



PUTUSAN
Nomor 166/Pdt.G/2023/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

YOSEP HARI ADI RENUNG WIDODO, S.H., Tempat Lahir Malang Tgl. Lahir 21-04-1958 Umur 65 Tahun Jenis Kelamin Laki-laki Agama Katholik Warga Negara Indonesia Alamat Perum KPI KAV. 09 Jl. Imam Bonjol 417 DPS/LINK MARGA RT. 000 RW. 000 Kel./Desa Pemecutan Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar Pekerjaan PNS (Pegawai Negeri Sipil) Status Kawin Kawin Pendidikan S-1 (Strata-1) NIK 5171032104580005 Email renungwd21@gmail.com dalam hal ini memberikan kuasa kepada LULUS SUHANTO, SH., MH. JADI AGUS ARIADI, SH., M.hum, SUKASIONO, SH., dan SUSILO, SH., MH Para Advokat " LULUS SUHANTO, SH.,MH & Associated," beralamat Kantor di Perumahan Taman Pinang. Indah Blok F 6/15 Lemahputro-SIDOARJO, domisili elektronik: Lulus suhanto777@gmail.com;., dalam hal ini bertindak selaku kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal : 1 Februari 2023 (terlampir), Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

MELAWAN :

1. YUDHI ARNAWAN Tempat Tgl. Lahir Denpasar, 26-11-1978 Umur 45 Tahun Jenis Kelamin Laki-laki Warga Negara Indonesia Alamat Jalan Kepundung No. 47 Kelurahan Dangin Puri, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar Pekerjaan Wiraswasta NIK ; 5171022611780002, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I WAYAN SUARSA .SH. ,I GUSTI MADE OKA MARSTAWA.SH, Advokat -Advokat dan Konsultan Hukum SATYA DHARMA LAW OFFICE yang berkantor di Jl Moh .Yamin No. 26 (Lantai II) Denpasar,Bali. berdasarkan surat kuasa khusus Tertanggal 17 -02 -2023, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;

2. I Putu Hamirtha, S.H., bertempat tinggal di Jalan Tukad Melangit No. 5 Panjer Denpasar Bali, Kel.panjer, Denpasar Selatan, Kota



Denpasar, Bali dalam hal ini memberikan kuasa kepada dalam hal ini memberikan kuasa kepada I WAYAN SUARSA .SH. ,I GUSTI MADE OKA MARSTAWA.SH, Advokat -Advokat dan Konsultan Hukum SATYA DHARMA LAW OFFICE yang berkantor di Jl Moh .Yamin No. 26 (Lantai II) Denpasar, Bali. berdasarkan surat kuasa khusus Tertanggal 17 -02 -2023, sebagai **TERGUGAT II**;

3. Selga Waworuntu, bertempat tinggal di Perum KPI KAV. 09 Jl. Imam Bonjol 417 DPS/LINK MARGA RT. 000 RW. 000 Kel./Desa Pemecutan Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Desa Pemecutan Klod, Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali, sebagai **Turut Tergugat II** ;

4. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG, Berkedudukan di Jalan Dewi Saraswati No.3 Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Bali 80361, I Gusti Ngurah Suryadi, SH., Kadek Apsariani, SH., MH., Luh Dita Yanti, SH., I Gede Yama Andrika., SH., MH, dan Dewa Ayu Trisna Wahyuningsih, SH yang bertindak untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 13 Februari 2023 dalam Register Nomor 166/Pdt.G/2023/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat adalah pemilik hak atas Tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 25070/Kelurahan Jimbaran seluas : 330 M2 (tiga ratus tiga puluh meter persegi) Surat Ukur : tgl. 14-06-2000 Nomor : 783/2000 perubahan terakhir tgl. 23-12-2008 tertulis atas nama YOSEP HAR WIDODO, SH (a) YOSEP HARI ADI RENUNG WIDODO, S.H. terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kota Selatan, Kelurahan Jimbaran, demikian berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam serta ditempatkan diatasnya, dengan batas-batas tanah :

Sebelah Utara : Jalan Puri Gading;

Sebelah Timur : Jalan Puri Gading II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Rumah Blok F1 No. 2 (Rmh Bpk. Chiko) ;

Sebelah Barat : Rumah Blok F1 No. 31 (Rmh Ibu Selga);

Selanjutnya disebut "Obyek sengketa";

2. Bahwa, pada tanggal 15-10-2020 penggugat berkehendak untuk menjual Obyek sengketa akan tetapi sebelum mendapat pembeli penggugat bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat I memberikan pinjaman atau memberi dana talangan kepada Penggugat dan Penggugat memberikan Jaminan Kepada Tergugat-I berupa : Sertipikat Hak Milik Nomor : 25070/Kelurahan Jimbaran seluas : 330 M2 (tiga ratus tiga puluh meter persegi) Surat Ukur : tgl. 14-06-2000 Nomor : 783/2000 perubahan terakhir tgl. 23-12-2008 tertulis atas nama YOSEP HAR WIDODO, SH;

3. Bahwa, Penggugat yang telah bertemu dengan Tergugat I dan bersedia memberikan pinjaman kepada penggugat, maka pada tanggal 15-10-2020 Tergugat I mentranfer ke rekening Penggugat melalui Bank BCA Tahapan No rek. 8600024524 KCU PALANGKARAYA sebesar Rp. 1.025.000.000,- (satu milyar duapuluh lima juta rupiah) ;

4. Bahwa, untuk menjamin kepastian pengembalian dana pinjaman dari Tergugat I, maka antara Penggugat dan Turut Tergugat-I serta Tergugat I bersepakat untuk membuat Akta Pengakuan hutang dihadapan Notaris (Tegugat II), akan tetapi oleh Tergugat II bukan Akta pengakuan hutang yang dibuat terkait pinjaman Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana posita butir 3 diatas, ternyata oleh Tergugat II dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 15-10-2020 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 12 tanggal 15-10-2020 serta Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 13 Tanggal : 15-10-2020 yang ditandatangani oleh Penggugat, Turut Tergugat-I dan Tergugat I, sehingga menyimpang dari maksud dan tujuan penggugat serta turut tergugat-I yang semula berfikir akan dibuatkan akta pengakuan hutang karena Penggugat merasa sudah menerima uang pinjaman dari Tergugat I sebagaimana sebagaimana posita butir 3 di atas;

5. Bahwa, didalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 15-10-2020 yang dibuat dihadapan Tergugat II tersebut telah disebutkan harga jual belinya yakni sebesar Rp. 1.437.500.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), walaupun uang sebesar tersebut tidak pernah diterima secara utuh oleh Penggugat, akan tetapi sesuai dengan bukti transfer dari Tergugat I Penggugat hanya menerima sebesar Rp1.025.000.000,00 (satu milyar duapuluh lima juta rupiah) dan bukan merupakan pembayaran atas pembelian rumah "Obyek sengketa" sebagaimana yang disebutkan didalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 15-10-2020 yang dibuat dihadapan Tergugat II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa, andaikata –quod Noon- terjadi jual beli atas obyek sengketa sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 15-10-2020 akan tetapi harga atas Obyek jual beli tidaklah wajar karena tidak sesuai dengan harga pada umumnya pada waktu itu;

7. Bahwa, disamping itu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 15-10-2020 yang dibuat dihadapan Tergugat II tidak disebutkan secara spesifik terkait Sertifikatnya, disamping bukan kehendak Penggugat dan Turut Tergugat-I untuk melakukan jual beli atas rumah dan tanah sengketa melainkan sebagai jaminan hutang, maka Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cq Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengambil keputusan yakni Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 15-10-2020 yang dibuat dihadapan Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap “Obyek sengketa”;

8. Bahwa, demikian pula Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 12 tanggal 15-10-2020 serta Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 13 Tanggal : 15-10-2020 yang dibuat dihadap Tergugat II yang bertalian dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 15-10-2020 menjadi tidak sah;

9. Bahwa, penggugat berkehendak untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat I dengan menjual obyek sengketa, akan tetapi terkendala adanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 15-10-2020 yang dibuat dihadapan Tergugat II, walaupun Obyek sengketa berbeda dengan yang disebutkan didalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 15-10-2020 yang dibuat dihadapan Tergugat II tersebut, akan tetapi merupakan hambatan bagi penggugat seolah-olah Penggugat dan Turut Tergugat-I telah menjual obyek sengketa kepada Tergugat I padahal Penggugat hanya meminjam uang kepada Tergugat I dengan jaminan Sertipikat Hak Miliknya dan bukan jual beli sebagaimana yang disebutkan didalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 15-10-2020;

10. Bahwa, Tergugat II selaku Pejabat Notaris yang berkaitan dengan adanya Jual beli atas Obyek sengketa sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 15-10-2020, setidaknya memberikan penjelasan kepada Penggugat dan Turut Tergugat-I terkait akta-akta yang akan ditandatanganinya, terlebih lagi Harga Obyek sengketa yang tersebut didalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 15-10-2020 hanya sebesar Rp1.437.500.000,00 (satu milyar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) apakah benar Obyek sengketa dijual kepada Tergugat-I dan sudah diterima utuh harga jual belinya termasuk menerangkan tentang beban pajak-pajak yang timbul akibat jual beli apakah sudah dipenuhi baik PPH (Penjual) maupun BPHTB



(Pembeli) pada saat akan ditandatangani Akta-akta tersebut, terutama harga jual beli apakah sudah sesuai dengan harga taksiran (APPRAISAL);

11. Bahwa meskipun pada saat itu Penggugat merasa perhitungan nilai objek Jual beli tidak sesuai dengan nilai pasaran yang ada, namun Penggugat dan Turut Tergugat-I tidak merasa menjual kepada Tergugat I karena pada waktu itu Tergugat I akan membantu Penggugat untuk memberikan dana talangan atau pinjaman kepada Penggugat sehingga dengan harapan Penggugat nantinya akan melunasi hutangnya baik dengan cara menjual Obyek sengketa maupun dengan cara mengangsur kepada Tergugat I;

12. Bahwa, adanya peran Notaris (Tergugat II) yang terkait langsung dengan panbuatan akta-akta tersebut seharusnya dapat menjalankan kewenangannya untuk memberikan penyuluhan hukum terhadap akta-akta yang dibuatnya sebagaimana termuat dalam pasal 15 Ayat (2) huruf e UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS;

13. Bahwa, demikian pula sebagaimana di maksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara yakni : Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk manbuat suatu perikatan;
- 3, suatu pokok persoalan teftentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang;

14. Bahwa, oleh karena Akta-akta yang dibuat oleh Tergugat II tidak sesuai dengan yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka dengan demikian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1321 KUHPerdara yang menyatakan : *Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan*" oleh karenanya akta-akta yang dibuat oleh Tergugat II tersebut menjadi cacat formal, tidak Sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dengan segala akibat hukumnya;

15. Bahwa, dengan demikian perbuatan Tergugat I dan Tergugta II dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 15-10-2020 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 12 tanggal 15-10-2020 serta Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 13 Tanggal : 15-10-2020 dapat dikwalifisir merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa, Penggugat juga mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cq. Ketua Majelis Hakim pemeriksa dalam perkara ini, agar selama proses perkara berjalan Turut Tergugat-II tidak melakukan perubahan balik nama terhadap Obyek Sengketa, apabila ada permohonan perubahan balik nama dan/atau ada pembebanan dalam bentuk apapun baik dari Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya, mengingat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 15-10-2020 bukan obyek sengketa yang disebutkan, melainkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 25070/Kelurahan Jimbaran seluas : 330 M2 (tiga ratus tiga puluh meter persegi) Surat Ukur : tgl. 14-06-2000 Nomor : 783/2000 atau setidaknya menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti atau tetap (in kracht), dan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Pasal 45 ayat 1 huruf e : “Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi” huruf e : tanah yang bersangkutan merupakan Obyek Sengketa di Pengadilan;

17. Bahwa, dilibatkannya TURUT TERGUGAT-II dalam perkara ini karena adanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 15-10-2020 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 12 tanggal 15-10-2020 yang dikawatirkan dipergunakan untuk permohonan balikhnama atas Sertipikat tanah Obyek sengketa, sehingga harus dinyatakan untuk tunduk terhadap putusan dalam perkara ini;

18. Bahwa, oleh karena Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 15-10-2020 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 12 tanggal 15-10-2020 serta Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 13 Tanggal : 15-10-2020. dibuat dihadapan I PUTU HAMIRTHA, SH. (Tergugat II) adalah akta-akta yang melawan hak dan melawan hukum, maka sudah seharusnya dinyatakan tidak Sah dan Tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

19. Bahwa, demikian pula terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 25070/Kelurahan Jimbaran seluas : 330 M2 (tiga ratus tiga puluh meter persegi) Surat Ukur : tgl. 14-06-2000 Nomor : 783/2000 perubahan terakhir tgl. 23-12-2008 tertulis atas nama YOSEP HAR WIDODO, SH (a) YOSEP HARI ADI RENUNG WIDODO, S.H. yang saat ini berada pada Tergugat II, maka Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cq. Ketua Majelis Hakim pemeriksa dalam perkara ini, agar memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 25070/Kelurahan Jimbaran seluas : 330 M2 (tiga ratus tiga puluh meter persegi) Surat Ukur : tgl. 14-06-2000 Nomor : 783/2000 perubahan



terakhir tgl. 23-12-2008 tertulis atas nama YOSEP HAR WIDODO, SH. (a) YOSEP HARI ADI RENUNG WIDODO, S.H. Kepada Penggugat tanpa beban apapun bilamana perlu dengan bantuan penegak hukum lainnya;

20. Bahwa, oleh karena dana talangan atau dana pinjaman yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat yang kemudian menjadi jual beli sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 15-10-2020, maka untuk memenuhi pengembalian dana pinjaman penggugat kepada Tergugat I sudah seharusnya Penggugat diberi prioritas untuk menjual Obyek sengketa karena merupakan Hak milik Penggugat yang tidak pernah ditransaksikan dan atau dialihkan, walaupun terdapat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 15-10-2020 akan tetapi bukan obyek sengketa yang menjadi obyek jual beli melainkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 25070/Kelurahan Jimbaran seluas : 330 M2 (tiga ratus tiga puluh meter persegi) Surat Ukur : tgl. 14-06-2000 Nomor : 783/2000 sehingga tidak sesuai dengan kewajiban dalam hal jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara;

21. Bahwa, dari fakta hukum terurai diatas, dapat disimpulkan bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II adalah merupakan serangkaian yang dapat dikualifisir sebagai perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat, karena telah memenuhi unsur-unsur sebagaimana dimaksud pasal 1365 KUHPerdara yakni :

