



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SALINAN

PUTUSAN

Nomor 59 / PDT / 2020 / PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Denpasar, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

TUGIMAN, tempat tanggal lahir Purworejo tanggal 21 Agustus 1949, Umur 70 tahun, laki-laki, Warganegara Indonesia, agama Islam, pekerjaan Pensiunan, alamat Jalan Giri Puspa No. 12, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, memberikan kuasa kepada I Gusti Ngurah Anom, S.H., M.H Advokat/Penasehat Hukum beralamat di Jalan TK. Batanghari IV B No.3 Br/Link Kangin, Desa Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Tergugat;

M e l a w a n :

SUSILOWATI GO tempat tanggal lahir Probolinggo tanggal 11 Januari 1953, umur 66 tahun, jenis kelamin perempuan, agama Budha, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Jalan Raya Sudirman No. 189 A, Rt/Rw 004/001 Desa Patokan, Kecamatan Kraksaan, kabupaten Probolinggo, Jawa Timur; Untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat I;

ROSINANI tempat tanggal lahir Probolinggo tanggal 19 Agustus 1964, jenis kelamin perempuan, Pekerjaan Swasta, Alamat Jalan Raya Sudirman No. 189 A, Rt/Rw 004/001 Desa Patokan, Kecamatan Kraksaan, kabupaten Probolinggo, Jawa Timur; Untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Penggugat II; yang dalam hal ini baik Penggugat I maupun Penggugat II memberikan kuasa kepada FARIS ALDIANO PHOA, SH., HENDRA SIAGIAN, SH.,M.Hum., baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum ALDRA LAW OFFICE & PARTNERS "Advocate & legal Consultant" yang

Halaman 1 dari 58 Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkedudukan di Malang, berkantor di Jl. Raya Sido rahayu, Komplek Ruko Sidorahayu II No. 11, Kelurahan Bakalan Krajan, Kecamatan Sukun, Kota Malang, Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Mei 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 10-06-2019 Reg. No: 1380/Daf/2019, selanjutnya disebut Para Terbanding semula Para Penggugat;

D a n

I NYOMAN RENTUG, tempat tanggal lahir Badung tanggal 16 Mei 1942, Umur 77 tahun, laki-laki, Warganegara Indonesia, pekerjaan Petani, alamat Taman Mumbul Nusa Dua, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;

I WAYAN RETAS, tempat tanggal lahir Badung tanggal 31 Desember 1941, Umur 78 tahun, laki-laki, Warganegara Indonesia, pekerjaan Petani, alamat Jl. Taman Giri Mumbul, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

I KETUT KASIR, tempat tanggal lahir Badung tanggal 5 Juli 1958, Umur 61 tahun, laki-laki, Warganegara Indonesia, pekerjaan Petani, alamat Jl. Taman Giri Mumbul, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

I MADE RUPID, tempat tanggal lahir Badung tanggal 25 Mei 1940, Umur 79 tahun, laki-laki, Warganegara Indonesia, pekerjaan Petani, alamat Jl. Taman Giri Mumbul, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV;

NI KETUT ALIT ASTARI, Jenis Kelamin Perempuan, Warganegara Indonesia, Alamat Jalan By Pass Ngurah Rai No. 98 AW Sanur-Denpasar (80228) Bali, Pekerjaan Notaris, untuk selanjutnya

Halaman 2 dari 58 Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT DPS



disebut sebagai Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V;

LJ. HOOKER NUSA DUA, Alamat Jalan By Pass Ngurah Rai No. 112 X, Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Surat Penetapan Plh.Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar, tanggal 2 April 2020 Nomor 59/PDT/2020/PT DPS tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Juni 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 12 Juni 2019 dalam Register Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, PENGGUGAT I memberikan kuasa kepada PENGGUGAT II dalam hal melakukan transaksi pembelian sebidang tanah yang terletak di wilayah hukum kelurahan Benoa kecamatan Kuta Selatan, kabupaten Badung di Bali dan untuk selanjutnya dalam perkara a quo PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II mohon untuk disebut dengan "PARA PENGGUGAT";
2. Bahwa PENGGUGAT II mengetahui tentang adanya sebidang tanah yang sedang diperjual belikan dan untuk selanjutnya mohon dalam perkara a quo disebut dengan "tanah sengketa" adalah melalui perusahaan yang bergerak bidang agent property yaitu LJ.Hooker Nusa Dua i.c.TURUT TERGUGAT VI;
3. Bahwa setelah PARA PENGGUGAT mengecek letak tanah sengketa a quo bersama-sama dengan pihak TURUT TERGUGAT VI dan tertarik untuk membelinya, sehingga melakukan penawaran harga kepada TURUT TERGUGAT VI, akan tetapi tidak menemui kesepakatan harga oleh karenanya diputuskan untuk langsung melakukan penawaran dengan pemilik tanah sengketa a quo;

Bahwa sebelum melakukan penawaran harga PARA PENGGUGAT terlebih dahulu menanyakan tentang surat-surat tanah sengketa a quo kepada TURUT TERGUGAT VI, oleh TURUT TERGUGAT VI menjelaskan bahwa



berkaitan dengan surat-surat dan bukti lainnya terkait tanah sengketa a quo lengkap dan tidak ada masalah, mengingat bahwa TURUT TERGUGAT VI adalah sebuah perusahaan yang bergerak dibidang jasa agent jual beli dan sewa menyewa property membuat PENGGUGAT I semakin yakin untuk membeli tanah sengketa a quo;

4. Bahwa setelah PARA TERGUGAT bertemu dengan pemilik tanah sengketa a quo yang bernama Saudara TUGIMAN i.c.TERGUGAT dan membicarakan harga atas tanah sengketa a quo, terlebih dahulu PARA TERGUGAT menanyakan Bukti Kepemilikan TERGUGAT atas tanah sengketa a quo, bahwa oleh TERGUGAT menunjukkan 2 (dua) bandel Foto Copy Sertikat Hak Milik tetapi Sertifikat tersebut bukan atas nama TERGUGAT; melainkan dalam Copy Sertifikat Nomor 12001 ----- (Bukti P.1) adalah atas nama TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT III dan Copy Sertifikat Nomor 12012 ----- (Bukti P-2) adalah atas nama TURUT TERGUGAT IV, sehingga PARA TERGUGAT menanyakan keberadaan Sertifikat Asli, beserta kenapa masih atas nama orang lain i.c.TURUT TERGUGAT I,II,III dan IV ?; oleh TERGUGAT menerangkan "bahwa surat sertifikat aslinya sudah ada di notaris, dan kenapa bukan atas nama TERGUGAT dikarenakan TERGUGAT melakukan pembelian adalah langsung untuk dijual kembali atau istilah lain adalah beli gantung, dan setelah nanti saudara beli i.c.PENGGUGAT I dan dilunasi akan langsung dibalik nama ke atas nama saudara i.c.PENGGUGAT I";
5. Bahwa antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT menemukan kesepakatan harga atas tanah sengketa a quo yaitu sebesar RP. 7.192.800.000,- (tujuh milyar seratus Sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah), oleh TERGUGAT meminta kepada PENGGUGAT I melakukan pembayaran tanda jadi/ DP dahulu yaitu sebesar RP. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan sisanya dilakukan pembayaran dengan cara mencicil sehingga dibuatkan dahulu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap tanah sengketa a quo antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT; Inisiatif pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah permintaan dari TERGUGAT serta TURUT TERGUGAT VI menjelaskan sudah biasa terjadi dalam transaksi jual beli tanah melakukan PPJB dahulu agar nantinya proses jual beli hingga balik nama lebih mudah dan cepat;
6. Bahwa TERGUGAT terus menerus meyakinkan PENGGUGAT I untuk membeli tanah sengketa a quo dengan dalih bahwa tanah sengketa a quo letaknya sangat strategis, dimana harganya akan cepat naik setiap tahunnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuat TERGUGAT I semakin yakin untuk membeli tanah sengketa a quo, sehingga PENGGUGAT I melalui PENGGUGAT II melakukan pembayaran tanda jadi / DP sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada TERGUGAT pada tanggal 07 Mei 2014 melalui transfer Bank Central Asia (BCA) ke rekening tujuan bank mandiri atas nama TUGIMAN i.c. TERGUGAT dengan Nomor rekening : 145-000-026-8538----- (Bukti P.3);

7. Bahwa setelah melakukan pembayaran tanda jadi tersebut pada tanggal 09 Mei 2014 PENGGUGAT II dan TERGUGAT melakukan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilaksanakan di hadapan Ni Ketut Alit Astari SH., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c. TURUT TERGUGAT V dengan Nomor : 04 ----- (Bukti P-4); bahwa dilaksanakannya penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan TURUT TERGUGAT V adalah permintaan TERGUGAT agar di notaris tersebut i.c. TURUT TERGUGAT V dikarenakan TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT V berteman baik yang artinya bahwa sertifikat asli tanah sengketa dimaksud TERGUGAT berada pada pada TURUT TERUGAT V (vide posita 4);

8. Bahwa adapun objek tanah sengketa a quo adalah sebagai berikut :

- o Sertifikat Hak Milik Nomor 12001 ----- (Vide Bukti P-1) dengan Luas 370 M² Menurut surat ukur tertanggal 13 Oktober 2009 dengan Nomor 08374/ Benoa/ 2009 dengan nomor identifikasi bidang (MIB) : 22.03.09.04.08.382 terletak dikelurahan Benoa Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Propinsi Bali, dengan pemegang sertifikat atas nama:

1. Tuan Nyoman Rentug i.c. TURUT TERGUGAT I

2. Tuan I Wayan Retas i.c. TURUT TERGUGAT II

3. Tuan I Ketut Kasir i.c. TURUT TERGUGAT III

- o Sertifikat Hak Milik Nomor 12012 ----- (Vide Bukti P-2) dengan Luas 1574 M² menurut surat ukur tertanggal 13 Oktober 2009 dengan Nomor 08376/ Benoa/ 2009 dengan nomor identifikasi bidang (MIB) 22.03.09.04.08384 terletak di kelurahan Benoa Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Propinsi Bali, dengan pemegang sertifikat atas nama :

Tuan I Made Rupit i.c. TURUT TERGUGAT IV;

9. Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ----- (Vide Bukti P-4), Tanggal 09 Mei 2014 Nomor 04 yang dibuat dihadapan Ni Ketut Alit Astari SH., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c. TURUT TERGUGAT V adalah Bukti Otentik sebab dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, serta telah memenuhi syarat hukum untuk sahnya persetujuan sebagaimana diatur

