam praktek dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur yang didasarkan pada faktor faktor tertentu antara lain:
  - a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
  - b. Tidak jelasnya obyek sengketa;
  - c. Petitum gugat tidak jelas:
    - Petitum tidak rinci;
    - Kontradiksi antara posita dengan petitum;
  - d. Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa berkaitan dengan dalil eksepsi dari Tergugat II, gugatan yang diajukan oleh para Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum berupa telah ditempati dan dikuasainya rumah obyek sengketa oleh Tergugat II yang telah dibelinya secara lunas dari Tergugat I dan telah dilakukan pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tertanggal 11 Januari 2013 dan Akta Kuasa Nomor 07 tertanggal 11 Januari 2013, yang dibuat dihadapan Tergugat III selaku Notaris;
- Bahwa dalam petitum gugatannya, Penggugat mohon agar Akta Pengikatan Jual Beli nomor 06 tertanggal 11 Januari 2013 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Basuki Juni Nugraha, S.H. (Tergugat III), adalah sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak, akan tetapi selanjutnya juga mohon agar para Tergugat dihukum supaya mengembalikan uang pembelian obyek sengketa berupa 1 (satu) rumah sejumlah Rp. 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) yang sudah dibayarkan secara keseluruhan kepada Tergugat I secara bertahap yang dimasukkan ke dalam tuntutan ganti rugi materiil beserta bunga yang apabila didepositakan di Bank pemerintah mendapat bunga sebesar 6 % per Tahun;
- Bahwa dalam petitum gugatannya disatu sisi para Penggugat menuntut agar Akta Pengikatan Jual Beli nomor 06 tertanggal 11

*halaman 88 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*



Januari 2013 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Basuki Juni Nugraha, S.H. (Tergugat III), adalah sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak sedangkan disisi lain para Penggugat mohon agar para Tergugat dihukum supaya mengembalikan uang pembelian rumah obyek sengketa yang sudah dibayarkan kepada Tergugat I sebesar Rp. 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) dan dimasukkan ke dalam tuntutan ganti rugi materiil beserta bunga yang apabila didepositakan di Bank pemerintah mendapat bunga sebesar 6 % per Tahun dan kerugian materiil lainnya hingga totalnya menjadi sebesar Rp.1.926.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh enam juta rupiah) yang mana tidak ada petitum gugatan yang mohon agar Tergugat I dinyatakan telah menerima uang dari transaksi jual beli tersebut, dengan demikian petitum Penggugat tersebut tidak sinkron antara petitum yang satu dengan yang lainnya maka dapat dikategorikan sebagai petitum gugat yang tidak jelas;

- Bahwa oleh karena petitum tidak sinkron maka gugatan tersebut menjadi kabur (obscuur libel) hal ini dapat disamakan dengan Yurisprudensi MA sebagaimana dalam Putusan MA No.28 K/Sip/1973, yaitu Penggugat mendalilkan bahwa tanah sengketa berasal dari pembelian bersama Penggugat dan Tergugat, ternyata Tergugat telah menjualnya tanpa persetujuan Penggugat. Atas dasar itu Penggugat menyatakan penjualan tersebut tidak sah. Akan tetapi dalam petitum penggugat meminta kepada Pengadilan agar Tergugat dihukum membagi hasil penjualan. Petitum itu dianggap MA sangat bertentangan dengan petitum yang menyatakan penjualan tidak sah tetapi ada lagi petitum yang menuntut pembagian hasil penjualan;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas oleh karena gugatan para Penggugat kabur (obscuur libel) maka eksepsi Tergugat II mengenai gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) telah dikabulkan;

**DALAM POKOK PERKARA:**

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

*halaman 89 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps*





Menimbang, bahwa sesuai pertimbangan Majelis dalam eksepsi diatas, bahwa gugatan para Penggugat dalam perkara aquo adalah kabur (*obscuur libel*), sehingga eksepsi Tergugat II beralasan hukum untuk dikabulkan, maka dengan tidak perlu mempertimbangkan lebih jauh mengenai pokok perkara ini, Majelis berpendapat bahwa gugatan para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke verklaard***);

**DALAM REKONPENSI :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonpensi dari Tergugat II Konpensi/Penggugat Rekonpensi adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati uraian gugatan rekonpensi dari Tergugat II Konpensi/Penggugat Rekonpensi, ternyata dalil-dalil yang dikemukakan dalam gugatan rekonpensi merupakan pokok sengketa dalam gugatan konpensi, maka oleh karena gugatan Penggugat Konpensi dinyatakan tidak dapat diterima, terhadap gugatan Penggugat Rekonpensi inipun haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke verklaard***) ;

**DALAM KONPENSI dan REKONPENSI:**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat Konpensi dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke verklaard***), maka sesuai ketentuan pasal 192 Rbg para Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi sebagai pihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

**MENGADILI:**

**DALAM KONPENSI:**

**DALAM EKSEPSI:**

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

**DALAM POKOK PERKARA:**

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

halaman 90 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps



**DALAM REKONPENSI :**

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

**DALAM KONPENSI/REKONPENSI :**

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim  
Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Kamis, tanggal 23 Maret  
2017 oleh kami **ESTHAR OKTAVI, SH.MH.** selaku Hakim Ketua  
Majelis, **I MADE PASEK, SH.MH** dan **NOVITA RIAMA, SH, MH,**  
masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan  
dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Jumat, tanggal  
31 Maret 2017 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi oleh **I**  
**MADE PASEK, SH.MH** dan **AGUS WALUJO TJAHJONO, SH, MH**um  
Hakim-hakim Anggota dengan dibantu oleh **I NENGAH JENDRA, S.H,**  
Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, serta dengan  
dihadiri oleh Kuasa para Penggugat dan Kuasa para Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,  
ttd

Hakim Ketua,  
ttd

1. **I MADE PASEK, SH.MH.**  
ttd

**ESTHAR OKTAVI, SH.MH.**

2. **AGUS WALUJO TJAHJONO, SH.MH**um.

Panitera Pengganti,  
ttd

**I NENGAH JENDRA, S.H,**

halaman 91 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps



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

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran. ....	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses. ....	Rp. 50.000,-
3. Biaya panggilan.....	Rp 1.485.000,-
4. Pemeriksaan setempat.	Rp. 600.000,-
5. Redaksi putusan.....	Rp. 5.000,-
6. Meterai putusan.....	Rp. 6.000,-
7. PNPB. ....	Rp. 10.000,-

---

Jumlah ..... Rp. 2.186.000,-

Catatan :

Dicatat disini bahwa para Penggugat melalui Kuasanya, bernama :  
Putu Astuti Hutagalung, SH., mengajukan Banding, pada tanggal 10  
April 2017 terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 31  
Maret 2017. Nomor 149/Pdt.G/2016/PN.Dps.

Panitera Pengganti,  
ttd

I Nengah Jendra, SH.

Untuk salinan resmi  
Panitera Pengadilan Negeri Denpasar,

Mustafa Djafar, SH.MH.  
Nip. 19720411 199203 1 001

halaman 92 dari 92 putusan Nomor 149/Pdt.G/2016/PN Dps



Catatan :

Dicatat disini bahwa salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 31 Maret 2017, Nomor 149/ Pdt.G / 2016 / PN. Dps ini diberikan kepada dan atas permintaan Tergugat III melalui kuasanya, bernama : GASPAR M. LAMAPAHA, SH., pada hari : Selasa, tanggal 25 Juli 2017, dengan perincian biaya sebagai berikut :

1. Meterai .....	Rp. 6.000,-
2. Upah tulis .....	Rp. 27.900,-
J u m l a h .....	Rp. 33.900,-