- a. Ada perbuatan melawan hukum;
- b. Melanggar hak subyektif orang lain;
- c. Ada kesalahan;
- d. Ada kerugian;
- e. Adanya hubungan causal;

22. Bahwa, sebagai akibat adanya perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II), maka Penggugat menjadi menderita kerugian baik materiil maupun immateriil, dengan rincian sebagai berikut :

(a) Kerugian Materiil :

Sejak diserahkannya Sertipikat Hak Milik Nomor : 25070/Kelurahan Jimbaran seluas : 330 M2 (tiga ratus tiga puluh meter persegi) Surat Ukur : tgl. 14-06-2000 Nomor : 783/2000 perubahan terakhir tgl. 23-12-2008 tertulis atas nama YOSEP HAR WIDODO, SH (a) YOSEP HARI ADI RENUNG WIDODO, S.H. kepada Tergugat I yang saat ini disimpan oleh Tergugat II, maka penggugat mengalami kerugian yakni kehilangan obyek sengketa yang merupakan hak milik Penggugat, setidaknya dapat dijual sendiri dengan harga pada umumnya yakni sebesar Rp.3.500.000.000,00 (Tiga Milyar lima ratus juta rupiah);



(b) Kerugian Imateriil :

Yaitu kerugian yang diharapkan Penggugat atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat di kemudian hari dengan hilangnya Obyek sengketa, maka menurut hukum dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai jika dinilai dengan uang yakni sebesar Rp10.000.000.000,00 (Sepuluh Milyar rupiah);

23. Bahwa, dengan demikian kerugian materiil penggugat adalah sebesar Rp3.500.000.000,00 (Tiga Milyar lima ratus juta rupiah) dan kerugian Imateriilnya adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (Sepuluh Milyar rupiah), sehingga total keseluruhan kerugian Materiil dan Imateriil adalah Rp13.500.000.000,00 (Tiga belas Milyar lima ratus juta rupiah);

24. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan Kepada Tergugat I dan Tergugat II akan mengalihkan, memindahkan atas Obyek sengketa, guna menghindari diri dari tanggung jawab untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 25070/Kelurahan Jimbaran seluas : 330 M2 (tiga ratus tiga puluh meter persegi) Surat Ukur : tgl. 14-06-2000 Nomor : 783/2000 perubahan terakhir tgl. 23-12-2008 tertulis atas nama YOSEP HAR WIDODO, SH. (a) YOSEP HARI ADI RENUNG WIDODO, S.H., maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Pengggugat, dengan ini Pengggugat memohon kepada Yth. Majelis hakim untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap rumah dan tanah sebagaimana posita butir 1 (satu) diatas, sesuai dengan yang dimaksud dalam pasal 227 ayat (1) HIR;

25. Bahwa, demikian pula Penggugat memohon Kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cq Yth. Majelis Hakim pemeriksa perkara agar dalam putusannya nanti memerintahkan kepada Tergugat I Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya yang tidak segera menyerahkan Sertipikat Tanah obyek sengketa yakni : Sertipikat Hak Milik Nomor : 25070/Kelurahan Jimbaran seluas : 330 M2 (tiga ratus tiga puluh meter persegi) Surat Ukur : tgl. 14-06-2000 Nomor : 783/2000 perubahan terakhir tgl. 23-12-2008 tertulis atas nama YOSEP HAR WIDODO, SH (a) YOSEP HARI ADI RENUNG WIDODO, S.H. kepada Penggugat, maka Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) agar dihukum secara tanggungrenteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehari, sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam perkara ini didasarkan pada bukti-bukti yang cukup, maka sesuai pasal 180 ayat 1 HIR Penggugat mohon pada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cq. Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding ataupun Kasasi;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II) melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Sah dan berharga terhadap penyitaan pendahuluan (CB) yang diperintahkan, terhadap Sertipikat Tanah obyek sengketa yakni : Sertipikat Hak Milik Nomor : 25070/Kelurahan Jimbaran seluas : 330 M2 (tiga ratus tiga puluh meter persegi) Surat Ukur : tgl. 14-06-2000 Nomor : 783/2000 perubahan terakhir tgl. 23-12-2008 tertulis atas nama YOSEP HAR WIDODO, SH (a) YOSEP HARI ADI RENUNG WIDODO, S.H.;
4. Menyatakan Menurut hukum rumah dan Tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 25070/Kelurahan Jimbaran seluas : 330 M2 (tiga ratus tiga puluh meter persegi) Surat Ukur : tgl. 14-06-2000 Nomor : 783/2000 perubahan terakhir tgl. 23-12-2008 tertulis atas nama YOSEP HAR WIDODO, SH (a) YOSEP HARI ADI RENUNG WIDODO, S.H. terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kota Selatan, Kelurahan Jimbaran, demikian berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam serta ditempatkan diatasnya, dengan batas-batas tanah :
Sebelah Utara : Jalan Puri Gading;
Sebelah Timur : Jalan Puri Gading II;
Sebelah Selatan : Rumah Blok F1 No. 2 (Rmh Bpk. Chiko) ;
Sebelah Barat : Rumah Blok F1 No. 31 (Rmh Ibu Selga);
adalah sah hak milik Penggugat (YOSEP HARI ADI RENUNG WIDODO, S.H.);
5. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 15-10-2020 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 12 tanggal 15-10-2020 serta Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 13 Tanggal : 15-10-2020. dibuat dihaapan I PUTU HAMIRTHA, SH. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar - BALI (Tergugat II) Tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II atau kepada siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 25070/Kelurahan Jimbaran seluas : 330 M2 (tiga ratus tiga puluh



meter persegi) Surat Ukur : tgl. 14-06-2000 Nomor : 783/2000 perubahan terakhir tgl. 23-12-2008 tertulis atas nama YOSEP HAR WIDODO, SH (a) YOSEP HARI ADI RENUNG WIDODO, S.H. Kepada Penggugat dalam keadaan tanpa beban apapun bilaman perlu dengan bantuan penegak hukum lainnya;

8. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II) secara tanggungrenteng untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 3.500.000.000,00 (Tiga Miliar lima ratus juta rupiah) dan kerugian Imateriilnya sebesar Rp10.000.000.000,00 (Sepuluh milyar rupiah), atau total keseluruhan kerugian Materiil dan Imateriil adalah sebesar Rp13.500.000.000,00 (Tiga belas Miliar lima ratus juta rupiah) kepada penggugat secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

9. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II) secara tanggungrenteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehari, apabila Para Tergugat tidak segera menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 25070/Kelurahan Jimbaran seluas : 330 M² (tiga ratus tiga puluh meter persegi) Surat Ukur : tgl. 14-06-2000 Nomor : 783/2000 perubahan terakhir tgl. 23-12-2008 tertulis atas nama YOSEP HAR WIDODO, SH (a) YOSEP HARI ADI RENUNG WIDODO, S.H. Kepada Penggugat sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakannya putusan dalam perkara ini;

5. Menyatakan memberi hak prioritas kepada Penggugat (YOSEP HARI ADI RENUNG WIDODO, S.H.) untuk melakukan penjualan atas Obyek sengketa sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 25070/Kelurahan Jimbaran seluas : 330 M² (tiga ratus tiga puluh meter persegi) Surat Ukur : tgl. 14-06-2000 Nomor : 783/2000 perubahan terakhir tgl. 23-12-2008 tertulis atas nama YOSEP HAR WIDODO, SH (a) YOSEP HARI ADI RENUNG WIDODO, S.H. terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kota Selatan, Kelurahan Jimbaran, demikian berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam serta ditempatkan diatasnya, dengan batas-batas tanah :

Sebelah Utara : Jalan Puri Gading;

Sebelah Timur : Jalan Puri Gading II;

Sebelah Selatan : Rumah Blok F1 No. 2 (Rmh Bpk. Chiko) ;

Sebelah Barat : Rumah Blok F1 No. 31 (Rmh Ibu Selga);

Sesuai dengan harga taksiran (APPRAISAL) pada umumnya;

10. Menghukum Penggugat untuk membayar hutang kepada Tergugat I yang telah diterima penggugat sebesar Rp1.025.000.000,00 (satu milyar duapuluh lima juta rupiah) dengan bungah sebesar 5 % (lima prosen) setahun sejak tanggal 15-10-2020 hingga obyek sengketa laku dijual oleh



penggugat dan hasil penjualan dapat dibayarkan kepada Tergugat I sesuai dengan perhitungan, atau dapat dibayarkan melalui Konsinyasi pada Pengadilan Negeri Denpasar;

11. Menghukum Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II untuk tunduk pada isi putusan dalam perkara ini;
12. Menyatakan, bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta, meskipun ada verzet, banding, maupun kasasi;
13. Membebaskan kepada Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II) secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini;

ATAU :

Apabila Yth. Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cq Yth. Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap kuasanya, Tergugat I dan II menghadap Kuasanya dan Turut Tergugat I datang menghadap Kuasanya serta Turut Tergugat I tidak datang dan tidak datang mengirimkan wakilnya yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Agus Akhyudi, S.H., M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 Maret 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Penggugat *Ne Bis In Idem*

1. Bahwa sebelum diajukan gugatan dengan Perkara Perdata No. 166/Pdt .G /2023/PN.DPS (gugatan aquo) terkait dengan transaksi jual beli atas tanah dan bangunan yang berdiri diatas tanah dengan sertifikat (SHM) Nomor : 25070 dengan luas 330 M², surat ukur No. 783/2000 Tanggal 14-6-2000 tertulis atas nama Yosep Har Widodo. Sarjana Hukum, sebelumnya Penggugat telah mengajukan gugatan dengan subyek dan obyek yang sama sebagaimana gugatan perkara perdata dengan Nomor : 609/Pdt.G /2021/PN.DPS, dan disamping itu juga telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan gugatan yang kedua kalinya sesuai dengan register perkara Nomor: 573/Pdt .G /2022/PN.DPS;

2. Bahwa dalam perkara Nomor : 609/Pdt .G /2021/PN.DPS yang diajukan oleh Penggugat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebagaimana bukti Putusan Nomor : 22/PDT/2022/PT DPS dari sejak Tanggal 11 Mei 2022;
3. Bahwa dalam perkara yang diajukan oleh Penggugat untuk keduanya dengan register perkara Nomor : 573/Pdt .G /2022/PN.DPS, oleh Majelis Pengadilan Negeri Denpasar sesuai dengan pertimbangan hukumnya pada Halaman 60 dan halaman 61 telah terpenuhinya eksepsi asas *nebis in idem* serta di kuatkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar dalam putusannya Tertanggal 24 Januari 2023 dengan amar putusannya sebagai berikut:
 - a. Menerima permohonan banding dari pembanding dahulu Penggugat;
 - b. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar 573/Pdt .G /2022/PN.DPS, Tanggal 16 Nopember 2022 yang di mohonkan banding tersebut;
 - c. Menghukum Pembanding semula Penggugat membayar biaya perkara pada kedua tingkat Pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp50.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
4. Bahwa dalam surat gugatan yang *ketiga kalinya* yakni gugatan dengan perkara Nomor : 166/Pdt .G /2023/PN.DPS (perkara aquo) adanya persamaan subyek hukum, obyek hukum serta alasan – alasan yang mendasari gugatan Penggugat dengan gugatan-gugatan yang terdahulu yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Bahwa sebagaimana Yurisprudensi MA.RI tentang *ne bis in idem*, YMA No. 1226 K/Pdt/2001, Tanggal 20 Mei 2002. Kaidah Hukum dari yurisprudensi tersebut adalah meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *Ne bis In Idem*;
6. Bahwa Penerapan asas *Ne bis in idem* ini menjadi perhatian Mahkamah Agung dengan diterbitkannya Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan Asas *ne bis in idem*, pada pokoknya kepada hakim-hakim agar memperhatikan dan menerapkan asas *nebis in idem* dengan baik untuk menjaga kepastian hukum bagi pencari keadilan, hal itu juga bertujuan agar tidak terjadi putusan yang berbeda. Demikian pula terdapat beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang dapat dijadikan landasan



menyatakan gugatan adalah ne bis in idem. Mahkamah Agung melalui Putusan pada tingkat kasasi No. 647/K/sip/1973 yang menyatakan : "Ada atau tidaknya asas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap". Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor : 7 Tahun 2012, pada angka Romawi XVII. Tentang Ne bis In Idem, diatur sebagai berikut menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Nebis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak. status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;

7. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat mengandung unsur ne bis in idem maka merupakan dasar hukum yang kuat bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk menerima eksepsi Tergugat I (satu) dan eksepsi Tergugat II (dua) /Para Tergugat serta menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya - tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

B. Gugatan Penggugat error in persona

1. Bahwa sebagaimana yang dinyatakan oleh Penggugat pada surat gugatannya ,hubungan hukum antara Penggugat terkait dengan akta perjanjian pengikatan jual beli akta Nomor : 11 Tertanggal 15-10-2020, akta perjanjian pengosongan dengan akta Nomor : 13 Tanggal : 15-10-2020 dan akta kuasa untuk menjual Nomor : 12 Tanggal : 15-10-2020 yang dibuat dihadapan Tergugat II (dua), hal ini sudah jelas-jelas menerangkan bahwa yang membuat perjanjian pengikatan jual beli ,akta perjanjian pengosongan serta yang memberikan kuasa dan penerima kuasa, adalah para pihak yang tertuang pada akta perjanjian tersebut namun Tergugat II (dua) selaku notaris hanya membingkai atau menkonstantir keinginan para pihak kedalam sebuah akta sebagaimana di amanatkan oleh undang – undang sehingga apa yang didalilkan Penggugat pada gugatannya dengan mendudukan notaris sebagai Tergugat II (dua) adalah suatu hal yang tidak tepat;
2. Bahwa seperti kita ketahui dalam pasal 1868 BW mengandung makna adanya 2 akta otentik yaitu :
 - a. Ambtelijke acte/procesverbaal acte/relaas acte;
 - b. Partij acte ;Disebut juga sebagai akta (para) pihak yaitu para pihak menghadap pada seorang pejabat umum dalam hal ini seorang notaris, kemudian



memberitahukan dan menerangkan kemauan atau kehendak mereka untuk mengadakan suatu perjanjian atau kesepakatan dan selanjutnya meminta kepada notaris agar supaya tentang perjanjian atau kesepakatan tersebut dibuatkan suatu akta yang dibuat di hadapan notaris tersebut;

Dengan demikian partij acta adalah :

- Inisiatif ada pada para pihak yang bersangkutan ;
- Berisi keterangan para pihak ;