Halaman 5 dari 58 Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT DPS

Disclaimer

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



dalam Pasal 1320 KUH.Perdata tentang syarat untuk syah-nya suatu perikatan dan oleh karenanya berlaku sebagai undang-undang yang harus ditaati oleh PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH.Perdata yang berbunyi demikian

*"semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang – undang berlaku sebagai **undang – undang bagi mereka yang membuatnya**. Persetujuan itu **tidak dapat ditarik kembali** selain dengan **kesepakatan kedua belah pihak**, atau karena alasan – alasan yang **ditentukan oleh undang – undang**. Persetujuan harus dilaksanakan dengan **itikad baik**"*

10. Bahwa, isi dari Pasal 2 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 09 Mei 2014 Nomor 04 ----- (Vide Bukti P-4), yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT V adalah mengatur tentang termint-termint pembayaran harga tanah sengketa a quo yang berbunyi sebagai berikut :

Ayat (1)

pembayaran pertama sebesar Rp. 50. 000.000.- (lima puluh juta) telah dibayarkan pada tanggal tujuh mei dua ribu empat belas (7 – 5 – 2014) satu lain sebagaimana ternyata dari kwitansi yang dilekatkan pada minuta akta ini;

Ayat (2)

pembayaran kedua sebesar Rp.1.116.400.000,- (Satu milyar seratus enam belas juta empat ratus ribu rupiah) dibayarkan pada tanggal empat belas Mei duaribu empat belas (14 – 5 – 2014);

ayat (3)

pembayaran ketiga sebesar Rp.1.360.800.000,- (satu Milyar tigaratus enam puluh juta delapan ratus ribu rupiah) dibayarkan pada tanggal empat belas Juli duaribu empat belas (14 – 7 – 2014);

ayat (4)

pembayaran keempat yaitu pelunasan sebesar Rp.1.360.800.000,- (satu Milyar tigaratus enam puluh juta delapan ratus ribu rupiah) dibayarkan pada tanggal empat belas September duaribu empat belas (14 – 9 – 2014)

apabila pihak Kedua (Hal Ini PENGGUGAT I) tidak melaksanakan pemabayaran sesuai dengan termin – termin tersebut diatas, maka pihak Kedua (PENGGUGAT I) diberikan perpanjangan waktu sampai dengan satu (1) bulan berikut dengan denda keterlambatan sebesar 1% (satu persen)

Bahwa, harga yang dijelaskan dalam pasal ini, sesuai dengan penjelasan TURUT TERGUGAT V adalah harga yang dibuat sesuai dengan NJOP pada saat itu, bahwa total harga yang sebenarnya dibayarkan oleh PENGGUGAT I adalah sesuai harga kesepakatan antara PENGGUGAT I dengan



TERGUGAT sebagaimana dijelaskan pada Posita ke 5 (lima) dalil gugatan ini, dan untuk pembayaran PENGGUGAT I atas harga tanah sengketa a quo akan dijelaskan secara terperinci pada posita berikutnya;

11. Bahwa, sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 09 Mei 2014 No.04 tersebut menegaskan kewajiban PENGGUGAT I untuk membayar semua harga dengan termint-termintnya yaitu sesuai harga yang disepakati oleh PENGGUGAT I dengan TERGUGAT, bahwa seluruh pembayaran yang dilakukan PENGGUGAT I adalah dengan cara transfer dengan perincian sebagai berikut :

- 1) Tanggal **07-05-2014**, untuk **Tanda Jadi** sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) di tranfer ke rekening TERGUGAT AC Bank Mandiri No. Rekening 145-000-026-8538 A/n Tugiman ditransfer Oleh a/n **Rosi Nani** i.c. PENGGUGAT II ; ---- (Vide Bukti P-3)
- 2) Tanggal **14-05-2014 DP I** sebesar Rp. 1. 116. 400.000,- (satu millyar seratus enam belas juta empat ratus ribu rupiah) ditransfer ke rekening TERGUGAT----- AC Bank Mandiri No. Rekening 145-000-026-8538 A/n Tugiman di transfer Oleh a/n **Rosi Nani** i.c. PENGGUGAT II; ---- (Bukti P-5)
- 3) Tanggal **14-05-2014 DP I** sebesar Rp. 991. 400. 000,- (sembilan ratus sembilan puluh satu juta empat ratus ribu rupiah) ditransfer ke rekening TERGUGAT----- AC Bank Mandiri No. Rekening 145-000-026-8538 A/n Tugiman ditransfer Oleh a/n **Rosi Nani** i.c. PENGGUGAT II ; ---- (Bukti P-6)
- 4) Tanggal **14-07-2014 DP II** sebesar Rp. 1.360.800.000,- (satu millyar tiga ratus enam puluh juta delapan ratus ribu rupiah) ditransfer ke rekening TERGUGAT----- AC Bank Mandiri No. Rekening 145-000-026-8538 A/n Tugiman ditransfer Oleh a/n **Rosi Nani** i.c. PENGGUGAT II; ---- (Bukti P-7)
- 5) Tanggal **14-07-2014 DP II** sebesar Rp. 1.156.800.000,- (satu millyar seratus lima puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah) ditransfer ke rekening TERGUGAT---- AC Bank Mandiri No. Rekening 145-000-026-8538 A/n Tugiman ditransfer Oleh a/n **Rosi Nani** i.c. PENGGUGAT II ; ---- (Bukti P-8)
- 6) Tanggal **15 -09-2014 Pelunasan** sebesar Rp. 1.360.800.000,- (satu millyar tiga rtus enam puluh juta delapan ratus ribu rupiah) ditransfer ke rekening TERGUGAT--- AC Bank Mandiri No. Rekening 145-000-026-8538 A/n Tugiman ditransfer Oleh a/n **Susilowati Go/Fredy** i.c. PENGGUGAT I /i.c. Alm. Suami PENGGUGAT I ; ---- (Bukti P-9)
- 7) Tanggal **15-09-2014 Pelunasan** Rp. 1.156.680.000,- (satu millyar seratus lima puluh enam juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) ditransfer ke



rekening TERGUGAT--- AC Bank Mandiri No. Rekening 145-000-026-8538 A/n Tugiman ditransfer Oleh a/n **Susilowati Go/Fredy.c.PENGGUGAT I/ Alm.Suami PENGGUGAT I** ;----- (Bukti P-10)

Bahwa untuk **total keseluruhan** pembayaran yang dilakukan PENGGUGAT I yang telah ditransfer adalah sebesar **Rp. 7.192.800.000.-** (tujuh milyar seratus sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) sesuai dengan harga yang disepakati antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT atas harga tanah sengketa a quo;

12. Bahwa PENGGUGAT I dengan itikad baik ----- (**vide Putusan MARI No./1230/K/Sip/1981, tanggal 29 Maret 1982 “yang pada pokoknya berbunyi pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”**) telah memenuhi semua kewajibannya yaitu melakukan pembayaran

sesuai dengan termint-termint sebagaimana diatur dalam Akta Perjajian Pengikatan Jual Beli Nomor 4 Tanggal 09 Mei 2014 (Vide Bukti P-4) dibuat dihadapan Ni Ketut Alit Astari SH., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c. TURUT TERGUGAT V ; hal ini di dibenarkan dan/atau diperkuat dengan terbitnya Salinan Akta Pelunasan No: 6 Tanggal 16-9-2014 (enambelas bulan September Tahun duaribu empatbelas)----- (Bukti P-11) yang dikeluarkan Oleh NI KETUT ALIT ASTARI, SH Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c. TURUT TERGUGAT V;

Bahwa isi dari Akta Pelunasan (vide bukti P-11) tersebut secara jelas dan terang menegaskan semua Kewajiban PENGGUGAT I yaitu Pelunasan harga Jual Beli tanah sengketa a quo Kepada TERGUGAT dimana termint terakhir yaitu tanggal 15-09-2014 (lima belas september dua ribu empatbelas) sebesar Rp. 1.360.800.000,- (Satu Millyar tigaratus enampuluh juta delapanratus ribu rupiah) telah dibayarkan PENGGUGAT I kepada TERGUGAT, hal ini menjelaskan segala Kewajiban PENGGUGAT I telah dilaksanakan dengan sempurna;

12.1 Bahwa TERGUGAT I juga berkewajiban untuk membayar biaya – biaya lain seperti ongkos pembuatan akta/biaya notaris, pajak pembeli, balik nama dan biaya hasil Zona/ZNT yang ditanggung oleh PENGGUGAT I selaku pihak pembeliyang harus dibayarkan oleh PENGGUGAT I. Sebagaimana dijelaskan dalam INVOICE ----- (Bukti P-12) TURUT TERGUGAT V yaitu sebesar Rp. 237.650.000,- (duaratus tigapuluh tujuh juta enam ratus limapuluh ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

Biaya yang ditanggung dan dibayar oleh PEMBELI yaitu :



1. Pajak Penjualan untuk seluas 370 M2 NJOP dari Dispenda Rp. 740.000.000,- :----- Rp. 34.000.000,-
2. Pajak Penjualan untuk seluas 1574 M2 NJOP dari Dispenda Rp. 3.148.000.000,- :----- Rp. 157.400.000,-
3. Hasil Zona/ZNT untuk seluas 1574 M2:----- Rp. 6.650.000,-
4. Hasil Zona/ZNT untuk seluas 370 M2:----- Rp. 1.600.000,-
5. Biaya Notaris/ Balik Nama :----- Rp. 38.000.000,+
Rp. 237.650.000,-

12.2 Bahwa sesuai INVOICE (vide bukti P-12) yang dikirim TURUT TERGUGAT V yang ditanggung oleh PEMBELI i.c.PENGGUGATI yaitu sebesar Rp. 237.650.000,- (dua ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus lima puluh ribu) oleh PENGGUGAT I meminta untuk dilakukan pengurangan atau kata lain meminta discount harga kepada TURUT TERGUGAT V dan permintaan tersebut disepakati sehingga menjadi Rp. 218.650.000,- (dua ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah). Pada tanggal 24-09-2014 (dua puluh empat september dua ribu empat belas) telah dibayarkan PENGGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT V melalui transfer Ke rekening A/n Ni Ketut Alit Astari, SH i.c. TURUT TERGUGAT V dengan Nomor rekening: 040-0355-827 melalui bank central asia(BCA) sebesar Rp. 218.650.000, - (dua ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) ----- (Bukti P-13) ;