Jadi notaris hanya mendengarkan kehendak para pihak yang menghadap itu, kemudian memasukan atau menyusun kesepakatan yang di buat para pihak kedalam suatu akta;

Begitupula seperti yang disebutkan di dalam pasal 38 undang – undang Nomor : 30 Tahun 2004 bahwa akta tersebut dibuat oleh para pihak yang datang dihadapan notaris sehingga bilamana ada permasalahan terkait akta yang dibuat oleh Para Pihak maka sangat tidak mempunyai dasar mendudukan notaris sebagai Saksi, maupun Tergugat . Oleh karena itu sangatlah tidak mempunyai dasar hukum mendudukan Notaris sebagai Tergugat II (dua) ,sehingga terjadi suatu kesalahan pihak yang ditarik sebagai Tergugat / gemis aanhoedarmigheid) sebagaimana dimaksud dalam putusan Mahkamah Agung No. 601 K/sip/1975 Tanggal 20 April 1977 dan gugatan Penggugat haruslah dihanggap error in persona;

3. Bahwa dengan adanya gugatan yang salah menarik orang sebagai Tergugat yang dalam hal ini menarik dan mendudukan Notaris sebagai Tergugat II (dua) sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil oleh karena itu gugatan penggugat dikualifikasikan mengandung cacat formil sehingga sudah sepantasnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya – tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (ontvankelijke verklaard);

C. Gugatan Penggugat Mengandung Cacat Formil;

1. Bahwa sesuai dengan surat gugatan Penggugat pada petitum angka 3 adanya gugatan Provisioneel dengan meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk melakukan penyitaan pendahuluan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 25070 dengan luas 330 M² , surat ukur No. 783/2000 Tanggal 14 -6-2000, perubahan terakhir tgl.23-12-2008 tertulis atas nama YOSEP HAR WIDODO. S.H;
2. Bahwa pada surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansi dari penyitaan pendahuluan dan sudah menyangkut materi pokok perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Istilah permohonan Provisionil dalam literatur maupun dalam praktik peradilan ditemukan berbagai kosa kata yang dipergunakan untuk menyebutkan istilah provisionil. Menurut kamus hukum Belanda-Indonesia yang disusun Focklema Andrea disebutkan pengertian provisionil yang berarti “sementara”, bij vooraad, kemudian provisionileis yang berarti tuntutan sementara. Dalam ketentuan Pasal 53 Rv dikenal istilah provisionileis vonnis yang berarti putusan sementara atau mengenai ketetapan sementara dari hakim selama memeriksa pokok perkara, Sedangkan Prof. Dr. R. Supomo dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI menyebut istilah tuntutan provisionil dengan istilah provisinele eis dalam pertimbangannya dihubungkan dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR atau pasal 191 ayat (1) RBg sebagai “tindakan sementara yang merupakan inti pengertian provisionil atau bij voorraad. Mr. W. A. Engelbrecht dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI juga memberikan istilah lebih mendalam mengenai tuntutan provisionil. Kemudian menurut Mr. W.A. Engelbrecht menyebutkan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR / Pasal 191 ayat (1) Rbg ada menyebutkan istilah, ...provisioneele..., yang dapat diterjemahkan menjadi tuntutan sementara. Sedangkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 4 Tahun 1965 tanggal 30 Desember 1965 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 16 Tahun 1969 tanggal 11 Oktober 1969 menyebutkan dengan istilah Provisioneele eis untuk tuntutan provisional;
4. Bahwa Putusan provisional hanya dipergunakan dalam acara singkat dan dijatuhkan oleh karena segera harus diambil tindakan. Misalnya dalam hal atap rumah yang disewa oleh Penggugat dirusak oleh Tergugat sedangkan pada waktu itu musim hujan sehingga Tergugat harus segera dihukum untuk memperbaiki atap tersebut, juga dalam perkara perceraian dimana sang isteri mohon agar diperkenankan meninggalkan tempat tinggal bersama selama proses berlangsung, namun dalam perkara aquo tidak ada urgensinya sehingga Persyaratan Formil Dalam Gugatan Provisioneel tidak terpenuhi. Hal ini dapat dikarenakan gugatan provisionil bukan merupakan tindakan sementara, tetapi sudah menyangkut materi pokok perkara. Sehingga dapat dikatakan bahwa gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil yang telah ditentukan oleh undang-undang dan oleh karena sudah seharusnya Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan provisionil tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil – dalil yang telah dikemukakan Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) dalam eksepsi juga termasuk menjadi satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari bagian pokok perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat ;
3. Bahwa benar Penggugat berkehendak untuk menjual obyek sengketa kepada Tergugat I (satu) ,namun tidak benar pada pertemuan Tanggal 15-10-2020 Tergugat I (satu) bermaksud memberikan pinjaman atau memberi dana talangan kepada Penggugat dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 25070 dengan luas 330 M ² , surat ukur No. 783/2000 Tanggal 14 -6-2000,perubahan terakhir tgl.23-12-2008 tertulis atas nama YOSEP HAR WIDODO. S.H.,karena Tergugat I (satu) bukan Lembaga keuangan ,apalagi antara Penggugat dengan Tergugat I (satu) tidak ada hubungan keluarga, tidak ada hubungan pertemanan serta tidak ada hubungan bisnis ,hal ini dikuatkan oleh Pengakuan Penggugat sendiri sesuai dengan bukti putusan Pengadilan Negeri dengan Register Perkara Nomor :609/Pdt.G/2021/PN.Dps Junto putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor :22/PDT/2022/PT DPS dan putusan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Register Perkara Nomor : 573/Pdt.G/2022/PN.Dps junto putusan Tinggi Denpasar Nomor: 239/PDT/2022/PT DPS yang telah dibacakan putusannya pada Tanggal 24 Januari 2023 mempunyai kekuatan hukum tetap yang dalam surat gugatannya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I (satu) adalah hubungan keperdataan terkait dengan transaksi jual beli atas tanah dan bangunan rumah serta segala sesuatu yang ada tertanam diatas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 25070 dengan luas 330 M ² , surat ukur No .783/2000 Tanggal 14 -6-2000,perubahan terakhir tgl.23-12-2008 tertulis atas nama YOSEP HAR WIDODO. S.H.;
4. Bahwa tidak benar Tergugat I (satu) bersedia memberikan pinjaman kepada Penggugat,namun uang yang telah ditransfer oleh Tergugat I (satu) ke rekening Penggugat telah sesuai dengan pengakuannya yang tertuang pada surat gugatan Penggugat dengan Nomor perkara Nomor: 609/Pdt.G/2021/PN.Dps dan sesuai dengan bukti Salinan putusan Tertanggal 20 Desember 2021 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ,menyatakan uang tersebut merupakan pembayaran atas pembelian tanah dan bangunan rumah serta segala sesuatu yang ada berdiri diatas tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 25070 seluas 330 M ² , surat ukur No. 783/2000 Tanggal 14 -6-2000,perubahan terakhir tgl.23-12-2008 tertulis atas nama YOSEP HAR WIDODO. S.H, sesuai dengan yang tertuang pada akta perjanjian pengikatan jual beli Nomor : 11 Tanggal 15 Oktober 2020;



5. Bahwa sesuai dengan Pasal 1925 KUHPerdara Pengakuan yang diberikan di hadapan hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu, sehingga pengakuan yang telah dilakukan oleh Penggugat sesuai dengan yang tertuang pada surat gugatan dan Salinan putusan dengan perkara Nomor : 609/Pdt.G/2021/PN.Dps , merupakan bukti yang sempurna dan mengikat , hal ini didukung oleh Putusan MA No.546 K/Sip/1983;
6. Bahwa pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat I (satu) pada Tanggal 15-10-2020 bukanlah terkait dengan kesediannya Tergugat I (satu) untuk memberikan pinjaman kepada Penggugat, namun pertemuan tersebut merupakan pertemuan lanjutan dari pertemuan sebelumnya dalam rangka untuk menandatangani akta – akta terkait proses transaksi jual beli sesuai kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I (satu) yang dibuat di hadapan Tergugat II (dua);
7. Bahwa *tidaklah benar antara Tergugat I (satu) dengan Penggugat bersepakat untuk membuat Akta Pengakuan Hutang* , namun oleh karena adanya kesepakatan para pihak maka Penggugat sesuai dengan pengakuannya yang dituangkan dalam surat gugatan pada posita angka 2 ,berkehendak untuk menjual obyek sengketa ,serta Tergugat I (satu) berkehendak untuk membeli obyek sengketa maka Penggugat dengan Tergugat I (satu) sepakat untuk menuangkan kehendak tersebut menjadi sebuah akta yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Tergugat II (dua);
8. Bahwa *tidaklah benar yang telah disampaikan oleh Penggugat sebagaimana yang tertuang dalam surat gugatannya yang menyatakan adanya kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I (satu) untuk membuat Akta Pengakuan Hutang* namun oleh Tergugat II (dua) dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 Tanggal 15-10-2020, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 12 Tanggal 15-10-2020 serta Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 13 Tanggal 15-10-2020 , karena semua isi Akta yang dituangkan oleh Tergugat II (dua) menjadi suatu Akta otentik merupakan kesepakatan dari Para Pihak sedangkan Tergugat II (dua) sebagai seorang Notaris hanya menuangkan atau mengkonstantir kesepakatan tersebut dengan membikainya kedalam sebuah akta sesuai dengan aturan hukum dan peraturan perundangan- undangan yang berlaku;
9. Bahwa pasal 15 ayat (1) berbunyi sebagai berikut : “ Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang – undangan dan



/atau yang di kehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik , menjamin kepastian tanggal pembuatan akta , menyimpan akta , memberikan grosse akta , salinan dan kutipan akta , semuanya itu sepanjang pembuatan akta – akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang di tetapkan oleh undang – undang;

10. Bahwa didalam membuat suatu Akta Tergugat II (dua) telah memenuhi prosedural sebagaimana yang diamanatkan pasal 38 undang – undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Junto Undang – undang No. 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas undang – undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris di terangkan bahwa bentuk dan sifat akta :

- (1) Setiap akta Notaris terdiri atas :
 - a. Awal akta atau kepala akta ;
 - b. Badan akta ;dan
 - c. Akhir atau penutup akta;
- (2) Awal akta atau kepala akta akan memuat
 - a. Judul akta ;
 - b. nomor akta ;
 - c. jam , hari , tanggal , bulan dan tahun ;dan
 - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris ;
- (3) Badan akta memuat :
 - a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan ,, jabatan, kedudukan tempat tinggal para penghadap dan /atau orang yang mereka wakili;
 - b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap
 - c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pada pihak yang berkepentingan;
 - d. Nama lengkap , tempat dan tanggal lahir , serta pekerjaan, jabatan , dan tempat tinggal dari tiap – tiap saksi pengenali;
- (4) Akhir atau penutup akta memuat :
 - a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana di maksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf l atau pasal 16 ayat (7) ;
 - b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahaan akta apabila ada ;
 - c. Nama lengkap ,tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan ,kedudukan dan tempat tinggal dari tiap – tiap saksi akta ;
 - d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa oleh karena Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 ,Tanggal 15-10-2020,Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 12, Tanggal 15-10-2020 serta Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 13, Tanggal 15-10-2020 dibuat oleh Notaris sebagai pejabat publik yang mempunyai kewenangan tertentu sebagaimana yang diatur pada pasal 15 UUJN , maka akta notaris mengikat para pihak atau penghadap yang tersebut didalamnya ,sesuai dengan keinginan para pihak dan secara lahiriah ,formil dan materiil telah sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta notaris maka akta – akta tersebut adalah sah sebagai Akta Otentik;
12. Bahwa disamping telah sah sebagai Akta Otentik yang dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan , Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 Tanggal 15-10-2020,Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 12 Tanggal 15-10-2020 serta Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 13 Tanggal 15-10-2020,Akta – Akta tersebut telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur pada pasal 1320 KUHPdata yakni :
 - a. Kesepakatan kehendak / Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
 - b. Wenang berbuat / Kecakapan yang membuat perjanjian;
 - c. Prihal tertentu/ Adanya suatu hal tertentu;
 - d. Kausa yang legal / Adanya suatu sebab yang halal;
- a. Kesepakatan kehendak / Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri
Bahwa perjanjian perikatan jual beli dengan Nomor : 11 Tanggal 15 Oktober 2020 merupakan kesepakatan dan kehendak antara Penggugat dengan Tergugat I (satu) dan dengan adanya kehendak tersebut Penggugat dan Tergugat I Satu) sepakat untuk menuangkannya kedalam sebuah akta sehingga Notaris yang di tunjuk menuangkannya kesepakatan tersebut berdasarkan kewenangannya, serta sebelum penandatanganan akta tersebut sudah dibacakan oleh Notaris sehingga akta – akta tersebut merupakan suatu kesepakatan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak , tidak ada unsur paksaan , ke kilapan dan unsur penipuan sebagaimana tertuang dalam pasal 1321 KUHPdata sehingga akta tersebut adalah sah menurut hukum;
- b. Wenang berbuat / Kecakapan yang membuat perjanjian
Bahwa pada pasal 1330 KUHPdata menentukan bahwa setiap orang adalah cakap membuat perikatan karena hal tersebut sesuai dengan pasal 1329 KUHPdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian , kecuali apabila menurut undang – undang di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nyatakan tidak cakap, kemudian menurut pasal 1330 menyatakan bahwa ada beberapa orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian yakni :

- Orang yang belum dewasa (di bawah umur 21 tahun kecuali yang di tentukan lain) ;
- Mereka yang di taruh di bawah pengampuan (curatele or conservatorship dan
- Perempuan yang sudah menikah;

Berdasarkan Pasal 330 KUHPdata, seorang di anggap dewasa jika dia telah berusia 21 tahun atau kurang dari 21 tahun namun sudah menikah, kemudian berdasarkan pasal 47 dan pasal 50 undang – undang No : 1 tahun 1974 menyatakan bahwa kedewasaan seseorang di tentukan bahwa anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai dia berusia 18 tahun;

Berkaitan dengan perempuan yang telah menikah pasal 31 ayat (2) UU No : 1 Tahun 1974 menentukan masing – masing pihak (suami atau istri) berhak melakukan perbuatan hukum);

Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Nomor : 11 Tanggal 15 Oktober 2020 Penggugat dalam melakukan perbuatan hukum sudah dewasa, hubungan hukum dengan obyek yang dijual adalah miliknya sendiri, serta telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yang bernama Nyonya SELGA WAWORUNTU, lahir di Jakarta pada Tanggal 19-9-1960 warga Negara Indonesia, wiraswasta, bertempat tinggal di Perumahan KPI, Kavling D 9 Jalan Iman Bonjol 417, Desa Pemecutan Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 5171032104580005 dengan ikut serta membubuhkan tandatangan pada minuta akta. Begitu juga dalam melakukan perbuatan hukum sudah memenuhi syarat – syarat yang ditentukan oleh undang – undang sehingga para pihak yang membuat dan menandatangani kesepakatan Perjanjian pengikatan jual beli adalah sah secara hukum;

c. Prihal tertentu/ Adanya suatu hal tertentu;

Bahwa sesuai dengan pasal 1333 KUHPdata menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (zaak) paling sedikit dapat ditentukan jenisnya;

Suatu perjanjian harus memiliki obyek tertentu dan suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (certainty of term) berarti bahwa apa yang di perjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat di tentukan jenisnya (*determinable*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sesuai dengan akta No : 11 tertanggal 15 Oktober 2020 yang diperjanjikan adalah tanah dan bangunan yang ada berdiri di atas tanah sertifikat hak milik (SHM) Nomor : 25070 dengan luas 330 M², surat ukur No. 783/2000 Tanggal 14 -6-2000 tertulis atas nama Yosep Har Widodo. Sarjana Hukum, maka obyek dari perjanjian sudah jelas dan terang sehingga perjanjian tersebut sah menurut hukum;

d. Kausa yang legal / Adanya suatu sebab yang halal ;

Maksudnya adalah suatu kontrak haruslah dibuat dengan maksud /alasan yang sesuai dengan hukum yang berlaku artinya tidak boleh bertentangan dengan hukum;

Bahwa menurut pasal 1335 jo Pasal 1337 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang – undang kesusilaan dan ketertiban umum;

Suatu kausa dinyatakan bertentangan dengan undang – undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan kesusilaan (geode zeden) bukanlah hal yang mudah, karena ke susilaan tersebut sangat abstrak, yang isinya bisa berbeda – beda antara daerah satu dengan daerah yang lainnya atau antara kelompok masyarakat yang satu dengan masyarakat yang lainnya, selain itu penilaian orang terhadap ke susilaan dapat berubah ubah sesuai dengan perkembangan zaman;

Bahwa jual beli tanah dan bangunan yang ada berdiri di atas tanah sertifikat hak milik (SHM) Nomor : 25070 dengan luas 330 M², surat ukur No. 783/2000 Tanggal 14 -6-2000 tertulis atas nama Yosep Har Widodo.

Sarjana Hukum dengan alamat di Jalan raya Puri Gading hill Blok F Nomor 1 Jimbaran Badung di perjual belikan dengan peruntukan sebagai tempat tinggal sehingga obyek jual beli tersebut telah memenuhi kausa yang legal karena tidak bertentangan dengan undang – undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum, sehingga perjanjian perikatan jual beli dengan akta No : 11 Tertanggal 15 Oktober 2020, Tertanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat di hadapan Notaris I Putu Hamirtha.S.H., adalah sah secara hukum;

13. Bahwa sebelum penandatanganan semua akta – akta baik Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 Tanggal 15-10-2020, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 12 Tanggal 15-10-2020 serta Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 13 Tanggal 15-10-2020, Tergugat II (dua)/Notaris telah membacakan akta – akta tersebut secara jelas dan terang selain dibacakan oleh Tergugat I (satu), Penggugat sendiri juga



telah membacanya , dihadiri oleh saksi – saksi sehingga semua akta-akta tersebut sah sebagai akta otentik;

14. Bahwa sesuai dengan Pasal 1457 kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan, dan terkait dengan transaksi jual beli tanah dan bangunan yang ada berdiri di atas tanah sertifikat hak milik (SHM) Nomor : 25070 dengan luas 330 M² , surat ukur No 783/2000 Tanggal 14 -6-2000 tertulis atas nama Yosep Har Widodo. Sarjana Hukum dengan alamat di Jalan Raya Puri Gading hill Blok F Nomor 1 Jimbaran Badung antara Penggugat dengan Tergugat I (satu) sudah saling sepakat untuk melakukan transaksi jual hal ini telah di buktikan sendiri oleh Penggugat sesuai dengan pengakuannya , hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I (satu) merupakan hubungan transaksi jual beli sesuai dengan harga yang telah disepakati oleh masing – masing pihak sebagaimana yang tertuang pada bukti hukum yang ada, transaksi tersebut juga dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, sehingga syarat jual beli telah dipenuhi baik syarat materil maupun syarat formilnya ,dan oleh karenanya kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa perkara aquo untuk menyatakan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I (satu) adalah sah dan mengikat kepada kedua belah pihak beserta kepada para ahli warisnya masing-masing;
15. Bahwa oleh karena harga jual beli dan system pembayaran dilakukan berdasarkan atas kesepakatan oleh para pihak sesuai dengan bukti hukum yang ada maka tidak diperlukan adanya suatu penafsiran harga dari pihak ketiga , hal ini sesuai dengan asas konsensualitas dalam hukum kontrak.Dengan adanya asas konsensualitas berarti kontrak itu ada sejak ada kesepakatan mengenai hal yang pokok ,yang dalam kontrak jual beli sudah tercapai sepakat mengenai barang dan harganya;
16. Bahwa transaksi jual beli sebagaimana yang tertuang pada akta Nomor : 11 Tertanggal 15 Oktober 2020 pada pasal 1 sudah jelas dan terang harga tanah dan bangunan dengan sertifikat SHM Nomor : 25070 dengan luas 330 M², surat ukur No. 783/2000 Tanggal 14 -6-2000 tertulis atas nama Yosep Har Widodo dengan harga keseluruhan Rp1.437.500.000,00 (satu milyar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan sudah dibayarkan dengan lunas sesuai bukti kwitansi pembayaran Tanggal 15 Oktober 2020 serta diperjelas kembali pada pasal 2 akta No. 11 Tertanggal 15 Oktober 2020, kwitansi pembayaran merupakan bukti hukum yang sah secara hukum, sesuai



dengan bunyi pasal : “pasal 55 Perpres RI No : 70 tahun 2012 tentang Perubahan Peraturan Presiden RI No : 54 tahun 2010, Kwitansi adalah selebar surat bukti yang menyatakan bahwa telah terjadi penyerahan sejumlah uang dari yang di sebut sebagai pemberi atau yang menyerahkan uang kepada yang di sebut sebagai penerima dan yang harus menandatangani telah menerima uang sebesar yang di sebut dalam surat itu, sehingga kwitansi merupakan suatu alat bukti yang sah;

17. Bahwa tidaklah benar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 ,Tanggal 15-10-2020,Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 12 ,Tanggal 15-10-2020 ,serta Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 13, Tanggal 15-10-2020 yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I (satu) di hadapan Tergugat II (dua) mengandung kekhilapan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan, karena hal ini telah dibuktikan bahwa Pengaduan Penggugat di Kepolisian Republik Indonesia Daerah Polda Bali terkait dengan adanya dugaan Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan yang menurut Penggugat di duga dilakukan oleh Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) sesuai dengan bukti Pengaduan Masyarakat Nomor : Dumas/61/II/2022/SPKT/POLDA BALI,Tanggal 17 Januari 2022 ,tentang dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan sebagai di maksud dalam pasal 378 dan atau pasal 372 KUHP oleh Penyidik Reskrim Polda Bali telah dihentikan terhitung mulai Tanggal 30 Juni 2022;
18. Bahwa sesuai dengan pasal 1328 KUHPerdara yang berbunyi : “ Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.Penipuan tidak dipersangkakan,tetapi harus dibuktikan “;
19. Bahwa mengingat persangkaan yang dilakukan oleh Penggugat terkait dengan akta – akta perjanjian dengan Tergugat I (satu) yang dibuat dihadapan Tergugat II (dua) yakni Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11, Tanggal 15-10-2020,Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 12,Tanggal 15-10-2020 serta Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 13,Tanggal 15-10-2020 sudah tidak terbukti adanya unsur paksaan maupun penipuan sesuai dengan bukti telah dihentikannya penyelidikan oleh Penyidik Reskrim Polda Bali maka dalil Penggugat terkait dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli mengandung unsur paksaan dan penipuan haruslah ditolak dan mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk menyatakan hukum semua bukti-bukti hukum tersebut diatas yang dibuat oleh Penggugat dengan



Tergugat I (satu) dihadapan Tergugat II (dua) adalah sah dan mengikat kepada kedua belah pihak serta kepada semua ahli warisnya masing – masing;

20. Bahwa dengan telah tidak terbukti adanya unsur paksaan dan penipuan yang dilakukan oleh Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) dalam proses pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 ,Tanggal 15-10-2020,Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 12, Tanggal 15-10-2020 serta Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 13 ,Tanggal 15-10-2020 maka telah terbukti juga tidak adanya suatu perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I (satu) dan Tergugat II(dua) baik secara hukum pidana maupun secara hukum perdata , sehingga sudah sepantasnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
21. Bahwa oleh karena transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I (satu) telah dilakukan secara terang dan tunai maka sesuai dengan Yurisprudensi MA No. 251 K/Sip /1958 Tanggal 26 Desember 1958 dan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 237K/sip /1968 , Jual beli tanah yang dilakukan terang - terangan di muka pejabat harus di lindungi ,Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1230 k/sip/1980 , pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum, dengan demikian permohonan yang diajukan oleh Penggugat kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cq .Ketua Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk memerintahkan kepada Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan sertifikat hak milik (SHM) Nomor :25070 dengan luas 330 M² , surat ukur No. 783/2000 Tanggal 14 -6-2000 tertulis atas nama Yosep Har Widodo. Sarjana Hukum kepada Penggugat haruslah ditolak;
22. Bahwa Penggugat pada surat gugatannya menyatakan telah mengalami kerugian materiil sebesar RP3.500.000.000,00 (Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) , hal ini merupakan suatu dalil yang tidak logis serta tidak masuk akal karena jelas kesepakatan transaksi jual beli sebagaimana yang tertuang pada akta Nomor : 11, Tertanggal 15 Oktober 2020 pada pasal 1 sudah jelas dan terang harga tanah dan bangunan dengan sertifikat SHM Nomor : 25070 dengan luas 330 M², surat ukur No. 783/2000 Tanggal 14 -6-2000 tertulis atas nama Yosep Har Widodo dengan harga keseluruhan Rp1.437.500.000,00 (satu milyar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan sudah dibayarkan dengan lunas sesuai bukti kwitansi pembayaran Tanggal 15 Oktober 2020 serta diperjelas kembali pada pasal 2 akta No : 11, Tertanggal 15 Oktober



2020,serta telah sesuai dengan bukti hukum yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap berupa putusan Pengadilan Negeri Denpasar dengan register perkara Nomor : 609/Pdt.G/2021/PN.Dps junto putusan Pengadilan Tinggi Denpasar dengan sebagaimana bukti Putusan Nomor : 22/PDT/2022/PT DPS dari sejak Tanggal 11 Mei 2022;

23. Bahwa mengingat kerugian materiil dan immateriil tidak dijelaskan secara terperinci oleh Penggugat dalam gugatannya maka Majelis Hakim tidak mempunyai kewenangan secara Ex-Officio dengan mengira – ngira secara Proximate Cause menetapkan nominal kerugian , hal ini bertentangan dengan asas JURIS PRAECEPTA SUNT HAEC;HONESTE VIVERE,ALTERUM NON LAEDERE ,SUMCUIQUI TRIBUERE yang artinya bahwa “semboyan hukum: hidup secara jujur,tidak merugikan orang lain dan memberikan orang lain haknya”;
24. Bahwa guna memberikan suatu pedoman dalam pemenuhan gugatan immateriil maka Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Penijauan Kembali No : 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya berdasarkan Pasal 1370,1371,1372 KUHPerdata ganti kerugian immateriil hanya dapat di berikan dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum terkait dengan hal – hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan;
25. Bahwa berdasarkan uraian yang dijelaskan oleh Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) maka sudah mempunyai alasan hukum yang kuat bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar untuk menolak petitum Penggugat terkait permohonan ganti rugi;
26. Bahwa Tergugat I (satu) keberatan dan menolak dengan tegas gugatan Penggugat terkait dengan permohonan Provisi untuk meletakan sita jaminan terkait Sertifikat Hak Milik Nomor :25070 dengan luas 330 M², surat ukur No : 783/2000 Tanggal 14 -6-2000 tertulis atas nama Yosep Har Widodo karena tidak ada relevansinya yang dimohonkan sita jaminan serta tidak ada alasan yang jelas dari Penggugat dalam memohon sita jaminan;
27. Bahwa Istilah permohonan Provisionil dalam literatur maupun dalam praktik peradilan ditemukan berbagai kosa kata yang dipergunakan untuk menyebutkan istilah provisionil. Menurut kamus hukum Belanda-Indonesia yang disusun Focklema Andrea disebutkan pengertian provisionil yang berarti “sementara”, bij vooraad, kemudian provisionileis yang berarti tuntutan sementara. Dalam ketentuan Pasal 53 Rv dikenal istilah provisionileis vonnis yang berarti putusan sementara atau mengenai ketetapan sementara dari hakim selama memeriksa pokok perkara;



Sedangkan Prof. Dr. R. Supomo dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI menyebut istilah tuntutan provisionil dengan istilah provisinele eis dalam pertimbangannya dihubungkan dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR atau pasal 191 ayat (1) RBg sebagai “tindakan sementara yang merupakan inti pengertian provisionil atau bij voorraad. Mr. W. A. Engelbrecht dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI juga memberikan istilah lebih mendalam mengenai tuntutan provisionil. Kemudian menurut Mr. W.A. Engelbrecht menyebutkan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR / Pasal 191 ayat (1) Rbg ada menyebutkan istilah, ...provisioneele..., yang dapat diterjemahkan menjadi tuntutan sementara. Sedangkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 4 Tahun 1965 tanggal 30 Desember 1965 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 16 Tahun 1969 tanggal 11 Oktober 1969 menyebutkan dengan istilah Provisioneele eis untuk tuntutan provisionil. Terhadap pengertian tuntutan provisionil, maka Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Uripkartawinata, S.H. menyebutkan bahwa:

“Putusan provisionil adalah putusan yang dijatuhkan sehubungan dengan tuntutan dalam pokok perkara, sementara diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak. Putusan semacam ini banyak dipergunakan dalam acara singkat dan dijatuhkan oleh karena segera harus diambil tindakan. Misalnya dalam hal atap rumah yang disewa oleh Penggugat dirusak oleh Tergugat sedangkan pada waktu itu musim hujan sehingga Tergugat harus segera dihukum untuk memperbaiki atap tersebut, juga dalam perkara perceraian dimana sang isteri mohon agar diperkenankan meninggalkan tempat tinggal bersama selama proses berlangsung. Karena sifatnya yang harus dilaksanakan segera putusan provisionil selalu dapat dilaksanakan terlebih dahulu (ex. Pasal 180 HIR/pasal 191 RBg)”, maka dengan demikian yang dimohonkan oleh Penggugat tidak beralasan hukum sehingga sudah seharusnya untuk di tolak;