12.3 Bahwa kewajibanyang ditanggung PENGGUGAT I selaku pihak pembeli telah diselesaikan seluruhnya, dengan demikian hanya menunggu pembuatan Akta Jual Beli hingga ke tahapan proses balik lama. Sebagaiman diatur dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04 ----- (vide bukti P-4) Tanggal 09 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Ni Ketut Alit Astari SH., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c.TURUT TERGUGAT V yang berbunyi demikian : *"jual beli dari tanah yang dimaksud akan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dengan membuat dan menandatangani Akta Jual Beli antara Pihak Pertama sebagai Penjual i.c. TERGUGAT dan Pihak Kedua sebagai Pembeli i.c. PENGGUGAT I, segera setelah ijin pemindahan haknya diterima pula dari instansi yang bersangkutan"*

Akan tetapi hari berganti, minggu berganti hingga bulan, PENGGUGAT I juga tak kunjung dapat kabar akan proses balik nama tanah sengketa a quo; sehingga PENGGUGAT II menghubungi perusahaan agent



LJ.Hooker i.c.TURUT TERGUGAT VI terkait proses balik nama tanah sengketa a quo, tetapi hanya mendapat agar ditunggu bahwa masih dalam tahapan proses;

12.4 Setelah PENGUGAT II berkali-kali menanyakan melalui TURUT TERGUGAT VI hingga langsung mendatangi kantor Notaris Ni Ketut Alit Astari, SH., i.c.TURUT TERGUGAT V tetapi hanya bertemu dengan staf dan menjelaskan bahwa terhadap proses transaksi antara PENGUGAT I dengan TERGUGAT masih dalam proses; atas hal tersebut PENGUGAT II meminta agent perusahaan LJ HOOKER i.c.TURUT TERGUGAT VI agar menyampaikan kepada TERGUGAT serta kepada TURUT TERGUGAT V memberikan kepastian waktu penyelesaian proses balik nama tanah sengketa perkara a quo; Bahwa atas permintaan tersebut dan setelah mendesak TURUT TERGUGAT VI kurang-lebih 4 (empat) bulan setelah PENGUGAT I melunasi seluruh kewajibannya, PENGUGAT II mendapat 2 (dua) surat bertanggal 16 September 2014 dari TURUT TERGUGAT V melalui TURUT TERGUGAT VI yaitu:

- ✓ Surat keterangan No: 179/IX/NOT/SNR/2014 ----- (Bukti P-14) yang isinya adalah menerangkan : bahwa **telah terjadi transaksi jual beli** antara TUGIMAN i.c.TERGUGAT selaku kuasa dari I MADE RUPIT i.c.TURUT TERGUGAT IV dengan SUSILOWATI GO i.c.PENGUGAT I atas sertifikat Hak Milik Nomor: 12012, Luas 1574 M² menurut surat ukur tanggal 13 Oktober 2009 dengan Nomor: 08376/Benoa/2009, dengan nomor identifikasi bidang (NIB) : 22.03.09.04.08384, terletak di Kel. Benoa Kec. Kuta Selatan Kab. Badung Propinsi Bali;
- ✓ Surat keterangan No: 180/X/NOT/SNR/2014 ----- (Bukti P-15) yang pada substansi isinya adalah menerangkan : "bahwa **telah terjadi transaksi Jual beli** antara TUGIMAN i.c.TERGUGAT selaku kuasa dari I NYOMAN RENTUG i.c.TURUT TERGUGAT I, I WAYAN RETAS i.c.TURUT TERGUGAT II, I KETUT KASIR i.c.TURUT TERGUGAT III dengan SUSILOWATI GO i.c.PENGUGAT I atas sertifikat Hak Milik Nomor : 12001, Luas 370 M², surat ukur tanggal 13 Oktober 2009, No: 08374/Benoa/2009 dengan nomor identifikasi bidang (NIB): 22.03.09.04.08382 terletak di Kelurahan Benoa, Kec. Kuta Selatan Kab Badung Propinsi Bali;



12.5 Bahwa beberapa lama kemudian sekitar bulan November tahun 2014 atau setidaknya dalam bulan November 2014 PENGUGAT II menanyakan kembali proses balik nama tanah sengketa a quo kepada TURUT TERGUGAT VI, dan kemudian diberi jawaban yaitu surat yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT V pada tanggal 02 Desember 2014 yaitu Surat Keterangan----- (Bukti P-16) yang tanpa nomor dan ditanda tangani oleh TURUT TERGUGAT V yang menerangkan bahwa transaksi jual beli antara TUGIMANI.c.TERGUGAT selaku kuasa dari I NYOMAN RENTUG i.c.TURUT TERGUGAT I, I WAYAN RETAS i.c.TURUT TERGUGAT II, I KETUT KASIR i.c.TURUT TERGUGAT III dengan SUSILOWATI GO i.c.PENGUGAT I atas sertifikat Hak Milik Nomor: 12001/Kelurahan Benoa, seluas 370 M² yang pada saat ini **MASIH DALAM PROSES PENGURUSAN VALIDASI BPHTB** dan untuk penyelesaiannya dijadwalkan selambat-lambatnya pada **tanggal 15 Desember 2014** dan untuk penyelesaian proses balik nama sertifikat tersebut selambat – lambat nya **BULAN JANUARI 2015**;

12.6 Bahwa hingga bulan Januari tahun 2015 sebagaimana diterangkan oleh TURUT TERGUGAT V dalam surat keterangan tanggal 02 Desember 2014 ----- (vide bukti P-16) pada kenyataannya tidak terlaksana, untuk pelaksanaan Penandatanganan AKTA JUAL BELI tidak pernah terjadi hal ini membuat PARA PENGUGAT I semakin resah akan ke jelesan proses balik nama tanah sengketa a quo;

12.7 Bahwa dengan tidak adanya kejelasan pelaksanaan tandan tangan AKTA JUAL BELI serta proses balik nama atas tanah sengketa a quo PENGUGAT I melalui PENGUGAT II mendesak kepada TURUT TERGUGAT V terkait kepastian proses balik nama tanah sengketa a quo; akan tetapi PENGUGAT II justru mendapat surat bertanggal tanggal 18 Mei 2015 yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT V yang tanpa Nomor Surat ----- (Bukti P-17) yang isinya menerangkan sebagai berikut :

Nama NI KETUT ALIT ASTARI, SH., i.c.TURUT TERGUGAT V umur 45 Tahun, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di jln. Winangan II Perum Graha Bali Pradiso Kavling 50, Sidakarya, Denpasar, Nomor KTP : 5171016210700003 dengan ini menerangkan bahwa saya akan menyelesaikan proses balik nama atas sertifikat Hak Milik Nomor: 12012/Kelurahan Benoa, Luas 1574 M² dan sertifikat Hak Milik Nomor: 12001/ Kelurahan Benoa, seluas 370 M² keatas Nama SUSILOWATI GO



i.c.PENGGUGAT I dan menyelesaikan **fasilitas jalan** yang melewati tanah tersebut diatas dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak Surat Pernyataan ini dibuat. Apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan tersebut saya tidak dapat menyelesaikan proses AKTA JUAL BELI tersebut, maka JUAL BELI atas transaksi tersebut menjadi **BATAL** dan PEMBELI yaitu SUSILOWATI GO i.c.PENGGUGAT I berhak untuk mengambil kembali seluruh uang pembelian atas tanah sengketa a quo yaitu sebesar Rp. 7.192.800.000,- (tujuh milyar seratus sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu) dan biaya-biaya administrasi yang berkaitan dengan proses balik nama tanah sengketa a quo;

12.8 Bahwa pada kenyataannya PENGGUGAT I tidak pernah dipanggil untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli hingga waktu yang diterangkan TURUT TERGUGAT V dalam surat tertanggal 18 Mei 2015 (vide bukti P-17) kepada PENGGUGAT I terlampaui, sehingga sesuai dengan ketentuan dalam surat keterangan sebagaimana PENGGUGAT I uraikan di atas dengan alasan adanya masalah jalan penyebab tidak dapat diprosesnya pelaksanaan Akta Jual Beli hingga balik nama mengakibatkan harus dikembalikannya uang pembelian tanah sengketa a quo beserta uang administrasi lainnya kepada PENGGUGAT I akan tetapi pada kenyataannya tidak pernah terjadi;

12.9 Bahwa sesuai dengan isi Pasal 3 Jo Pasal 4 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 09 Mei 2014 Nomor 04 yang dibuat dihadapan Ni Ketut Alit Astari SH., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c.TURUT TERGUGAT V yang berbunyi :

Pasal 3

“ jual beli dari tanah yang dimaksud akan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dengan membuat dan menandatangani Akta Jual Beli antara Pihak Pertama sebagai Penjual i.c. TERGUGAT dan Pihak Kedua sebagai Pembeli i.c. PENGGUGAT I, segera setelah ijin pemindahan haknya diterima pula dari instansi yang bersangkutan”

Pasal 4

“ – pihak Pertama i.c. TERGUGAT menjamin Pihak Kedua i.c. PENGGUGAT I bahwa mengenai tanah yang akan diperjual belikan tersebut adalah :



- a) Adalah memang benar-benar milik Pihak Pertama sendiri.c. TERGUGAT dan hanya Pihak Pertama sendirilah yang berhak untuk memindah tangankannya;
- b) Tidak dikenakan sesuatu sitaan atau dibebani sebagai jaminan sesuatu hutang;
- c) Bahwa baik sekarang maupun dikemudian hari pihak kedua tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai atau ikut mempunyai hak atas tanah tersebut, dan karenanya pihak kedua dengan ini dibebaskan oleh pihak pertama dari segala tuntutan dari pihak lain mengenai hal-hal itu."

Bahwa syarat untuk dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT adalah segera setelah izin pemindahan haknya i.c. TERGUGAT diterima pula dari instansi yang bersangkutan; Pelunasan Kewajiban Penjual i.c. TERGUGAT dan kewajiban PEMBELI i.c. PENGGUGAT I; dengan demikian bagaimana mungkin bisa terjadi penandatanganan Akta Jual Beli sebab atas tanah sengekt a quo terdapat persoalan fasilitas jalan;

12.10 Bahwa PENGGUGAT I melalui kuasa hukumnya i.c. Kantor Advokat Lukas Banu SH., & PATNERS yaitu pada tanggal 14 April 2016 memberikan surat SOMASI/ PERINGATAN kepada TERGUGAT (Bukti P-18) untuk melakukan seluruh kewajiban hukum TERGUGAT sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 04 Tanggal 09 Mei 2014 (vide bukti P-4) namun sama sekali tidak ditanggapi dan/atau diindahkan oleh TERGUGAT;

12.11 Bahwa selain peringatan tertulis, PENGGUGAT I maupun PENGGUGAT II sudah berkali-kali menanyakan kepastian Penandatanganan Akta Jual Beli antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT yaitu melalui TURUT TERGUGAT VI, akan tetapi pada kenyataanya TERGUGAT juga sama sekali tidak menunjukkan niat, maupun keinginan untuk melaksanakan penandatanganan akta jual beli tersebut;

12.12 Bahwa PENGGUGAT I pada saat pertemuan di POLDA BALI tepatnya pada tanggal 27 Juli 2017 atau setidaknya masih dalam tahun 2017 pada saat menghadiri panggilan POLDA BALI dengan agenda memediasikan antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT berkaitan penyelesaian persoalan jual beli anantara



PENGGUGAT I dengan TERGUGAT, oleh TERGUGAT menyanggapi untuk bertanggung jawab dan akan membuat surat pernyataan sebagai bentuk itikad baik TERGUGAT;

- 12.13 Bahwa selain pertemuan tanggal 27 Juli 2017 di POLDA BALI, satu minggu kemudian tepatnya hari Kamis tanggal 3 Agustus 2017 sekitar pukul 10.00 WIT antara PARA PENGGUGAT di damping kuasa hukumnya saudara Faris Aldiano P, SH., dan TERGUGAT didampingi oleh kuasa hukumnya dalam pertemuan tersebut TERGUGAT menolak untuk membuat surat pernyataan kesanggupan untuk menyelesaikan tanggung jawab hukumnya, dengan alasan TERGUGAT menunggu hasil proses hukum laporan TERGGAT terhadap TURUT TERGUGAT V; tetapi fakta dan kenyataanya setelah proses hukum dimaksud telah selesai namun TERGUGAT tak kunjung juga melaksanakan tanggung jawab hukum sebagaimana dijanjikan hingga gugatan perkara a quo di daftarkan pada yuridiksi Pengadilan Negeri Denpasar bali;
13. Bahwa PENGGUGAT I telah berusaha terus-menerus untuk menempuh jalan damai guna menyelesaikan persoalan ini tetapi TERGUGAT tidak menanggapi dengan itikad baik, maka terpaksa PENGGUGAT I membawa persoalan ini ke sidang Pengadilan Negeri Denpasar Bali sebagaimana tertuang dalam isi pasal 8 Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 04, Tanggal 09 mei 2014 (vide bukti P-4) dibuat dihadapan Ni Ketut Alit Astari SH., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c.TURUT TERGUGAT V;
14. Bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi terhadap PENGGUGAT I yaitu dengan melanggar isi Pasal 4 Jo Pasal 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu hingga seluruh kewajiban PENGGUGAT I telah dibayarkan secara lunas baik berkaitan dengan pembayaran harga tanah sengketa a quo maupun biaya notaris, balik nama beserta administrasi lainnya akan tetapi Pelaksanaan Penandatanganan Akta Jual Beli antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT hingga Proses Balik Nama atas tanah sengketa a quo ke atas nama PENGGUGAT I pada kenyataanya tidak pernah terjadi, hal tersebut disebabkan TURUT TERGUGAT V tidak dapat memprosesnya sebagai Pejabat yang berwenang dikarenakan adanya Persoalan Fasilitas Jalan (vide bukti P-17) pada tanah sengketa a quo;
- 14.1 Bahwa perbuatan wanprestasi TERGUGAT terhadap PENGGUGAT I adalah dengan adanya persoalan fasilitas jalan diatas tanah sengketa a



quo hal ini bertengan dengan Pasal 4 ayat (3) yang pada pointnya TERGUGAT menjamin PENGGUGAT I dari segala tuntutan dari pihak-pihak lain yang merasa/ mengaku memiliki hak atas tanah sengketa a quo, tetapi pada fakta dan kenyataannya diatas tanah sengketa a quo terdapat persoalan fasilitas jalan yang menjadi penyebab tidak dapat dilanjutkan ke proses Akta Jual Beli hingga ke proses Balik Nama ke atas nama PENGGUGAT I;

14.2 Bahwa persoalan fasilitas jalan diatas tanah sengketa a quo membuktikan secara nyata-nyata TERGUGAT telah melanggar isi Pasal 4 ayat (3) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04 (vide bukti P-4), tanggal 09 Mei 2014 dibuat dihadapan Ni Ketut Alit Astari SH., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c.TURUT TERGUGAT V bahwa diatas tanah sengketa a quo ada persoalan jalan yang artinya ada kepentingan pihak lain yang belum terselesaikan sehingga hal tersebut secara terang dan nyata adanya pihak lain yang berkepentingan dan/atau menyatakan mempunyai hak/ ikut mempunyai hak atas tanah sengketa a quo;

14.3 Bahwa dengan adanya persoalan fasilitas jalan tersebut adalah penyebab tidak terlaksananya isi Pasal 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04 Tanggal 09 Mei 2019 yang dibuat di hadapan Ni Ketut Alit Astari SH., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c.TURUT TERGUGAT V ke tahapan penandatanganan Akta Jual Beli atas tanah sengketa a quo antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT I;

15. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah PENGGUGAT I uraikan di atas, jelas TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap PENGGUGAT I, sehingga berdasarkan pasal 1267 KUH.Perdata yang telah mengatur :

“pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan akan memaksa pihak lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga”

Bahwa oleh karena adanya persoalan fasilitas jalan di atas tanah sengketa a quo yang mengakibatkan penanda tanganan Akta Jual Beli tidak dapat dilaksanakan, maka PENGGUGAT I memilih menuntut pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04, Tertanggal 09 Mei 2014 (vide Pasal 1266 KUH.Perdata yang menyebutkan syarat agar suatu perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak adalah perjanjian timbal-balik, terdapat



wanprestasi, dan pembatalannya harus dimintakan kepada hakim) dibuat dihadapan Ni Ketut Alit Astari, SH., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c. TURUT TERGUGAT V (Vide Bukti P-4), disertai penggantian biaya kerugian dan bunga;

16. Bahwa oleh karena pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tertanggal 09 Mei 2014, Nomor 04 dibuat dihadapan Ni Ketut Alit Astari, SH Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c TURUT TERGUGAT V (Vide Bukti P-4) disebabkan TERGUGAT yang telah melakukan wanprestasi terhadap PENGGUGAT I, maka berdasarkan Pasal 1267 KUH.Perdata, PENGGUGAT I memohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar Bali cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan mengabulkan tuntutan PENGGUGAT I terhadap TERGUGAT,

16.1 Menyatakan batal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tanggal 09 Mei 2014, Nomor 04, dibuat dihadapan Ni Ketut Alit Astari, SH, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c TURUT TERGUGAT V (Vide Bukti P-4) dikarenakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap PENGGUGAT I;

16.2 Menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan seluruh harga pembelian tanah sengketa a quo kepada PENGGUGAT I yang telah dibayarkan PENGGUGAT I kepada TERGUGAT sebesar Rp. 7.192.800.000,- (tujuh milyar seratus Sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) dikarenakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap PENGGUGAT I seketika dan sekaligus setelah perkara ini diputus dan berkekuatan hukum tetap;

16.3 Bahwa dikarenakan PENGGUGAT I telah melakukan seluruh kewajiban hukum selaku pembeli dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 04 Tertanggal 09 mei 2014 (vide bukti P-4) dibuat dihadapan Ni Ketut Alit Astari SH., i.c. TURUT TERGUGAT V maka adalah patut dan beralasan hukum PENGGUGAT I mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar Bali cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan PENGGUGAT I adalah pembeli yang beritikad baik dan sudah selayaknya dilindungi oleh hukum;

16.4 Bahwa dikarenakan TERGUGAT melakukan perbuatan wanprestasi kepada PENGGUGAT I dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04 Tanggal 09 Mei 2014 dimohonkan pembatalan, maka adalah berdasar dan beralasan hukum PENGGUGAT I memohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan



memutus perkara ini untuk menghukum TURUT TERGUGAT V mengembalikan seluruh biaya administrasi yang telah dibayarkan PENGGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT V yaitu sebesar Rp. 218.650.000,- (dua ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) kepada PENGGUGAT I seketika perkara ini diputus dan memiliki kekuatan hukum tetap dengan cara langsung dan sekaligus;

17. Disamping itu akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT terhadap PENGGUGAT I, PENGGUGAT I telah mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil;

17.1 Kerugian Materiil

- ✓ Bahwa karena TERGUGAT tidak melakukan penandatanganan akta jual beli atas tanah sengketa a quo mengakibatkan kerugian terhadap PENGGUGAT I, dimana PENGGUGAT I tidak dapat bertindak bebas atas tanah sengketa a quo, seperti halnya membangun, menyewakan, atau untuk menjual kembali tanah sengketa a quo, yang apabila di hitung PENGGUGAT I mengalami kerugian terhitung sejak PENGGUGAT I telah melaksanakan seluruh kewajiban hukumnya dan/atau setidak-tidaknya sejak tahun 2015 hingga saat ini (kurang lebih 4 Tahun) yaitu apabila disewakan untuk usaha dengan harga sewa per-tahunnya Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) mengingat di Bali potensi ekonomi sangat besar dikarenakan lokasi wisata yang banyak, dengan demikian adalah patut dan beralasan hukum PENGGUGAT I mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian PENGGUGAT I adalah 4 X Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- ✓ Bahwa sedianya uang pembayaran tanah sengketa a quo dimaksud di investasikan dalam bentuk tabungan devosito berjangka pada bank, dimana apabila TERGUGAT mengembalikan pembayaran harga tanah sengketa kepada PENGGUGAT I setelah mengetahui bahwa tanah sengketa a quo tidak dapat dilanjutkan ke tahapan Akta Jual Beli, setidak-tidaknya pada bulan Mei Tahun 2015 sejak setelah TURUT TERGUGAT V mengeluarkan surat keterangan bahwa tanah sengketa a quo tidak dapat diproses balik nama akibat persoalan fasilitas jalan diatas tanah sengketa a quo dan/atau setidak-tidaknya setelah PENGGUGAT I memperingatkan TERGUGAT terhadap



kewajiban hukumnya, maka PENGGUGAT I sepatutnya memperoleh bunga sebesar 0,4 % (nol koma empat persen) setiap bulan dari uang sebesar Rp. 7.192.800.000,- (tujuh milyar seratus Sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) , dengan demikian adalah patut dan beralasan hukum PENGGUGAT I mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menghukum TERGUGAT untuk membayar bunga yang sepatutnya diperoleh PENGGUGAT I yaitu sebesar 0,4% X Rp. 7.192.800.000,- = Rp. 287.712.000,- (dua ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus dua belas ribu rupiah) per setiap bulannya;