28. Bahwa sebagaimana yang telah diakui oleh Penggugat sendiri pada surat gugatannya yang menyatakan penggugat telah memberikan surat kuasa namun sampai saat ini Tergugat I (satu) tidak menjalankan kuasa tersebut, hal ini menunjukan Tergugat I (satu) tidak mempunyai pikiran negatif sebagaimana dugaan dari Penggugat, yang mana menurut hukum untuk menjatuhkan sita jaminan tidak dapat dijatuhkan dengan sembarangan dan sudah tentu harus terdapat alasan – alasan yang jelas sebagaimana tertuang di dalam pasal 227 HIR/261 RBG atau pasal 720 Rv di samping itu juga berdasarkan SEMA No 5 tahun 1975 bahwa di dalam penyitaan, Penggugat harus dapat membuktikan adanya



persangkaan yang sehingga sudah sepantasnya Majelis Hakim Yang memeriksa perkara a quo menolak permohonan Penggugat;

29. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 606 a Rv dan sejalan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No : 791 K/Sip /1972 Tertanggal 26 Februari 1973 serta pendapat Prof Subekti ,SH dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata ,cetakan Kedua,Penerbit Bina Cipta , Jakarta ,1992 , Hal 133 masing – masing sebagai berikut :
 - Yurisprudensi MARI No. 791 K/Sip /1972 : “uang paksa tidak berlaku terhadap pembayaran uang” ;
 - Pendapat Hukum Prof ,Subekti,SH : “ dalam Pasal 606 a Rv di tegaskan juga bahwa lembaga uang paksa itu tidak dapat di terapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang ”;
30. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 606 a Rv, Yurisprudensi MARI No. 791 K/Sip /1972 dan pendapat Hukum Prof, Subekti,SH tersebut di atas maka jelas tuntutan uang paksa (dwangsom) yang diajukan Penggugat tidak sesuai dengan ketentuan – ketentuan tersebut di atas , dan oleh karenanya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar sudah sepatutnya menolak tuntutan dari Penggugat;
31. Bahwa kelihatannya Penggugat kurang paham atau mungkin berpura – pura tidak mengerti apa yang dimohonkan sebagaimana yang tertuang pada surat gugatannya terkait dengan *Uit Voorbaar Bij Voorrad*, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No 4 Tahun 2001 tentang permasalahan Serta Merta (*Uit Voorbaar Bij Voorrad*) dan Provisionil, menyatakan sebagai berikut : “setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uit Voorbaar Bij Voorrad*) harus di sertai dengan penetapan sebagaimana di atur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2003 putusan serta merta (*Uit Voorbaar Bij Voorrad*) dan Provisionil , yang menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan barang /obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila di kemudian hari di jatuhkan Putusan yang membatalkan Pengadilan Tingkat Pertama.Tanpa jaminan tersebut di atas tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta, dengan demikian permohonan provisi dari Penggugat haruslah di tolak;
32. Bahwa sesuai dengan pasal 4 angka 3 PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH yang berbunyi : “(3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana di-maksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

susun wajib didaftar “, junto pasal 5 PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH yang berbunyi : “Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional,” maka merupakan suatu kewajiban dari Badan Pertanahan Kabupaten Badung /Turut Tergugat untuk menerbitkan sertifikat tanah hak milik atas obyek sengketa kepada Tergugat I (satu)/YUDHI ARNAWAN ataupun kepada siapapun yang diberikan hak untuk itu;

33. Bahwa untuk selebihnya Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) tidak menanggapi dalil – dalil Penggugat karena tidak ada relevansinya dengan Para Tergugat ;

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dalam rekonvensi ini mohon Tergugat I (satu) dalam konvensi di sebut sebagai sebagai Penggugat Rekonvensi, dan selanjutnya pula Penggugat konvensi di sebut Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi diajukan secara bersama- sama dengan jawaban gugatan maka sesuai dengan Pasal 132 b ayat (1) Hir yang berbunyi : “Tergugat wajib mengajukan gugatan melawan bersama – sama dengan jawabanya baik dengan surat maupun dengan lisan,” dan yang di Tarik sebagai Tergugat Rekonvensi adalah Penggugat Konvensi hal ini telah sesuai dengan putusan MA No.2152/Pdt/1983 sehingga syarat formil mengajukan gugatan rekonvensi telah terpenuhi sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi telah mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan rekonvensi;
3. Bahwa menurut Pasal 132 b ayat(3) HIR,tujuan gugatan Rekonvensi adalah untuk menegakan asas peradilan yang sederhana dan biaya ringan sesuai dengan Pasal 4 ayat (2) UU Nomor 4 Tahun 2004 yang mengenal penerapan system peradilan sederhana,cepatdan biaya ringan;
4. Bahwa Praktik peradilan cenderung mensyaratkan koneksitas; meskipun undang–undang tidak dengan jelas mengatur,namun praktik mensyaratkannya. Maka gugatan rekonvensi akan sah dan diterima apabila:
 - a. terdapat faktor pertautan hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan konvensi dengan rekonvensi;
 - b. Terdapat hubungan pertautan itu harus sangat erat (innerlijke samen hangen) sehingga penyelesaiannya dilakukan secara efektif dalam suatu proses dan putusan;



c. Eratnya hubungan pertautan itu akan menyebabkan materi gugatan rekonsensi tetap dapat diperiksa dan diselesaikan, meskipun gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini ditegaskan dalam Putusan MA No 1057K/Sip/1973:

“ Karena gugatan dalam rekonsensi tidak didasarkan atas inti gugatan dalam konvensi melainkan berdiri sendiri (terpisah), dengan tidak dapat diterimanya gugatan dalam konvensi, tidak dengan sendirinya gugatan dalam gugatan rekonsensi ikut tidak dapat diterima ”;

5. Bahwa berdasarkan atas surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonsensi , bertempat tinggal di Perum KPI KAV, 09 JL .Iman Bonjol 417 DPS/Link MARGA RT.000 RW.000 Kel./Desa Pemecutan Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar , serta obyek sengketa , masih dalam Yurisdiksi Pengadilan Negeri Denpasar sehingga telah memenuhi ketentuan pasal 118 ayat (1) HIR;

6. Bahwa pada pokoknya Penggugat rekonsensi menolak dalil – dalil yang telah diajukan oleh Tergugat Rekonsensi sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatan Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi , kecuali yang di akui secara tegas kebenarannya oleh Penggugat Rekonsensi;

7. Bahwa dalil – dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam rekonsensi;

8. Bahwa awalnya Penggugat Rekonsensi diperkenalkan oleh seorang perantara dengan Tergugat Rekonsensi , yang pada intinya Tergugat Rekonsensi bermaksud untuk menjual tanah dan bangunan rumah yang ada di atas tanah sertifikat hak milik (SHM) Nomor : 25070 dengan luas 330 M² , surat ukur No. 783/2000 Tanggal 14 -6-2000 tertulis atas nama Yosep Har Widodo. Sarjana Hukum, dengan harga keseluruhan Rp1.437.500.000,00 (satu milyar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

9. Bahwa harga jual beli sebesar Rp1.437.500.000,00 (satu milyar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) disepakati oleh Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonsensi dengan Tergugat I (satu) konvensi / Penggugat Rekonsensi termasuk biaya-biaya yang harus di bayarkan oleh Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonsensi baik itu uang jasa perantara, PBB, BPHTB, AJB, PNBP, dan Biaya balik nama, sehingga Tergugat I (satu) Konvensi



/Penggugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran dengan lunas;

10. Bahwa oleh karena sudah ada kesepakatan antara Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I (satu) konvensi / Penggugat Rekonvensi dan untuk meyakinkan Tergugat II (dua) sebelum penandatanganan akta perjanjian pengikatan jual beli ditandatangani oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dibuat dan di tandatangi kwitansi pelunasan pembayaran oleh Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi sehingga pada Tanggal 15 Oktober 2020 ditandatangani akta perjanjian pengikatan jual beli di hadapan Tergugat II (dua) sesuai dengan bukti hukum berupa akta otentik Nomor : 11 Tertanggal 15 Oktober 2020;

11. Bahwa mengingat Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak sedang tinggal di Bali sedangkan di rumah yang menjadi obyek transaksi jual beli masih ada barang – barang milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, untuk meyakinkan Tergugat I (satu) Konvensi / Penggugat Rekonvensi maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memberikan surat kuasa menjual , mengalihkan baik kepada diri sendiri maupun kepada orang lain yang sah kepada Tergugat I (satu) Konvensi /Penggugat Rekonvensi sebagaimana bukti hukum berupa akta kuasa menjual yang dibuat di hadapan Tergugat II (dua) yakni akta No : 12 ,Tertanggal 15 Oktober 2020;

12. Bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah memberikan kuasa menjual secara sah kepada Tergugat I (satu) konvensi / Penggugat Rekonvensi maka untuk mengalihkan, membalik namakan, serta menjual baik kepada diri sendiri maupun kepada pihak lain tanpa memerlukan persetujuan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

13. Bahwa disamping itu juga mengingat di dalam rumah yang berdiri diatas tanah hak milik (SHM) Nomor : 25070 dengan luas 330 M² , surat ukur No 783/2000 Tanggal 14 -6-2000 tertulis atas nama Yosep Har Widodo. Sarjana Hukum, yang oleh masyarakat umum di kenal dengan alamat Jalan Raya Puri Gading Hill Blok F1 No 1 Jimbaran kunci rumah masih dipegang oleh Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi serta barang - barang miliknya masih ada di dalam rumah maka untuk memberi waktu memindahkan barang dan melakukan penyerahaan kunci rumah maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I (satu) Konvensi /Penggugat Rekonvensi saling sepakat membuat



perjanjian pengosongan sebagaimana yang tertuang pada akta : No 13, Tertanggal 15 Oktober 2020;

14. Bahwa meskipun Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi telah melakukan pelunasan pembayaran dan batas waktu yang telah disepakati pada perjanjian pengosongan telah berakhir namun Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak juga mengosongkan rumah dan tidak menyerahkan kunci rumah kepada Tergugat I (satu) Konvensi/ Penggugat Rekonvensi , *malah menghalang – halangi Tergugat I (satu) Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk memanfaatkan ,mengalihkan, membalik namakan, atau menjual kepada pihak ketiga* terkait dengan tanah dan bangunan yang ada berdiri diatas sertifikat hak milik (SHM) Nomor : 25070 dengan luas 330 M², surat ukur No. 783/2000 Tanggal 14 -6-2000 tertulis atas nama Yosep Har Widodo. Sarjana Hukum ,yang oleh masyarakat umum dikenal dengan alamat Jalan Raya Puri Gading Hill Blok F1 No 1 Jimbaran ,serta mau menjual obyek jual beli tersebut kepada orang lain dan hal ini juga di tuangkan oleh Penggugat pada surat gugatannya maka jelas dan terang perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan perbuatan yang melawan hukum, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetbook), sehingga sudah sepantasnya Yang Mulia Majelis Hakim yang menangani perkara ini menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus menyerahkan kunci rumah dan mengosongkan rumah tersebut dengan serta merta bilamana perlu dengan bantuan dari pihak Kepolisian Republik Indonesia meskipun ada upaya – upaya hukum lain yang dilakukannya;

15. Bahwa selain Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai itikad baik untuk menyerahkan obyek sengketa secara baik – baik , perbuatannya juga telah melanggar kaedah hukum yang berlaku padahal terkait dengan transaksi jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah dilakukan upaya hukum yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sesuai dengan *bukti Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 22/PDT/2022/PT DPS Junto Putusan Pengadilan Negeri Denpasar 609/Pdt.G / 2021/PN.DPS, dan putusan Pengadilan Negeri Denpasar terkait dengan gugatan yang kedua kalinya sesuai dengan register perkara Nomor: 573/Pdt .G /2022/PN.DPS.junto Putusan Pengadilan Tinggi*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar Nomor : 239/PDT/2022/PT Denpasar Tanggal 24 Januari 2023 ,bertitik tolak dari *Pasal 23 Undang – Undang No. 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman di kemukakan bahwa terhadap Putusan Banding dapat dimintakan Kasasi kepada Mahkamah Agung,selain itu juga digariskan dalam pasal 29 UU No 14 Tahun 1985 sebagaimana telah dirubah dengan UU No 5 Tahun 2004 dan UU No 3 Tahun 2009 yang memutus permohonan kasasi terhadap putusan pengadilan tingkat banding* , namun untuk menunda – nunda dijalankanya putusan – putusan tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melakukan gugatan untuk yang ketiga kalinya, hal ini jelas dan Terang Penggugat konvensi /Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan yang melawan hukum dengan tidak menghormati putusan – putusan pengadilan dimaksud sehingga mengacaukan kaidah hukum yang berlaku di Indonesia yang dapat menimbulkan tidak adanya kepastian hukum;

16. Bahwa putusan Pengadilan merupakan bukti autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat yang mana para pihak yang berperkara wajib tunduk dan patuh dalam melaksanakan isi putusan tersebut, namun Perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi /Tergugat rekonvensi dengan telah melakukan gugatan berulang – ulang kali terkait dengan transaksi jual beli serta telah melakukan pelaporan secara pidana, dengan tidak mempergunakan upaya – upaya hukum yang tersedia untuk itu terhadap semua putusan pengadilan *maka perbuatan Tergugat Rekonvensi /Penggugat konvensi jelas – jelas menimbulkan gangguan secara terus menerus,tekanan, dan bahkan kecemasan psikis yang dirasakan secara signifikan serta telah menimbulkan kerugian baik secara materiil maupun immateriil bagi Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sebagaimana yang ungkapkan oleh M.Natsir Asnawi,S.H.,M.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata,Teori,Praktek Dan Permasalahannya di Peradilan Umum Dan Peradilan Agama;*

17. Bahwa Secara umum, unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diungkap oleh Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. dalam bukunya yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum (PT. Citra Adi bakti, 2005. Hal: 10-14) adalah:

- a. Adanya suatu perbuatan;
pengertian perbuatan haruslah di tafsirkan baik secara aktif yaitu melakukan suatu perbuatan atau tindakan maupun



dapat di tafsirkan secara pasif , yaitu tidak melakukan sesuatu yang sepatutnya di lakukan berdasarkan kewajibannya untuk itu berdasarkan hukum yang berlaku .

Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah tidak mengosongkan rumah sesuai dengan kesepakatan , tidak menyerahkan kunci rumah ,serta menghalang-halangi dan ,ingin menjual Kembali kepada pihak lain padahal obyek sengketa sudah di perjual belikan kepada Tergugat I (satu) Konvensi/Penggugat Rekonvensi padahal terkait dengan transaksi jual beli atas obyek sengketa telah di lakukan upaya hukum serta mempunyai kekuatan hukum tetap.

b. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum;

perbuatan yang di lakukan itu , harus melawan hukum, unsur melawan hukum di artikan dalam arti seluas – luasnya, sehingga meliputi hal – hal sebagai berikut :

- perbuatan melanggar undang – undang;
- perbuatan melanggar hak orang lain yang dilindungi oleh hukum ;
- perbuatan yang bertentangan dengan bertentangan dengan kewajiban Hukum si pelaku;
- perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
- perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik dalam masyarakat untuk Memperhatikan kepentingan orang lain;

Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi /Penggugat konvensi yakni telah melanggar Pasal 1457 KUHPerdara yang berbunyi : “ jual beli adalah suatu perjanjian ,dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan ,sedangkan Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi telah melakukan pelunasan pembayaran sebagaimana yang tertuang pada pasal 2 akta perjanjian pengikatan jual beli No. 11 Tanggal 15 Oktober 2020 serta bukti kwitansi pelunasan pembayaran Tertanggal 15 Oktober 2020 dan dikuatkan dengan putusan perdata Nomor: 609/Pdt .G / 2021/PN.DPS yang diajukan oleh Penggugat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebagaimana Putusan Nomor : 22/PDT/2022/PT DPS dari sejak Tanggal 11 Mei 2022 dan



putusan Pengadilan Negeri Denpasar untuk kedua kalinya dengan Nomor: 573/Pdt .G /2022/PN.DPS junto putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 239/PDT/2022/PT DPS yang telah dibacakan putusannya pada Tanggal 24 Januari 2023;

- c. adanya kesalahan dari pihak pelaku;
undang – undang dan Yurisprudensi mensyaratkan untuk dapat di katagorikan perbuatan melawan hukum , maka pelaku harus mengandung unsur kesalahan (sculdelement) dalam melakukan perbuatan tersebut, suatu tindakan dianggap mengandung unsur kesalahan , sehingga dapat di mintakan pertanggungjawaban hukum jika memenuhi unsur – unsur sebagai berikut :

- adanya unsur kesengajaan ;
- adanya unsur kelalaian (niglence,culpa);
- tidak alasan pembeda atau alasan pemaaf (rechtvaardigingsgrond),seperti keadaan overmacht,membela diri , tidak waras dan lain – lain ;

Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi adalah telah menerima pelunasan pembayaran dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sesuai dengan kesepakatan, berjanji akan mengosongkan bangunan tersebut dan menyerahkan kunci rumah derngan waktu yang telah di tentukan namun dengan sengaja tidak menyerahkan kunci rumah , menyuruh orang lain lagi untuk mejual kembali obyek sengketa yang telah diperjual belikan, melakukan perbuatan menghalang – halangi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan melakukan berbagai upaya serta melakukan perbuatan tidak benar dengan cara melakukan pengaduan palsu kepada Kepolisian Republik Indonesia Daerah Polda Bali ,yang hasil penyidikannya dinyatakan tidak ada peristiwa penipuan dan penggelapan sehingga penyidikan tersebut dihentikan oleh Penyidik Reskrim Polda Bali;

- d. Adanya kerugian bagi korban;
adanya kerugian bagi korban merupakan unsur perbuatan melawan hukum sesuai dengan pasal 1365 KUHPdata ,dalam pengertian kerugian yang di sebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materiil dan kerugian immateriil ;
Bahwa dengan adanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Konvensi /Tergugat Konvensi , baik kerugian



secara materiil maupun kerugian immateriil sesuai dengan yang diuraikan pada gugatan rekonvensi;

- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi, merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum, sesuai dengan teori *Condition sine Quo Non* dari Von Buri seorang ahli hukum Eropa Kontinental menyatakan : “ suatu hal adalah sebab dari akibat, sedangkan suatu akibat tidak akan terjadi bila sebab itu tidak ada.”;
- Bahwa hubungan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi terhadap kerugian yang timbul sudah jelas yakni atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi adalah Penggugat Rekonvensi tidak bisa memproses balik nama atas tanah dan rumah , tidak bisa memanfaatkan , tidak bisa mengalihkan serta bangunan yang ada menjadi semakin rusak sehingga Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi harus mengeluarkan biaya tambahan lagi;

Menurut teori ini orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggungjawab ,jika perbuatan *Condition Sine Quo Non* menimbulkan kerugian ;

Bahwa menurut Darwin Print.S.H (Darwin Print ,S.H.1996:103) sesudah *Arrest* 1919 penafsiran perbuatan melawan hukum berbuat atau tidak berbuat adalah perbuatan melawan hukum jika :

- a. Melawan hak orang lain ;
Yang di maksud melanggar hak orang lain adalah melanggar hak subyektif orang lain (R Setiawan .SH .1979:82);
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;
Kewajiban hukum adalah kewajiban yang didasarkan pada hukum baik tertulis maupun tidak tertulis termasuk katagori perbuatan – perbuatan Pidana seperti pencurian, penggelapan, penipuan, pengrusakan (R Setiawan .SH .1979:82);
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
Kesusilaan berarti kesopanan, kehalusan, adat(Sutan Muhamad Zain :755). Oleh karena itu tindakan / tingkah laku yang bertentangan dengan moral yang hidup dimasyarakat, demikian juga adat istiadat yang hidup dan terpelihara dalam kehidupan masyarakat sebagai norma hukum adalah perbuatan melawan hukum;
- d. Bertentangan dengan kepatutan;



Perbuatan yang sangat merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak, dan perbuatan itu tidak berguna atau menimbulkan bahaya bagi orang lain. Perbuatan penyalahgunaan hak (misbruik van recht) yang terjadi dalam kasus terkenal “cerobong asap palsu” yang di putus oleh pengadilan Colmar tanggal 2 Mei 1855, membuktikan bahwa perbuatan yang sia – sia dan merugikan orang lain adalah juga pelanggaran hukum;

18. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi sehingga perbuatan tersebut dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara : “ tiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian karena kesalahannya mengganti kerugian tersebut “;

19. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi sehingga Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi mengalami kerugian secara materiil sebesar Rp3.500.000.000,00 (tiga milyar lima ratus juta) yakni karena tidak bisa memanfaatkan, mengelola, tidak bisa menjual tanah bangunan rumah tersebut serta adanya kerusakan pada rumah yang semakin hari semakin parah sehingga menimbulkan suatu kerugian yang tidak sedikit untuk memperbaiki dan merenovasi bangunan rumah tersebut;

20. Bahwa di samping adanya kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat rekonvensi /Tergugat Konvensi atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Penggugat Rekonvensi /Tergugat konvensi juga mengalami kerugian immateriil secara moril telah menimbulkan kekecewaan yang sangat besar bagi Penggugat rekonvensi/Tergugat Konvensi, kerugian Penggugat berupa materi,waktu, tenaga, pikiran dan nama baik serta kehormatan yang mesti didapat bilamana tanah dan bangunan rumah yang telah dibeli oleh Penggugat rekonvensi /Tergugat I (satu) Konvensi dijual Kembali setelah rumah tersebut direnovasi dengan harga sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) di samping itu juga dengan adanya perbuatan dari Penggugat dengan menghalang - halangi serta mengajukan gugatan sampai 3 (tiga) kali dan melakukan pelaporan di kepolisian sehingga Tergugat I (satu) harus mengeluarkan biaya untuk menyewa advokat untuk mewakili Penggugat Rekonvensi /Tergugat



Konvensi pada saat adanya gugatan wanprestasi, gugatan yang kedua, gugatan yang ketiga kalinya yang diajukan oleh Penggugat konvensi /Tergugat rekonvensi dari Pengadilan Tingkat Pertama sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, serta mendampingi Tergugat konvensi /Penggugat Rekonvensi saat dilaporkan di kepolisian Daerah Polda Bali somasi dengan dikeluarkannya SP3. Sebesar RP 500.000.000 (lima ratus juta rupiah);

21. Bahwa untuk menghindari Tergugat Rekonvensi /Penggugat konvensi laai melakukan kewajibannya dalam melaksanakan isi putusan ini dan menjamin pelaksanaan isi putusan ini dijalankan sesuai dengan ketentuan, maka sudah selayaknya Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi di hukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh Juta untuk tiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan, terhitung setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

22. Bahwa karena jawaban Tergugat I (satu) Konvensi / Penggugat `Rekonvensi didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan meyakinkan menurut hukum, maka Tergugat I (satu) Konvensi / Penggugat Rekonvensi mohon agar terhadap Putusan ini dapat dilakukan secara serta merta meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi, atau upaya hukum lainnya (*Uit voebar bij vooraad*);

Berhubung dengan alasan-alasan sebagaimana telah uraikan diatas, pada akhirnya Tergugat I (satu) Konvensi / Penggugat rekonvensi serata demi adanya kepastian hukum maka kami mohon dengan segala kerendahan hati kepada Yang Mulia Majelis Hakim berkenanlah memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

Dalam konvensi

Dalam eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang mengandung cacat formil dan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;
3. Menyatakan hukum bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang mengandung *ne bis in idem* dan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;
4. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya –tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya , atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima (Niet onvankelijk Verklaard);
2. menyatakan hukum Para Tergugat tidak ada melakukan perbuatan yang melawan hukum;
3. Menyatakan hukum bahwa akta No : 11 Tertanggal 15 Oktober 2020 juga merupakan sebagai kwitansi bukti pembayaran yang sah;
4. Menyatakan hukum Tergugat I (satu) sebagai pembeli yang beritikad baik ;
5. Menyatakan hukum bahwa akta No : 11 Tertanggal 15 Oktober 2020 yakni akta pengikatan jual beli adalah akta otentik yang sah dan mengikat kepada para pihak serta kepada masing – masing para ahli warisnya ;
6. Menyatakan hukum bahwa akta No : 12 tertanggal 15 Oktober 2020 yakni akta kuasa menjual merupakan akta otentik yang sah yang dapat dipergunakan oleh Tergugat I (satu) untuk mengalihkan , membalik namakan , menjual kepada diri sendiri atau orang lain tanpa persetujuan dari Pihak Penggugat ;
7. Menyatakan hukum bahwa Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 13 Tanggal 15-10-2020 adalah sah sebagai bukti otentik dan mengikat kepada para pihak serta kepada masing – masing para ahli warisnya ;
8. Menghukum Penggugat dengan serta merta untuk menyerahkan dan mengosongkan bangunan rumah di atas tanah sertifikat hak milik (SHM) Nomor : 25070 dengan luas 330 M², surat ukur No. 783/2000 Tanggal 14 -6-2000 tertulis atas nama Yosep Har Widodo. Sarjana Hukum yang oleh masyarakat umum di kenal dengan alamat Jalan Raya Puri Gading Hill Blok F1 No 1 Jimbaran serta menyerahkan semua kunci rumah kepada Penggugat Konvensi/Tergugat I (satu) Konvensi meskipun ada upaya hukum lain yang dilakukannya ,bila perlu dengan bantuan pihak kepolisian Republik Indonesia;
9. Menghukum Turut Tergugat / kantor Pertanahan Kabupaten Badung untuk menerbitkan sertifikat hak milik atas obyek sengketa menjadi untuk dan atas nama YUDHI ARNAWAN/Tergugat I (satu) dan atau siapapun yang di berikan hak untuk itu;
10. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya – biaya yang timbul akibat perkara ini ;

DALAM REKONVENSI

Pada Pokok perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Penggugat Rekonvensi /Tergugat Rekonvensi telah melakukan pelunasan pembayaran terkait transaksi jual beli atas bangunan rumah yang berdiri di atas tanah sertifikat hak milik (SHM) Nomor 25070 dengan luas 330 M², surat ukur No. 783/2000 Tanggal 14 -6-2000 tertulis atas nama Yosep Har Widodo. Sarjana Hukum ,yang oleh masyarakat umum di kenal dengan alamat Jalan Raya Puri Gading Hill Blok F1 No 1 Jimbaran;
3. Menyatakan hukum bahwa surat kuasa menjual dengan akta No: 12, Tertanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat di hadapan Notaris I Putu Hamirtha.SH adalah sebagai akta otentik yang sah dan mengikat;
4. Menyatakan hukum bahwa akta No : 12, Tertanggal 15 Oktober 2020 dapat di pergunakan untuk mengalihkan , membalik namakan , menjual baik kepada diri sendiri maupun kepada pihak lain bangunan rumah di atas tanah sertifikat hak milik (SHM) Nomor : 25070 dengan luas 330 M² , surat ukur No 783/2000 Tanggal 14 -6-2000 tertulis atas nama Yosep Har Widodo. Sarjana Hukum ,yang oleh masyarakat umum di kenal dengan alamat Jalan Raya Puri Gading Hill Blok F1 No 1 Jimbaran, tidak memerlukan persetujuan dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi /Penggugat konvensi dengan serta merta untuk menyerahkan dan mengosongkan bangunan rumah di atas tanah sertifikat hak milik (SHM) Nomor : 25070 dengan luas 330 M² , surat ukur No. 783/2000 Tanggal 14 -6-2000 tertulis atas nama Yosep Har Widodo. Sarjana Hukum yang oleh masyarakat umum di kenal dengan alamat Jalan Raya Puri Gading Hill Blok F1 No 1 Jimbaran serta menyerahkan semua kunci rumah kepada Penggugat Konvensi/Tergugat I (satu) Konvensi meskipun ada upaya hukum lain yang dilakukannya ,bila perlu dengan bantuan pihak kepolisian Republik Indonesia ;
6. Menyatakan hukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil secara sekaligus dan tunai ganti kerugian yang diderita oleh Tergugat I (satu) Konvensi / Penggugat Rekonvensi akibat perbuatan yang di lakukan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sebesar Rp3.500.000.000,00 (tiga milyar lima ratus ribu rupiah);
8. Menghukum Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi membayar Kerugian immateriil yang di derita oleh Tergugat I (satu) Konvensi / Penggugat Rekonvensi atas tidak bisanya menjual ,mengusahakan,



menikmati, menyewakan atas tanah milik Penggugat sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah), di samping itu juga dengan adanya perbuatan dari Penggugat dengan menghalang – halangi serta mengajukan gugatan sampai 3 (tiga) kali dan melakukan pelaporan di kepolisian sehingga Tergugat I (satu) harus mengeluarkan biaya untuk menyewa advokat untuk mewakili Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi pada saat adanya gugatan wanprestasi , gugatan yang kedua, gugatan yang diajukan untuk ketiga kalinya ,yang di ajukan oleh Penggugat konvensi /Tergugat rekonvensi dari pengadilan tingkat pertama sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, serta mendampingi Tergugat konvensi /Penggugat Rekonvensi saat dilaporkan di kepolisian Daerah Polda Bali sampai dengan di keluarkannya SP3. Sebesar Rp500.000.000 ,00(lima ratus juta rupiah);

9. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwang som) kepada Para Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh Juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat konvensi /Penggugat Konvensi memenuhi kewajibannya;
10. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
11. Menyatakan putusan ini dapat di laksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya daripada Penggugat Konvensi/ Tergugat rekonvensi atau pihak ketiga lainnya (Uit voorbar bij vooraad);
12. Menghukum Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya - biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut turut tergugat II mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui oleh Turut Tergugat II;
 2. Gugatan Penggugat Kabur;
- Bahwa dalam Posita Gugatan Penggugat halaman 7 angka 16 dan halaman 9 angka 20, menyatakan bahwa objek dalam Akta Perjanjian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli No. 11 tanggal 15-10-2020 adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 25070/Kelurahan Jimbaran yang tidak tercatat pada arsip Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, sehingga Gugatan Penggugat menjadi kabur;

3. *Error In Persona*;

Bahwa dalam gugatan Penggugat salah subyek karena semestinya Turut Tergugat tidak ikut dilibatkan karena hanya sebagai lembaga yang bertugas untuk mencatat pemeliharaan data dan pendaftaran tanah.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara;

2. Bahwa Hak Milik No. 25070/Jimbaran, Surat Ukur No. 783/2000, tanggal 14/06/2000, Luas 330 m2 tercatat atas nama YOSEP HAR WIDODO, SH berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli Nomor 360/2008 tanggal 27/11/2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Njoman Sutjining, SH selaku PPAT;

3. Bahwa Pencatatan pendaftaran hak tersebut telah sesuai dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 38 ayat (1), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

- Pasal 37 ayat (1);

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 38 ayat (1);

Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu;

4. Bahwa selain dan selebihnya gugatan Penggugat tidak ditanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat II;

BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DI ATAS, TURUT TERGUGAT II MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI DENPASAR YANG MEMERIKSA PERKARA INI UNTUK MENGABULKAN DAN MENERIMA EKSEPSI TURUT TERGUGAT II DAN MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA,
DENGAN AMARNYA SEBAGAI BERIKUT:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

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

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat II mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 10 Mei 2023, demikian pula Tergugat I, dan Turut Tergugat III, masing-masing telah mengajukan Duplik tertanggal 17 Mei 2023, sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan yang untuk ringkasnya dianggap termuat dan sebagai bagian dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (E-KTP) YOSEP IIARI ADI RENUNG WIDODO, S.H. NIK : 5171032104580005, diberi tanda bukti P-1 ;
2. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Sertipikat Hak Milik Nomor : 22030901125070/ Kelurahan Jimbaran seluas : 330 M2 (tiga ratus tiga puluh meter persegi) NIB : 22030901.02336 nana pemegang hak YOSEP HAR diberi tanda bukti P-2 ;
3. Fotokopi *Screen Shoot Whatsapp* tanggal 08 Oktober 2020 terkait pembicaraan melalui Whatsapp dari orang kepercayaan YUDHI ARNAWAN (Tergugat I) yang bernama I'in dengan No HP 081239177752 ke No Hp milik Istri Penggugat YOSEP IIARI ADI RENUNG WIDODO, S.H.) dengan penawaran harga jual beli obyek sengketa sebesar Rp3,5 Milyard, akan tetapi dipinjamkan dana talangan oleh I'in kepada YUDHI ARNAWAN (Tergugat I) sebesar Rp1.025.000.000,00 (satu milyar dua puluh lima juta rupiah), diberi tanda bukti P-3 ;
4. Fotokopi bukti Tranfer pada tanggal 15-10-2020 dari rekening YUDHI ARNAWAN (Tergugat I) Nomor : 0401595944 ke rekening YOSEP IIARI ADI RENUNG WIDODO, S.H. (Penggugat) Bank BCA Buku Tampilan No rek. 8600024524 KCU PALANGKARAYA Halaman 6 sebesar



Rp1.025.000.000,00 (satu milyar duapuluh lima juta rupiah) sebagai bukti uang pinjaman dari Tergugat I bukan sebagai Ikatan Jual di atas Obyek sengketa, diberi tanda bukti P-4 ;

5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor : 25070/Kelurahan Jimbaran seluas : 330 M² (tiga ratus tiga puluh meter persegi) Surat Ukur : tgl. 14-06-2000 Nomor : 783/2000 perubahan terakhir tgl. 23-12-2008 tertulis atas nama YOSEP IIAR WIDODO, SH (a) YOSEP IIARI ADI RENUNG WIDODO, S.H, diberi tanda bukti P-5 ;

Menimbang bahwa bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-5 telah dibubuhi materai secukupnya sehingga dapat diterima sebagai bukti yang sah untuk di pertimbangkan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi sebagai berikut :

1. Saksi KD RYAN ARYA PUTRA, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi Mengenal Pengugat sejak 11 tahun yang lalu dan tidak ada hubungan keluarga maupun perkawinan;
- Bahwa Saksi tidak mengenal tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan mengenal Kantor Badan pertanahan ;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya rumah yang di jual yang sekarang Rumah yang di sengkatakan tersebut ;
- Bahwa Saksi tahu rumah yang di sengkatakan tersebut dan saksi pernah membantu membersihkan rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tahunya rumah dijual tersebut dari informasi ibunya pemilik rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya jual beli atas rumah tersebut ;
- Bahwa saksi sebelumnya tidak tahu adanya permasalahan sebelumnya terkait rumah tersebut;
- Bahwa dulunya Saksi kerumah tersebut paling 2 (dua) minggu sekali ;
- Bahwa sekarang Saksi tidak tahu keadaan bangunan rumah tersebut ;
- Bahwa setahunya Saksi dulu itu belum adanya juala beli atas rumah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui dari ibu saksi pada sekitar tahun 2020 obyek sengketa akan di perjual belikan
- Bahwab Saksi tidak pernah bertanya kepada ibu saksi berapa harga jualnya
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa sebagai pembeli;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu terkait bukti T-1 (perjanjian pengikatan jual beli) dan T-4 (perjanjian pengosongan) ;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui ibu saksi di laporkan ke Polda Bali;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait bukti T-6 (ketetapan penghentian penyelidikan), T-7 (Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.609/Pdt.G/2021/PN Dps), dan T-9 (Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.573/Pdt.G/2022/PN.Dps) dan T-10 (Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No.239/PDT/2022/PTDPS) ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai asli salinan akta perjanjian Pengikatan jual beli No. 11 tanggal 15 Oktober 2020 Antara Penggugat dengan Tergugat yang di buat di hadapan Notaris I PUTU HAMIRTHA.SH, diberi tanda bukti T.I,T.II,-1;
2. Fotokopi sesuai asli kwitansi pembayaran tertanggal 15 Oktober 2020 yang di tandatangani oleh YOSEP HAR WIDODO, SH, sebagai bukti penerimaan uang sebesar Rp 1.437.500.000,00 (satu milyar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) diberi tanda bukti T.I,T.II,-2;
3. Fotokopi sesuai asli salinan akta kuasa menjual No. 12 tanggal 15 Oktober 2020 dari Penggugat kepada Tergugat yang di buat di hadapan Notaris I PUTU HAMIRTHA.SH (sesuai aslinya). diberi tanda bukti T.I,T.II,-3;
4. Fotokopi sesuai asli salinan akta Perjanjian Pengosongan No 13 tanggal 15 Oktober 2020 Antara Penggugat dengan Tergugat yang di buat di hadapan Notaris I PUTU HAMIRTHA.SH, diberi tanda bukti T.I,T.II,-4;
5. Fotokopi sesuai asli sertifikat (SHM) No 25070, diberi tanda bukti T.I,T.II,-5;
6. Fotokopi sesuai asli surat Ketetapan Nomor : S.TAP/108/VI/RES.1.11/2022 /Ditreskrimum tentang penghentian penyelidikan, diberi tanda bukti T.I,T.II,-6 ;
7. Fotokopi sesuai asli Salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Perkara Perdata No 609/Pdt.G/2021/PN.Dps tanggal 20 Desember 2021, diberi tanda bukti T.I,T.II,-7 ;
8. Fotokopi sesuai asli Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 22/PDT/2022/PT DPS tanggal 23 Maret 2022 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dari sejak tanggal 11 Mei 2022, diberi tanda bukti T.I,T.II,-8 ;
9. Fotokopi sesuai asli Salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 573/Pdt .G /2022/PN.DPS tanggal 16 Nopember 2022 (seusai dengan aslinya). diberi tanda bukti T.I,T.II,-9 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi sesuai asli Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 239/PDT/2022/PT DPS tanggal 24 Januari 2023 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dari sejak tanggal 10 Maret 2023. diberi tanda bukti T.I,T.II,-10;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahan Tergugat I dan Tergugat II mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut :

1. Saksi ANIS FITRIANI, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat di kantor Notaris I Putu Hamirtha.SH ;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai Staf di kantor Notaris I Putu Hamirtha ;
- Bahwa Saksi pernah memberikan keterangan di Pengadilan Negeri Denpasar terkait dengan masalah transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I ;
- Bahwa transaksi tersebut adalah transaksi jual beli tanah dan bangunan ;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya Akta jual beli ;
- Bahwa pada saat mengajukan gugatan pertama dan gugatan kedua yang menjadi Penggugat dan yang menjadi tergugat adalah orang yang sama dengan gugatan yang ketiga sekarang yakni Tergugat I dan Tergugat II ;
- Bahwa terkait dengan kedua kali gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah ada putusan pengadilan serta sudah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
- Bahwa Saksi pernah membaca Akta jual beli tersebut;
- Bahwa yang menjadi obyek gugatan baik gugatan pertama, gugatan kedua dan gugatan yang ketiga sekarang merupakan obyek yang sama
- Bahwa terkait dengan transaksi jual beli sudah dibuatkan akta perjanjian pengikatan jual beli, kuasa menjual dan perjanjian pengosongan;
- Bahwa sebelum penandatanganan akta tersebut sudah dibaca oleh tergugat II ;
- Bahwa terkait dengan transaksi jual beli sudah dilakukan pelunasan pembayaran dan sudah dibuatkan kwitansi pelunasan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani oleh Penggugat sendiri sesuai yang ditunjukan oleh kuasa Para Tergugat yang di beritanda T.1,T.2, ;

- Bahwa sekarang obyeknya sekarang dikuasai oleh Pak Widodo ;
- Bahwa sepengetahuan saksi pada saat transaksi nilainya sekitar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

2. Saksi KADEK PURNAWATI, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat di kantor Notaris I PUTU HAMIRTHA.SH;
- Bahwa Saksi pernah memberikan keterangan di Pengadilan Negeri Denpasar terkait dengan masalah transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I ;
- Bahwa pada saat itu yang mengajukan gugatan adalah Penggugat dan yang digugat adalah Tergugat I;
- Bahwa terkait dengan kedua kali gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah ada putusan pengadilan serta sudah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
- Bahwa yang menjadi obyek gugatan adalah sama dengan yang menjadi obyek gugatan sekarang;
- Bahwa terkait dengan transaksi jual beli sudah dilakukan pelunasan pembayaran dan sudah dibuatkan kwitansi pelunasan yang ditandatangani oleh Penggugat sendiri ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Turut Tergugat II mengajukan baik bukti surat maupun bukti saksi ;

Menimbang, bahwa untuk menambah pembuktian dalam perkara ini, atas permintaan pihak yang berperkara, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek perkara pada tanggal 25 Agustus 2023 yang hasil selengkapnyanya sebagaimana terurai dalam berita acara persidangan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak dalam perkara ini masing-masing telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis tanggal 6 September 2023 ;

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;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa bersamaan dengan jawaban Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. Eksepsi mengenai gugatan Penggugat adalah Gugatan yang *Nebis in Idem* :

- Bahwa sebelum diajukan gugatan dengan Perkara Perdata No. 166/Pdt .G /2023/PN.DPS (gugatan aquo) terkait dengan transaksi jual beli atas tanah dan bangunan yang berdiri diatas tanah dengan sertifikat (SHM) Nomor : 25070 dengan luas 330 M ² , surat ukur No. 783/2000 Tanggal 14-6-2000 tertulis atas nama Yosep Har Widodo. Sarjana Hukum, sebelumnya Penggugat telah mengajukan gugatan dengan subyek dan obyek yang sama sebagaimana gugatan perkara perdata dengan Nomor : 609/Pdt.G /2021/PN.DPS, dan disamping itu juga telah mengajukan gugatan yang kedua kalinya sesuai dengan register perkara Nomor: 573/Pdt .G /2022/PN.DPS;
- Bahwa dalam perkara Nomor : 609/Pdt .G /2021/PN.DPS yang diajukan oleh Penggugat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebagaimana bukti Putusan Nomor : 22/PDT/2022/PT DPS dari sejak Tanggal 11 Mei 2022;
- Bahwa dalam perkara yang diajukan oleh Penggugat untuk keduanya dengan register perkara Nomor : 573/Pdt .G / 2022/PN.DPS, oleh Majelis Pengadilan Negeri Denpasar sesuai dengan pertimbangan hukumnya pada Halaman 60 dan halaman 61 telah terpenuhinya eksepsi asas *nebis in idem* serta di kuatkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar dalam putusannya Tertanggal 24 Januari 2023 dengan amar putusannya sebagai berikut:
 - Menerima permohonan banding dari pembanding dahulu Penggugat.
 - menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar 573/Pdt.G /2022/PN.DPS, Tanggal 16 Nopember 2022 yang di mohonkan banding tersebut;
 - Menghukum Pembanding semula Penggugat membayar biaya perkara pada kedua tingkat Pengadilan yang untuk tingkat



banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

- Bahwa dalam surat gugatan yang *ketiga kalinya* yakni gugatan dengan perkara Nomor : 166/Pdt .G /2023/PN.DPS (perkara aquo) adanya persamaan subyek hukum, obyek hukum serta alasan – alasan yang mendasari gugatan Penggugat dengan gugatan-gugatan yang terdahulu yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Bahwa sebagaimana Yurisprudensi MA.RI tentang ne bis in idem, YMA No. 1226 K/Pdt/2001, Tanggal 20 Mei 2002. Kaidah Hukum dari yurisprudensi tersebut adalah meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *Ne bis In Idem*;
- Bahwa Penerapan asas Ne bis in idem ini menjadi perhatian Mahkamah Agung dengan diterbitkannya Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan Asas ne bis in idem, pada pokoknya kepada hakim-hakim agar memperhatikan dan menerapkan asas nebis in idem dengan baik untuk menjaga kepastian hukum bagi pencari keadilan, hal itu juga bertujuan agar tidak terjadi putusan yang berbeda. Demikian pula terdapat beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang dapat dijadikan landasan menyatakan gugatan adalah ne bis in idem. Mahkamah Agung melalui Putusan pada tingkat kasasi No. 647/K/sip/1973 yang menyatakan : "Ada atau tidaknya asas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap". Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor : 7 Tahun 2012, pada angka Romawi XVII. Tentang Ne bis In Idem, diatur sebagai berikut menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Nebis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak. status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat mengandung unsur ne bis in idem maka merupakan dasar hukum yang kuat bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk menerima eksepsi Tergugat I (satu) dan eksepsi Tergugat II (dua) /Para Tergugat serta menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya - tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