- ✓ Bahwa selain PENGGUGAT mengalami kerugian, serta kehilangan bunga, PENGGUGAT I juga mengeluarkan biaya untuk mengurus perkara ini, antara lainnya biaya jasa advokat, transportasi perjalanan pulang-pergi jawa-bali dengan demikian adalah patut dan beralasan hukum PENGGUGAT I mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menghukum TERGUGAT untuk membayar penggantian biaya yang telah dikeluarkan PENGGUGAT I yaitu sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Maka berdasarkan hal tersebut, PENGGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar cq. Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menghukum TERGUGAT untuk :

- o Membayar kerugian yang dialami TERGUGAT I yaitu sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) setelah perkara ini di putus dan telah berkekuatan hukum tetap serta ganti rugi dibayar secara tunai dan sekaligus oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT I;
- o Membayar ganti kerugian berupa bunga sebesar Rp. 287.712.000,- (dua ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus dua belas ribu rupiah) setiap bulannya kepada PENGGUGAT I terhitung sejak bulan Mei 2015 sampai dengan perkara ini di putus dan telah berkekuatan hukum tetap serta ganti rugi dibayar secara tunai dan sekaligus oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT I;
- o Membayar penggantian biaya yang dikeluarkan PENGGUGAT I untuk mengurus perkara ini sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) setelah perkara ini di putus dan telah berkekuatan hukum tetap serta ganti rugi dibayar secara tunai dan sekaligus oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT I;



17.2 Kerugian Immateriil

Bahwa akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan TERGUGAT terhadap PENGGUGAT I sangatlah mengganggu kegiatan/aktifitas PENGGUGAT I juga sangat mengganggu pikiran PENGGUGAT I yang tidak dapat dinilai dengan apapun, namun demikian adalah pantas dan wajar apabila dalam perkara a quo PENGGUGAT I memohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar c.q Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, agar TERGUGAT dihukum untuk membayar ganti rugi immateriil kepada PENGGUGAT I sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus setelah perkara ini di putus dan telah berkekuatan hukum tetap;

18. PERMOHONAN SITA JAMINAN :

Bahwa untuk mencegah gugatan PENGGUGAT I illusoir (sia-sia) dan juga dikhawatirkan TERGUGAT akan memindah-tangankan (mengalihkan) harta benda miliknya terkhusus pada tanah sengketa a quo selama perkara ini diperiksa di Pengadilan, maka untuk menjamin TERGUGAT melaksanakan seluruh isi putusan dalam perkara ini, maka PENGGUGAT I mohon agar kiranya Pengadilan Negeri Denpasar Bali cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan meletakkan Sita Jaminan atas tanah sengketa a quo yakni :

- Sebidang tanah dengan luas 1574 M² sesuai dengan sertifikat hak milik No. 12012 menurut surat ukur tertanggal 13 Oktober 2009 No:08376 / Benoa / 2009 dengan nomor identifikasi bidang (MIB) 22.03.09.04.08384 terletak dikelurahan Benoa Kec. Kuta Selata, Kabupaten Badung Prov. Bali;
- Sebidang Tanah seluas 370 M² sesuai dengan sertifikat Hak Milik No: 12001 menurut surat ukur tertanggal 13 Oktober 2009 dengan nomor 08374 / Benoa / 2009 dengan nomor identifikasi bidang (MIB) : 22.03.09.04.08.382 terletak di kelurahan Benoa;
- Harta benda-harta benda milik TERGUGAT lainnya yang akan disebutkan dan dimohonkan oleh PENGGUGAT I kemudian;
Yang selanjutnya Sita Jaminan tersebut dinyatakan Sah dan Berharga dalam perkara ini;

19. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka PENGGUGAT mohon kiranya Pengadilan Negeri Denpasar Bali cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan menyatakan putusan ini dapat



dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada Verzet, Banding ataupun Kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorrad);

20. Bahwa apabila TERGUGAT tidak melaksanakan isi putusan dalam perkara ini PARA PENGGUGAT I mohon agar kiranya Pengadilan Negeri Denpasar Bali cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada PENGGUGAT I sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari apabila TERGUGAT lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan TERGUGAT melaksanakan seluruh isi putusan dalam perkara ini;
21. Untuk itu PENGGUGAT I mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menghukum Para TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini;
22. Bahwa oleh karena gugatan dalam perkara ini diakibatkan oleh perbuatan wanprestasi yang dilakukan TERGUGAT terhadap PENGGUGAT I, maka PENGGUGAT I mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar Bali cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum;
- Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan oleh PENGGUGAT tersebut diatas, maka PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar Bali cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, kiranya berkenan memutus sebagai berikut :
1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04 Tanggal 09 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Ni Ketut Alit Astari SH., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c. TURUT TERGUGAT V adalah sah menurut hukum;
 3. Menyatakan PENGGUGAT I adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dan sepatutnya dilindungi oleh undang-undang;
 4. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap PENGGUGAT I;
 5. Menyatakan batal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tanggal 09 Mei 2014 Nomor 04, yang dibuat dihadapan Ni Ketut Alit Astari, SH., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c. TURUT TERGUGAT V, dikarenakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap PENGGUGAT I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan uang pembelian tanah sengketa a quo yang telah dibayarkan PENGGUGAT I kepada TERGUGAT sebesar Rp. 7.192.800.000,- (tujuh milyar seratus Sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) untuk dikembalikan TERGUGAT kepada PENGGUGAT I seketika dan sekaligus sejak perkara ini diputus dan berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT I berupa kerugian materiil maupun immateriil :
 - Kerugian Materiil
 - Membayar kerugian yang dialami TERGUGAT I yaitu sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) setelah perkara ini di putus dan telah berkekuatan hukum tetap serta ganti rugi dibayar secara tunai dan sekaligus oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT I;
 - Membayar ganti kerugian berupa bunga sebesar Rp. 287.712.000,- (dua ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus dua belas ribu rupiah) setiap bulannya kepada PENGGUGAT I terhitung sejak bulan Mei 2015 sampai dengan perkara ini di putus dan telah berkekuatan hukum tetap serta ganti rugi dibayar secara tunai dan sekaligus oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT I;
 - Membayar pengantian biaya yang dikeluarkan PENGGUGAT I untuk mengurus perkara ini sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) setelah perkara ini di putus dan telah berkekuatan hukum tetap serta ganti rugi dibayar secara tunai dan sekaligus oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT I;
 - Kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dibayar oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT I secara tunai dan sekaligus setelah perkara ini di putus dan memperoleh kekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan ;
9. Menghukum TURUT TERGUGAT V untuk mengembalikan biaya pajak berserta administrasi lainnya yang telah dibayarkan PENGGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT V sebesar Rp. 218.650.000,- (dua ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) kepada PENGGUGAT I seketika perkara ini diputus dan memiliki kekuatan hukum tetap dengan cara langsung dan sekaligus;
10. Menghukum Para TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;

Halaman 21 dari 58 Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT DPS

Disclaimer

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



11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun untuk itu ada Verzet, Banding maupun kasasi (uit voerbaar bij voorraad);

12. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada PENGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari apabila TERGUGAT lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan TERGUGAT melaksanakan seluruh isi putusan perkara ini;

13. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara menurut hukum; Atau : Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

PENDAHULUAN

Bahwa perkara aquo, sebelumnya telah pernah diajukan Penggugat kepada Tergugat dan diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara Nomor; 520/Pdt.G/2018/PN.Dps, tanggal 23-05-2018 yang inti Amarnya adalah Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);

Bahwa terkait objek perkara aquo, telah pula diperiksa dan diputus dalam perkara pidana di Pengadilan Negeri Denpasar dalam Putusan Nomor; 174/Pid.B/2018/PN.Dps, tanggal 17 Mei 2018 yang inti Amarnya adalah Menyatakan bahwa Terdakwa NI KETUT ALIT ASTARI, SH., telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana PENIPUAN. Perkara tersebut telah berkekuatan Hukum Tetap (Incracht van gewisde);

Bahwa dari 2 (dua) perkara tersebut di atas, terungkap bahwa NI KETUT ALIT ASTARI, SH., bersalah karena secara sendiri dan diam-diam telah menggadaikan dan/atau menjual tanah objek perkara aquo kepada FEBA DEBORA dan kemudian SHM nya ada pada FEBA DEBORA. Para Penggugat d.K sudah mengetahui hal tersebut.

Bahwa karenanya, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa yang bertanggung jawab terhadap objek perkara aquo adalah NI KETUT ALIT ASTARI, SH., selaku Notaris yang mengurus Jual Beli tanah aquo.

DALAM KONPENSI

A. DALAM EKSEPSI



a. GUGATAN PENGGUGAT d.K KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Bahwa objek dalam Akta Perjanjian No. 4 tanggal 9 Mei 2014 yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H., adalah sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 12012, Kelurahan Benoa seluas 1574 M2 atas nama I Made Rupit **dan** Sertifikat Hak Milik No. 12001, Kelurahan Benoa seluas 370 M2 atas nama I Nyoman Rentung, I Wayan Retas dan I Ketut Kasir, diketahui **SHM** tersebut **ternyata telah digadaikan** dan/atau **dijual** oleh **Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H.**, kepada **Feba Debora** tanpa **sepengetahuan** dan **seijin Tergugat d.K.** Para Penggugat d.K sudah mengetahui hal tersebut karena sudah dibuktikan dalam perkara Perdata sebelumnya yaitu nomor: 520/Pdt.G/2018/PN.Dps, tanggal 23-05-2018, dan perkara pidana yang telah diputus dalam putusan nomor; 520/Pdt.G/2018/PN.Dps, tanggal 23-05-2018;

Bahwa berdasarkan kaidah hukum, Pihak-pihak dalam gugatan maka yang berkaitan dengan tanah, Pihak yang memiliki hak terhadap tanah (secara fakta) harus ikut digugat. Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1072 K/Sip/1982, tanggal 1 Agustus 1983, (Kutipan); *"Suatu gugatan perdata yang bertujuan untuk menuntut haknya atas sebidang tanah yang dikuasai orang lain, maka orang yang harus nyata benar-benar menguasai/menghaki tanah, yang disengketakan di Pengadilan tersebut."*

Karenanya patut dan layak jika Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat d.K TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijk Verklaard);

b. GUGATAN PENGGUGAT d.K SALAH MENENTUKAN PENGGUGAT (EROR IN PERSONA), dalam hal:

Bahwa seperti diketahui bersama, ada dua person Penggugat d.K di dalam gugatan a Quo, yaitu:

SUSILOWATI GO SEBAGAI PENGGUGAT I *dan* ROSINANI sebagai PENGGUGAT II.

Bahwa menempatkan ROSINANI sebagai PENGGUGAT (II) adalah merupakan kekeliruan nyata yang bertentangan dengan Kaidah hukum yang ada, karena seperti diketahui bersama, ROSINANI adalah orang yang berada di luar perkara yaitu sebagai Kuasa dari Susilowati Go dalam mengurus pembelian tanah objek sengketa aquo (bukan pemilik) dan karenanya tidak mempunyai kapasitas dan kualitas apapun didalam



perkara a Quo untuk dijadikan PENGGUGAT in casu PENGGUGAT II, karena pihak sesungguhnya adalah hanya SUSILOWATI GO yang dapat dijadikan PENGGUGAT in casu PENGGUGAT I selaku Pemilik tanah objek sengketa.

Hal ini sejalan dengan Pendapat M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya yang berjudul: Hukum Acara Perdata, Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan. Diterbitkan Sinar Grafika, pada halaman 111 (*kutipan*):

"Yang bertindak sebagai PENGGUGAT, harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum".

"Keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil".

Karenanya patut dan layak jika Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat d.K TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijk Verklaard);

c. GUGATAN PENGGUGAT d.K NEBIS IN IDEM

Bahwa oleh karenanya, seharusnya yang dijadikan subjek sebagai PENGGUGAT yang sesungguhnya didalam perkara a Quo adalah in casu SUSILOWATI GO yang mana merupakan satu-satunya PIHAK yang bisa berperkara (bukan ROSINANI in casu PENGGUGAT II).

Oleh karena SUSILOWATI GO yang merupakan satu-satunya PIHAK yang dapat berperkara di dalam perkara a Quo (bukan ROSINANI in casu PENGGUGAT II) maka otomatis/dengan sendirinya perkara a Quo menjadi NEBIS IN IDEM, karena Para PIHAK dan objeknya adalah sama dengan Gugatan terdahulu yang bernomor; 520/Pdt.G/2018/PN.DPS.

Ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata, *apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat ne bis in idem.*

d. GUGATAN PENGGUGAT d.K SALAH MENARIK TERGUGAT (EROR IN PERSONA), dalam hal:

Bahwa PENGGUGAT d.K dalam gugatan aquo di nomor 14 s/d 16.4 pada halaman 13 s/d 15, secara jelas (faktanya juga demikian) yang intinya menyebutkan tentang **persoalan aquo timbul** dikarenakan **proses balik nama** yang **dilakukan** oleh Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H., (TURUT TERGUGAT V) **tidak kunjung selesai** dan Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H., **mengeluarkan Surat Pernyataan bersedia**



mengembalikan uang Penggugat d.K dalam transaksi pembelian tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 12012, Kelurahan Benoa seluas 1574 M2 atas nama I Made Rupit **dan** Sertifikat Hak Milik No. 12001, Kelurahan Benoa seluas 370 M2 atas nama I Nyoman Rentung, I Wayan Retas dan I Ketut Kasir, **tapi** tidak direalisasikan pengembaliannya tersebut;

Adapun persoalan aquo timbul (faktanya juga demikian) disebabkan oleh Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H., (Turut TergugatV) tidak menyelesaikan pekerjaannya yaitu membalik namakan SHM yang dibeli Penggugat d.K tersebut dan tidak menepati janji dan/atau ingkar janji untuk mengembalikan uang pembelian tanah yang dilakukan Penggugat d.K. Jika mengacu kepada teori hukum, **maka yang harus bertanggung jawab** terhadap **peristiwa hukum tersebut** adalah Notaris & PPAT **Ni Ketut Alit Astari, S.H.**, (Turut Tergugat V);

Oleh karenanya gugatan aquo salah pihak yang dijadikan Tergugat d.K (*Error In Persona*), dikarenakan yang menyebabkan kerugian terhadap Penggugat d.K adalah Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H., (Turut Tergugat V) yang mana seharusnya dijadikan pihak Tergugat adalah NI KETUTALIT ASTARI, SH., (bukan H. TUGIMAN).

Vide: Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung melalui Putusan MA No.4/K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958:

"Untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum kedua belah pihak yang berperkara".

Karenanya patut dan layak jika Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat d.K TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijk Verklaard);

f. GUGATAN PENGGUGAT d.K SALAH MENARIK TERGUGAT (EROR IN PERSONA), dalam hal:

Bahwa PENGGUGAT d.K telah salah dalam menarik LJ.HOOKER NUSA DUA sebagai PIHAK TURUT TERGUGAT VI, karena LJ.HOOKER bukan Subjek Hukum. LJ. HOOKER adalah sebuah Merek (Merek Dagang) dari perusahaan yang berbadan Hukum yang bernama PT. JAGHADSADU MAKMUR GEMILANG SUKSES.

M. Yahya Harahap, dalam bukunya; *Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan* (hal. 111) menjelaskan bahwa, cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau



kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat, dikualifikasi mengandung *error in persona*.

g. GUGATAN PENGGUGAT d.K KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

Bahwa secara tegas Perihal / dasar gugatan yang diajukan oleh Penggugat d.K adalah Gugatan wanprestasi, juga sebagaimana pada posita nomor 14 dan Petitum nomor 4 gugatan *a quo*.

Bahwa dalam Posita tentang kerugian dimintakan Kerugian Immateriil yaitu pada halaman 17 di nomor 17.2 Kerugian Immateriil. Begitu juga dalam Petitum pada halaman 19 di nomor 7 meminta kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah).

Bahwa dalam Gugatan wanprestasi, tidak menganut Azas untuk dapat menuntut kerugian Immateriil. Yang dituntut dalam gugatan wanprestasi adalah penggantian biaya, rugi dan bunga, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUH Perdata (*kutipan*):

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya....”

Sedangkan untuk meminta tuntutan ganti kerugian Immateriil, hanya bisa dilakukan dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata (*kutipan*):

“Tiap Perbuatan Melanggar Hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.”

Adapun surat gugatan haruslah terang atau isinya tidak gelap (*onduidelijk*) supaya memenuhi syarat formil dalil gugatan. Dalam praktek peradilan merumuskan gugatan secara jelas dan terang memakai pedoman Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas *process doelmatigeheid* (demi kepentingan beracara).

Karenanya patut dan layak jika Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat d.K TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

h. PETITUM PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR*)

1. Bahwa Petitum Para Penggugat d.K nomor 5 dan nomor 7 adalah bentuk Petitum yang tidak rinci dan Petitum yang kontradiksi, (*kutipan*);

Petitum nomor 5

“Menyatakan batal atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 09 Mei 2014 no.4 yang dibuat dihadapan NI KETUT ALIT ASTARI, SH Notaris &



Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c. TURUT TERGUGAT V. dikarenakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap PENGGUGAT I;

Petitum nomor 7

*“Menghukum TERGUGAT untuk **membayar ganti rugi** kepada PENGGUGAT berupa kerugian materiil maupun immateriil sebesar.....”*

Bahwa jelas petitum tersebut mengandung kontradiksi antara Pembatalan dan Permintaan Ganti rugi. Hal tersebut tidak dibenarkan oleh hukum dikarenakan petitum tersebut adalah dua hal yang berbeda yaitu meminta untuk dibatalkan terlebih dahulu sebelum meminta ganti rugi, sehingga jika Perjanjian tersebut minta dibatalkan, maka permintaan ganti rugi sudah tidak relevan lagi, dikarenakan perjanjian tersebut sudah dibatalkan.

Karenanya patut dan layak jika Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat d.K TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijk Verklaard);

2. Bahwa petitum-petitum Para Penggugat d.K nomor 2, 4, 6 yang intinya mengenai untuk disahkannya perjanjian, pembatalan perjanjian dan pengembalian uang pembelian. Hal tersebut tidak memiliki landasan hukum dan bertentangan dengan ketentuan dasar hukum gugatan *a quo* yaitu **WANPRESTASI**.

Bahwa perlu diketahui bersama, Tergugat tidak dalam posisi untuk mengganti kerugian yang dialami Pihak PENGGUGAT dikarenakan semua ketentuan di dalam hukum Jual beli sudah diselenggarakan di Kantor Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H. (Turut Tergugat V) yang mempunyai wewenang untuk itu.

Tergugat telah melakukan semua itikad baiknya untuk memenuhi semua prestasi yang dibutuhkan atau yang diwajibkan dan semua dokumen proses untuk jual beli tersebut sudah diserahkan/di wilayahnya Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H. (Turut Tergugat V) yang memang pada dasarnya mempunyai hak dan kewenangan untuk memproses Jual Beli tersebut, dengan perkataan lain, bukan lagi kewenangan Tergugat d.K.

Sehingga tuntutan Wanprestasi yang dimintakan dalam Gugatan *a Quo*, sangat jelas merupakan bentuk kontradiktif dengan dasar gugatan *a quo* dan membuat gugatan *a quo* Kabur (*obscur libel*);



Karenanya patut dan layak jika Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat d.K TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijk Verklaard);

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat d.K menolak dengan tegas seluruh dalil, alasan dan hal-hal yang dikemukakan oleh Penggugat d.K dalam Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat d.K;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan di DALAM EKSEPSI mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Jawaban di DALAM POKOK PERKARA *a quo*, sehingga tidak perlu diulang kembali;
3. Bahwa Tergugat d.K menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat d.K di nomor 2 s/d 7 pada Gugatan *a quo*, dan meluruskan yang intinya tentang Para Penggugat d.K mendalilkan proses sebelum dilakukannya jual-beli. Hal tersebut tidak berdasarkan fakta, dengan dasar sebagai berikut;
Bahwa benar awalnya bukan Tergugat d.K yang berinisiatif melakukan penjualan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 12012, Kelurahan Benoa seluas 1574 M2 atas nama I Made Rupit dan Sertifikat Hak Milik No. 12001, Kelurahan Benoa seluas 370 M2 atas nama I Nyoman Rentung, I Wayan Retas dan I Ketut Kasir kepada Penggugat I d.K, namun perwakilan Penggugat I d.K lah yaitu Penggugat II selaku adik Penggugat I d.K dan Turut Tergugat VI datang kepada Tergugat d.K dan berinisiatif membeli tanah Tergugat d.K tersebut;
Bahwa cara-cara Turut Tergugat VI untuk meyakinkan Penggugat II tentang Surat-Surat, harga dan lainnya tanpa sepengetahuan dan seijin Tergugat d.K tentu bukanlah tanggung jawab Tergugat d.K. Tergugat d.K hanya menjelaskan tentang fakta-fakta sebenarnya tentang Surat dan tanah tersebut. Sedangkan harga tanah, tentu Tergugat d.K yang menentukannya karena Tergugat d.K sebagai pemiliknya.
Bahwa benar Turut Tergugat V mengakui dan menjelaskan kepada Para Penggugat d.K, Turut Tergugat VI dan Tergugat d.K yang hadir pada saat itu di kantor Turut Tergugat V bahwa surat tanah tersebut benar dalam penguasaannya dikarenakan Tergugat d.K membeli tanah tersebut dari Turut Tergugat V dan tanah tersebut diperoleh Turut Tergugat V selaku Notaris & PPAT dari upah pemecahan Sertifikat Hak Milik Tanah milik Turut Tergugat I, II, III dan IV. Terhadap penjelasan tersebut pihak Penggugat d.K tidak keberatan dan tetap ingin membeli tanah Tergugat d.K tersebut.