B. Gugatan Penggugat error in persona



- Bahwa dengan adanya gugatan yang salah menarik orang sebagai Tergugat yang dalam hal ini menarik dan medudukan Notaris sebagai Tergugat II (dua) sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil oleh karena itu gugatan penggugat dikualifikasikan mengandung cacat formil sehingga sudah sepantasnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya – tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*ontvankelijke verklaard*);

C. Gugatan Penggugat Mengandung Cacat Formil

- Bahwa sesuai dengan surat gugatan Penggugat pada petitum angka 3 adanya gugatan Provisioneel dengan meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk melakukan penyitaan pendahuluan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 25070 dengan luas 330 M², surat ukur No. 783/2000 Tanggal 14 -6-2000, perubahan terakhir tgl.23-12-2008 tertulis atas nama YOSEP HAR WIDODO. S.H;
- Bahwa Putusan provisional hanya dipergunakan dalam acara singkat dan dijatuhkan oleh karena segera harus diambil tindakan. Misalnya dalam hal atap rumah yang disewa oleh Penggugat dirusak oleh Tergugat sedangkan pada waktu itu musim hujan sehingga Tergugat harus segera dihukum untuk memperbaiki atap tersebut, juga dalam perkara perceraian dimana sang isteri mohon agar diperkenankan meninggalkan tempat tinggal bersama selama proses berlangsung, namun dalam perkara aquo tidak ada urgensinya sehingga Persyaratan Formil Dalam Gugatan Provisioneel tidak terpenuhi. Hal ini dapat dikarenakan gugatan provisionil bukan merupakan tindakan sementara, tetapi sudah menyangkut materi pokok perkara. Sehingga dapat dikatakan bahwa gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil sehingga gugatan provisionil tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa di persidangan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi sebagai berikut:

A. Gugatan Penggugat Kabur;

- Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat halaman 7 angka 16 dan halaman 9 angka 20, menyatakan bahwa objek sengketa dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 11 tanggal 15-10-2020 adalah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 25070/Kelurahan Jimbaran yang tidak tercatat pada arsip Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur;

B. Gugatan Error In Persona;

- Bahwa dalam gugatan Penggugat salah subjek karena semestinya Turut Tergugat tidak ikut dilibatkan karena hanya sebagai Lembaga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang bertugas untuk mencatat pemeliharaan data dan pendaftaran tanah;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat II maka Penggugat memberikan tanggapannya dalam replik yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa menanggapi eksepsi *nebis in idem* dari Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak beralasan hukum sebab, yang menjadi pokok perkara a quo adalah mengenai kepemilikan atas objek sengketa yang menjadi Jaminan Hutang kepada Tergugat I berupa : Sertifikat Hak Milik Nomor : 25070/Keluraha Jimbaran seluas 330 M2 (tiga ratus tiga puluh meter persegi) Surat Ukur : tanggal 14-06-2000 Nomor : 783/2000 perubahan terakhir tanggal 23-12-2008 tertulis atas nama YOSEP HAR WIDODO. SH akan tetapi oleh Tergugat II bukan Akta Pengakuan Hutang yang dibuat terkait pinjaman Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana dalil gugatan Penggugat posita butir 3, ternyata oleh Tergugat II dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 15-10-2020 dan Akta Kuasa Untuk menjual Nomor : 13 tanggal : 15-10-2020 yang ditandatangani oleh Penggugat, Turut Tergugat I dan Tergugat I, sehingga menyimpang dari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara;
- Bahwa oleh karena perkara a quo terkait sengketa kepemilikan yang belum pernah diputus oleh Pengadilan, sedangkan putusan-putusan terdahulu yang tidak pernah memutus terkait sahnyanya peralihan hak atas objek sengketa, maka tidak terdapat *nebis in idem*;
- Bahwa Eksepsi mengenai Error in Persona adalah eksepsi yang tidak beralasan hukum sebab : pokok perkara a quo adalah gugatan perbuatan melanggar hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara, yang diakibatkan oleh perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sebagaimana yang telah didalilkan di dalam gugatannya;
- Bahwa eksepsi mengenai gugatan Penggugat Error in Persona tidak beralasan hukum maka sudah seharusnya untuk ditolak setidaknya tidak dapat diterima;
- Bahwa eksepsi Tergugat I dan Tergugat II terkait gugatan Penggugat mengandung cacat formil, merupakan eksepsi yang tidak berdasar hukum, sebab : dalil gugatan Penggugat telah memenuhi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 HIR;
- bahwa dengan demikian eksepsi para Tergugat secara keseluruhannya patut ditolak setidaknya tidaknya diterima seluruhnya;

Menimbang bahwa atas replik yang diajukan Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat II memberikan tanggapannya dalam dupliknya yang pada pokoknya tetap mempertahankan dalil-dalil eksepsinya;

Disclaimer

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

Halaman 50 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2023/PN Dps



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi yang diuraikan oleh Para Tergugat yaitu *Nebis In Idem* sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tujuan dari tangkisan / eksepsi adalah ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan dan tidak ditujukan atau menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa menurut doktrin / ilmu hukum acara perdata, eksepsi dapat dibedakan antara tangkisan / eksepsi prosesuil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum acara/formil) dan eksepsi materiil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum materiil). Dengan demikian yang termasuk tangkisan / eksepsi prosesuil adalah tangkisan / eksepsi mengenai kompetensi maupun eksepsi prosesuil di luar kompetensi atau kewenangan mengadili ;

Menimbang, bahwa syarat-syarat dari gugatan *nebis in idem* apabila: yang digugat sudah pernah diperkarakan, telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat positif seperti menolak atau mengabulkan gugatan, dan objek, subjek dan materi pokok perkara adalah sama;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan perkara a quo maka apakah perkara sebelumnya sudah pernah diperkarakan maka Majelis Hakim setelah memeriksa dan mencermati bukti surat yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II bertanda TI.II-7 berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Perkara Perdata No 609/Pdt.G/2021/PN.Dps tanggal 20 Desember 2021 selanjutnya telah diajukan Upaya hukum banding sebagaimana bukti surat bertanda TI.II-8 berupa Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 22/PDT/2022/PT DPS tanggal 23 Maret 2022, bahwa dari uraian bukti tersebut diterangkan telah menolak gugatan Penggugat dan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, selanjutnya tidak ada Upaya hukum Kasasi sehingga telah mempunyai kekuatan hukum tetap dari sejak tanggal 11 Mei 2022;

Bahwa kemudian Penggugat kembali mengajukan gugatan perdata pada Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana dalil eksepsi dan bukti surat Tergugat yakni berdasarkan bukti surat bertanda TI.II-9 berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 573/Pdt.G/2022/PN.DPS tanggal 16 Nopember 2022, atas perkara tersebut dilakukan Upaya hukum banding berdasarkan bukti surat bertanda TI.II-10 berupa Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 239/PDT/2022/PT DPS tanggal 24 Januari 2023 dari uraian bukti tersebut diterangkan perkara kedua gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima selain itu karena telah dikabulkan eksepsi Para Tergugat yang pada intinya adalah gugatan Penggugat *nebis in idem*, dan selanjutnya dari Upaya hukum diajukan oleh Penggugat telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar sehingga perkara yang kedua telah mempunyai kekuatan hukum tetap dari sejak tanggal 10 Maret 2023;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mencermati subjek hukum yang berperkara dalam perkara a quo dan menyandingkan perkara Nomor 609/Pdt.G/2021/PN.Dps dan perkara ke dua Nomor 573/Pdt.G/2022/PN.DPS maka yang berkedudukan sebagai Penggugat (YOSEP HARI ADI RENUNG WIDODO, SH) dan Para Tergugat (YUDHI ARNAWAN/Tergugat I dan I PUTU HAMIRTHA, SH/Tergugat II) serta Turut Tergugat adalah sama (KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG), hanya saja dalam perkara kedua terdapat pihak yang bernama NI KADEK INDRAWATI dan dalam perkara a quo diganti dengan pihak Bernama SELGA WAWORUNTU sebagai pihak Turut Tergugat I dan pihak yang lain masih tetap sama dengan perkara pertama, kedua dan ketiga (perkara a quo);

Menimbang, bahwa ditinjau dari objek yang dipersengketakan dalam perkara a quo dan perkara Nomor 166/Pdt.G/2023/PN Dps setelah meneliti surat gugatan dan bukti surat yang diajukan Tergugat I yaitu surat bertanda P-5 dan TI.II-5 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 25070/Kelurahan Jimbaran seluas : 330 M2 (tiga ratus tiga puluh meter persegi) Surat Ukur : tgl. 14-06-2000 Nomor : 783/2000 perubahan terakhir tgl. 23-12-2008 tertulis atas nama YOSEP IIAR WIDODO, SH (a) YOSEP IIARI ADI RENUNG WIDODO, S.H terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kota Selatan, Kelurahan Jimbaran, demikian berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam serta ditempatkan diatasnya, dengan batas-batas tanah :

Sebelah Utara : Jalan Puri Gading;

Sebelah Timur : Jalan Puri Gading II;

Sebelah Selatan : Rumah Blok F1 No. 2 (Rmh Bpk. Chiko) ;

Sebelah Barat : Rumah Blok F1 No. 31 (Rmh Ibu Selga);

Bahwa objek sengketa perkara pertama, kedua dan ketiga adalah sama, dari segi meteri yang dipersalkan dalam perkara a quo dengan perkara ke satu dan ke dua hanyalah sedikit mengalami variasi ada perbedaan namun dari objek sengketa telah diberikan status kepemilikan sehingga Majelis Hakim menilai terhadap perkara a quo ditinjau dari subjek, objek dan materi gugatan adalah sama ;

Menimbang, bahwa dari uraiann pertimbangan hukum tersebut di atas maka Majelis Hakim menilai penambahan subjek maupun mengubah substansi gugatan sama walaupun dengan sedikit varian yang berbeda, maka sebagaimana uraian pertimbangan tersebut di atas ditinjau dari segi objek dan substansi yang diperkarakan adalah sama, sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1990 K/Pdt/2000 tanggal 23 Oktober 2002, telah memenuhi syarat-syarat dari adanya “*nebis in idem*” ;



Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976 dalam kaidah hukumnya menentukan bahwa bilamana suatu objek gugatan yang disengketakan pada pihak telah diputuskan dan diadili dan putusannya telah memperoleh “kekuatan hukum yang tetap”, maka hal ini mengandung arti bahwa “objek sengketa” telah diberikan “status hukum” dalam suatu putusan Hakim. Karena itu adanya perkara yang sama objeknya dengan putusan Hakim yang terdahulu tersebut, maka disini berlaku asas “*ne bis in idem*”. Sehingga dari segi Hukum Acara Perdata, asas *ne bis in idem*, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga tidak adanya kesamaan dalam “objek sengketa”nya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas pihak-pihak yang sama dan objek yang sama antara perkara a quo dengan perkara yang terdahulu adalah sama, maka Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat a quo mengandung “*ne bis in idem*”, dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat I telah beralasan dan haruslah dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat), tersebut beralasan menurut hukum, maka terhadap pokok perkara gugatan Para Penggugat ini tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, dan dengan demikian terhadap gugatan Para Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap pokok perkara gugatan perkara ini belum dipertimbangkan oleh Majelis, maka terhadap alat-alat bukti yang berkaitan dengan pokok perkaranya, yang diajukan Para Pihak ke depan persidangan, selain yang sudah dipertimbangkan di atas, tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I telah dikabulkan maka berdasarkan Pasal 192 ayat (1) Rbg Para Penggugat sebagai pihak yang kalah haruslah membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat Pasal 162 RBg dan 192 RBg serta peraturan-peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. Rp2.275.000,00; (dua juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Senin tanggal 25 September 2023, oleh kami, I Wayan Yasa, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, I G. N. A. Aryanta Era W., S.H., M.H dan I Wayan Suarta, S.H, M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 166/Pdt.G/2023/PN Dps tanggal 13 Februari 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 27 September 2023, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut I Ketut Puspa, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, kuasa Tergugat I dan Tergugat II dan kuasa Turut Tergugat II, akan tetapi tidak dihadiri oleh Turut Tergugat I maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

I G. N. A. Aryanta Era W., S.H., M.H

I Wayan Yasa, S.H., M.H.

Ttd.

I Wayan Suarta, S.H, M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

I Ketut Puspa, S.H.

Perincian biaya :

| | | |
|------------------------|---|-----------------|
| 1. Materai | : | Rp10.000,00; |
| 2. Redaksi | : | Rp10.000,00; |
| 3.....B | : | Rp30.000,00; |
| biaya pendaftaran..... | : | |
| 4.....P | : | Rp100.000,00; |
| emberkasan/ATK..... | : | |
| 5.....P | : | Rp40.000,00; |
| enggandaan berkas..... | : | |
| 6.....P | : | Rp60.000,00; |
| NBP | : | |
| 7.....P | : | Rp1.275.000,00; |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| | | |
|---|---|-----------------|
| anggihan | : | |
| 8.....P | : | Rp750.000,00; |
| emeriksaan setempat | : | |
| 9. Sita | : | Rp0,00; |
| Jumlah | : | Rp2.275.000,00; |
| (dua juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) | | |

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)