Bahwa tidak benar Tergugat d.K yang terus menerus meyakinkan Penggugat I untuk membeli tanah sengketa aquo karena justru Penggugat II lah selaku kuasa dari Penggugat I yang berinisiatif dan aktif untuk membeli tanah sengketa aquo.

Bahkan untuk menindaklanjuti keinginan Para Penggugat d.K tersebut, kemudian Tergugat d.K menjelaskan kondisi tanah tersebut dan surat-suratnya sebagaimana seperti yang dijelaskan oleh Turut Tergugat V tersebut, serta disepakati harga tanah tersebut Rp. 7.192.800.000,- (tujuh milyar seratus sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah). Karena Penggugat I hanya mampu membeli tanah tersebut dengan cara mencicil (tidak langsung lunas saat itu) dan menjelaskan besaran dan termin-termin pembayarannya serta uang mukanya, maka disepakati dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh Turut Tergugat V selaku Notaris & PPAT (bukan karena berteman bak dengan Tergugat d.K) dan karenanya belum bisa langsung dibuatkan Akta Jual Beli (AJB).

Sehingga dalil-dalil Penggugat d.K tidak berdasarkan fakta dan hanya bentuk kebohongan dan mengelabui Persidangan Yang Mulia ini, yang secara keseluruhan haruslah dinyatakan ditolak;

4. Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat d.K di nomor 9 s/d 12 pada Gugatan *a quo*, yang intinya mendalilkan mengenai Akta dan/atau isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan dihadapan Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H. (Turut Tergugat V), perlu diluruskan karena tidak sesuai fakta dan hukum, dengan dasar sebagai berikut;

Bahwa Perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H. (Turut Tergugat V) adalah Perjanjian menjual sebidang tanah kepada Penggugat d.K sebagaimana Pasal 1 Perjanjian No. 4 tanggal 9 Mei 2014, (kutipan);

"Pihak Pertama dengan ini berjanji dan mengikat diri akan menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua dengan ini berjanji dan mengikat diri akan membeli dari Pihak Pertama;"

Adapun hubungan hukum antara Tergugat d.K dan Penggugat II d.K (Rosinani) yang mewakili Penggugat I d.K adalah tanggung jawab Pemberi kuasa (Penggugat I d.K), sebagaimana ketentuan Pasal 1807 KUHPerdara, (kutipan);

"Si pemberi kuasa diwajibkan memenuhi perikatan² yang dibuat oleh kuasa menurut kekuasaan yang ia telah diberikan kepadanya."



Oleh karenanya hubungan hukum Tergugat d.K dengan Penggugat I d.K terikat dalam sebuah Perjanjian.

Bahwa Tergugat d.K dalam Perjanjian No. 4 tanggal 9 Mei 2014 Pasal 4 yang intinya menjamin objek yang akan dijual belikan adalah milik Tergugat d.K, tidak dikenakan suatu sitaan atau dibebani jaminan. Mengenai hal tersebut sama-sama diketahui tanah tersebut merupakan hak dari Tergugat d.K yang dibeli dari Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H. (Turut Tergugat V). Mengenai surat-suratnya Para Penggugat d.K juga sudah mengetahui sebelum dibuatkan Perjanjian tersebut jika SHM No. 12012, Kelurahan Benoa seluas 1574 M2 atas nama I Made Rupit dan SHM No. 12001, Kelurahan Benoa seluas 370 M2 atas nama I Nyoman Rentung, I Wayan Retas dan I Ketut Kasir berada pada Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H. (Turut Tergugat V) dan Tergugat d.K juga tidak pernah membebani SHM tersebut sebagai jaminan hutang. Oleh karenanya Tergugat d.K adalah Penjual yang beritikad baik dalam menjalankan Perjanjian tersebut.

Bahwa setelah pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat I d.K lunas, maka bidang tanah tersebut juga sudah beralih kepada Penggugat d.K dan mengenai pengalihan hak atas tanah tersebut dilakukan oleh Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H. (Turut Tergugat V) yang disepakati Para Penggugat d.K. Oleh karena kewajiban Tergugat d.K sebagai Penjual sudah dipenuhi semuanya.

Hal tersebut sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Sub B. Rumusan Hukum Kamar Perdata Perdata Umum No. 7, halaman 5, (kutipan);

"Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik."

Jadi, yang menjadi persoalan adalah Turut Tergugat V tidak menjalankan kewajibannya merealisasikan proses pembuatan Akta Jual Belinya. Bahkan tanpa sepengetahuan Tergugat d.K, Para Penggugat d.K telah menggadaikan dan/atau menjual tanah sengketa aquo kepada Feba Debora. Sehingga wajarlah persoalan tersebut menjadi tanggung jawab Turut Tergugat V. Atas perbuatan Turut Tergugat V tersebut telah dihukum



Pidana (incracht). Karenanya juga Gugatan Para Penggugat d.K aquo adalah salah alamat ditujukan kepada Tergugat d.K.

Bahwa perlu dipahami juga, tidak ada persoalan “jalan” terhadap tanah sengketa aquo sebagaimana tertera dalam Gambar Situasi Sertifikat tersebut dan saat Pemeriksaan Setempat (PS) dalam persidangan perkara tersebut sebelumnya. Juga tidak benar bahwa Tergugat d.K menyatakan di Polda Bali bertanggung jawab terhadap Perbuatan Turut Tergugat V tersebut karena bertentangan dengan logika dan akal sehat.

Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat d.K hanyalah bentuk kebohongan dan memutarbalikkan fakta dan untuk menyesatkan Persidangan Yang Mulia ini, yang secara keseluruhan haruslah dinyatakan ditolak;

5. Bahwa Tergugat d.K menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat d.K di nomor 13 s/d 16 pada Gugatan *a quo* yang intinya mendalilkan mengenai Tergugat d.K melakukan wanprestasi dan permintaan ganti rugi. Hal tersebut tidak sesuai dengan fakta dan hukum, karenanya Tergugat d.K tanggap sebagai berikut;

Bahwa gugatan Para Penggugat d.K salah alamat ditujukan kepada Tergugat d.K karena yang membuat persoalan tidak dilakukannya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) adalah Turut Tergugat V karenanya Tergugat d.K tidak dalam posisi wanprestasi dan yang bertanggung jawab terhadap persoalan tersebut adalah Turut Tergugat V dan kepada Turut Tergugat V lah diminta ganti kerugian tersebut,

Bahwa karena Tergugat d.K tidak dalam posisi wanprestas maka tidak relepan dibebani kewajiban untuk memberikan ganti rugi, karena hal tersebut bertentangan dengan hukum, logika dan moral yang dijunjung tinggi oleh manusia beradab.

Bahkan secara hukum, kalau sudah menyatakan permintaan batal terhadap Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli No. 4 tanggal 09 Mei 2019 tersebut maka tidak dibenarkan lagi untuk meminta ganti kerugian.

Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat d.K hanyalah memutarbalikkan fakta dan tidak berdasarkan hukum dengan tujuan untuk menyesatkan Persidangan Yang Mulia ini, yang secara keseluruhan haruslah dinyatakan ditolak;

6. Bahwa Tergugat d.K menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat d.K di nomor 17 s/d 22 pada Gugatan *a quo* yang intinya mendalilkan mengenai ganti kerugian, sita jaminan, Uit Voerbaar Bij Voorrad, Dwangsom, kepatuhan terhadap putusan dan biaya perkara yang timbul. Hal tersebut



tidak sesuai dengan fakta dan hukum, karenanya Tergugat d.K tanggapi sebagai berikut;

Bahwa Tergugat d.K Tergugat d.K tidak dalam posisi wanprestas maka tidak relepan dibebani kewajiban untuk memberikan ganti rugi, karena hal tersebut bertentangan dengan hukum, logika dan moral yang dijunjung tinggi oleh manusia beradab.

Bahkan secara hukum acara, dalam gugatan wanprestasi tidak dibenarkan meminta ganti rugi materiil. Hal itu sebagaimana Pasal yang dituangkan dalam gugatan Para Penggugat d.K di nomor 15 yaitu sebagaimana amanat Pasal 1267 KUH Perdata (*kutipan*);

"Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, , disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga".

Konsep hukum terhadap permintaan kerugian Immateriil hanya ada pada gugatan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.

Bahwa karenanya tidak relepan dan tidak berdasarkan hukum dilakukan sita jaminan terhadap harta Tergugat d.K, melakukan Uit Voerbaar Bij Voorrad, permintaan dwangsom, mematuhi putusan dan pembebanan biaya perkara kepada Tergugat d.k. sehingga karenanya semua isi Petitum gugatan tersebut sepatutnya ditolak.

Berdasarkan dalil-dalil dan alasan-alasan yang Tergugat d.K utarakan tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Tergugat d.K memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk berkenan memutuskan :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat d.K untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat d.K tidak tepat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Para Penggugat d.K untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat d.K membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Atau :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Membaca salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 592/Pdt.G /2019/PN Dps tanggal 5 Februari 2020 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :



Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat VI tersebut;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04 Tanggal 09 Mei 2014 sah dan memiliki kekuatan hukum;
3. Menyatakan Penggugat I adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dan sepatutnya dilindungi oleh undang-undang;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat I atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04 Tanggal 09 Mei 2014;
5. Membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04 Tanggal 09 Mei 2014;
6. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang pembelian tanah sengketa a quo yang telah dibayarkan Penggugat I kepada Tergugat sebesar Rp. 7.192.800.000,- (tujuh milyar seratus Sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) kepada Penggugat I;
7. Menghukum Turut Tergugat V untuk mengembalikan biaya pajak beserta administrasi lainnya yang telah dibayarkan penggugat I kepada Turut Tergugat V sebesar Rp. 218.650.000,- (dua ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat I;
8. Menghukum kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 6.050.000,00 (enam juta lima puluh ribu rupiah).
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

DALAM REKONVENSI

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam rekonvensi sebesar nihil;

Membaca pula :

1. Pemberitahuan Putusan Perkara Nomor 592/Pdt.G/2019/PN.Dps kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, masing-masing tanggal 2 Maret 2020;



2. Akta permohonan banding yang dibuat oleh Plh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, bahwa pada tanggal 14 Pebruari 2020, Kuasa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps tanggal 5 Pebruari 2020 tersebut, pernyataan banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar, kepada Para Terbanding semula Para Penggugat tanggal 11 Maret 2020 dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI masing – masing tanggal 5 Maret 2020, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V, pada tanggal 4 Maret 2020, sesuai relaas pemberitahuan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps;
3. Memori banding dari Pembanding semula Tergugat tanggal 19 Maret 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 19 Maret 2020, memori banding tersebut diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar, Para Terbanding semula Para Penggugat tanggal 31 Maret 2020 dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI masing – masing tanggal 3 April 2020, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V, pada tanggal 6 April 2020, sesuai relaas pemberitahuan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps;
4. Kontra Memori banding dari kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat tertanggal 5 April 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 8 April 2020, kontra memori banding tersebut diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar, kepada Pembanding semula Tergugat tanggal 12 Mei 2020 sesuai relaas pemberitahuan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps;
5. Relaas pemberitahuan dan membaca berkas perkara (inzage), yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar, telah diberitahukan secara seksama kepada Pembanding semula Tergugat tanggal 13 Maret 2020, Para Terbanding semula Para Penggugat tanggal 11 Maret 2020, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut



Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI masing – masing tanggal 5 Maret 2020, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V, pada tanggal 4 Maret 2020 sesuai relaas pemberitahuan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA;

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa ternyata Pembanding semula Tergugat mengajukan memori banding tertanggal 19 Maret 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Pemohon Banding dahulu Tergugat tidak dapat menerima Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 592/Pdt.G/2019/PN.DPS, tertanggal 5 Februari 2020, karena menurut Pemohon Banding dahulu Tergugat tidak didasari dengan pertimbangan hukum yang benar dan lengkap serta tidak mencermati fakta hukum yang sesungguhnya terjadi dalam perkara aquo.
 2. Bahwa Pemohon Banding dahulu Tergugat sama sekali tidak sependapat dan menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada halaman 53 – 54 mengenai gugatan Penggugat *Error In Persona* yang Pemohon ajukan, karena pertimbangannya terlalu *sumir* dan tidak cermat membaca isi dari Akta Perjanjian Nomor 04 tanggal 9 Mei 2014 yang merupakan obyek sengketa dalam perkara aquo, terutama bagian awal/pendahuluan akta sebagai subyek perjanjian serta kepentingannya masing-masing sehingga terlibat dalam perjanjian dimaksud.
- Apabila benar Penggugat II adalah orang yang benar memiliki kapasitas yang tepat sebagai Penggugat menurut hukum, seharusnya pada bagian petitum gugatan maupun putusan perkara aquo kapasitasnya, kepentingan dan haknya dari Penggugat II harus jelas, namun dalam kenyataannya sama sekali tidak ada tercatat, tertulis apa hak dan kepentingan Penggugat II yang diperjuangkan selaku kuasa dari Penggugat I.



Bahwa apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar cermat mempertimbangkan Akta Nomor 04 tanggal 9 Mei 2014 pada bagian awal jelas sekali tertulis :

- Tuan Tugiman,.....dst.
Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak selaku kuasa dari dan karena itu untuk dan atas nama :
 1. Tuan I Nyoman Rentug,
 2. Tuan I Wayan Retas,
 3. Tuan I Ketut Kasir,
 4. Tuan I Made Rupit,

Ternyata dari Akta Perjanjian dan Akta Kuasa tanggal 20 Juni 2013, Nomor : 6, 7, 8 dan 9.

Selanjutnya dalam akta ini disebut :

-----Pihak Pertama – Penjual-----

- Nyonya Rosi Nani,.....dst.
Menurut keterangan dalam hal ini mewakili Nyonya Susilowati GO, dst.
Selanjutnya dalam Akta ini disebut :

-----Pihak Kedua – Pembeli-----

Maka kaedah hukum yang patut dipertimbangkan adalah : apakah penerima kuasa dan pemberi kuasa yang harus menjadi pihak utama dalam gugatan ataukah Para Pihak penerima kuasa ...?

Selanjutnya juga harus dihubungkan dengan Bukti P-11 berupa Akta Pelunasan Nomor 6 tanggal 16 September 2014, dimana para pihaknya adalah :

**Pihak Pertama : I Nyoman Rentug, I Wayan Retas,
I Ketut Kasir, I Made Rupit (Turut Tergugat).**

Pihak Kedua : Susilowati GO (Penggugat I).

Mempertimbangkan aspek formil suatu akta adalah sangat penting untuk menentukan *legal standing* atau kewenangan seseorang untuk melakukan tindakan hukum terkait akta yang dibuat, apalagi untuk membatalkannya.

Jadi pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar telah melanggar azas: Garansi Kontrak sebagaimana dalam pasal 1806 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut :

“Si kuasa yang telah memberitahukan secara sah tentang hal kuasanya kepada orang dengan siapa ia mengadakan suatu perjanjian dalam kedudukannya sebagai kuasa itu, tidaklah



bertanggung jawab tentang apa yang terjadi diluar batas kuasa itu, kecuali jika ia secara pribadi telah mengikatkan diri untuk itu”.

Begitupula Yurisprudensi M.A. Nomor 856 K/Sip/1985 tanggal 26 September 1985 :

“Gugatan yang tidak jelas dan kepentingan Penggugat tidak jelas pula, maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”.

Berdasarkan alasan tersebut diatas maka sudah sepatutnya Eksepsi dari Tergugat patut dikabulkan, dan menyatakan gugatan Penggugat adalah kabur;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang Pemohon Banding dahulu Tergugat uraikan dan kemukakan dalam Eksepsi mohon dimasukkan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan pada bagian pokok perkara.
2. Bahwa pada pokoknya Pemohon Banding dahulu Tergugat menolak pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam Putusannya Nomor : 592/Pdt.G/ 2019/PN.DPS, karena tidak adil mempertimbangkan Bukti-Bukti yang ada, serta tidak secara lengkap dijadikan dasar pertimbangan dalam memutus perkara aquo, terutama pada bagian-bagian pertimbangan sebagaimana Pemohon Banding dahulu Tergugat uraikan dibawah ini :

- 2.1 Bahwa Pemohon Banding dahulu Tergugat setuju apabila Majelis menyatakan Pemohon Banding dahulu Tergugat belum dapat melaksanakan isi perjanjian Nomor 04 Tanggal 09 Mei 2014 antara Pemohon Banding dahulu Tergugat dengan Termohon Banding dahulu Penggugat sesuai apa yang tercantum dalam Pasal 3 nya yaitu : Jual Beli dari tanah yang dimaksud akan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dengan membuat dan menandatangani Akta Jual Beli antara Pihak Pertama sebagai penjual dan Pihak Kedua sebagai Pembeli, **segera setelah ijin pemindahan haknya diterima pula dari instansi yang bersangkutan.**

Namun menurut Pemohon Banding dahulu Tergugat Majelis Hakim kurang mempertimbangkan dalam putusannya kenapa belum dapat terlaksananya isi Pasal 3 tersebut yaitu mengenai ijin pemindahan haknya tidak pernah diurus oleh Pihak Notaris (Turut Tergugat V), dan tidak mempertimbangkan kelalaian itu atas kesalahan siapa.



Padahal Majelis Hakim sesungguhnya sudah mengerti dan tahu sebagaimana pertimbangannya pada halaman 65 alenia 5;

“Menimbang bahwa berdasarkan keterangan para saksi di persidangan perbuatan dan menandatangani Akta Jual Beli tidak dilaksanakan karena obyek sengketa sedang digadaikan”.

Semestinya Majelis menggali lebih lanjut mencari tahu siapa yang menggadaikan, kepada siapa dan kapan....? agar didapat fakta hukum yang lebih jelas dan pasti untuk menentukan siapa penyebab dari kelalaian yang ditimpakan terhadap diri Pemohon Banding dahulu Tergugat.

2.2 Bahwa apabila Majelis Hakim menggali lebih lengkap atas pertimbangan hukum tersebut diatas demi sebuah keadilan maka akan terdapat fakta hukum sebagai berikut :

Bahwa yang menggadaikan kedua S.H.M tersebut adalah Notaris Ni Ketut Alit Astari, SH. (Turut Tergugat V), berturut-turut sebagai berikut :

- Pada Tahun 2012 digadaikan kepada I Made Raymond senilai 2 Milyar;
- Pada tanggal 1 Februari 2013 Pemohon Banding dahulu Tergugat membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan pemilik tanah dan Turut Tergugat V;
- Pada tanggal 20 Juni 2013 kembali Turut Tergugat V membuat Perjanjian dengan jaminan kedua S.H.M obyek sengketa dengan Feba Debora;
- Pada Bulan November 2013 Kedua S.H.M obyek sengketa dikembalikan oleh I Made Raymond kepada Turut Tergugat V, akan tetapi langsung diserahkan kepada Feba Debora, bukan kepada Pemohon Banding dahulu Tergugat, padahal Akta Pengikatan Jual Belinya lebih awal ada dan dibuat. Akhirnya sampai saat ini kedua S.H.M berada ditangan : Feba Debora. Hal ini telah diakui dan dibuatkan berbagai Surat Pernyataan oleh Turut Tergugat V, sebagaimana bukti surat dari P-14, P-15, P-16 dan P-17;

Berdasarkan fakta hukum diatas sudahlah jelas siapa penyebab dan apa alasan dari Pemohon Banding dahulu Tergugat belum bisa melakukan isi perjanjian yaitu penanda tangan Akta Jual Beli.



3. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam Putusan Nomor : 592/Pdt.G/2019/PN.DPS dengan menyimpulkan dimana Pemohon Banding dahulu Tergugat berada dalam keadaan **Wanprestasi**, dan sehingga berakibat Perjanjian Nomor 04 tanggal 9 Mei 2014 haruslah dinyatakan batal dan dihukum mengembalikan uang dari Penggugat I senilai Rp 7.192.800.000,- (tujuh milyar seratus sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) adalah tidak didasari pertimbangan hukum yang lengkap dan jelas mengenai : P.P.J.B (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) **Wanprestasi** dan **Overmacht** (daya paksa) oleh karena itu haruslah dibatalkan.

Bahwa semestinya pertimbangan hukum yang dibuat majelis Hakim berlandaskan pada hal-hal sebagai berikut :

- a. Menurut Prof. Subekti, yang dimaksud dengan P.P.J.B (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual-beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual-beli tersebut antara lain S.H.M atas tanah belum ada karena masih proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual-beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual maupun pembeli. Jadi P.P.J.B adalah sebagai perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokok, yang tujuannya untuk mempersiapkan atau memperkuat perjanjian pokok yang akan dilakukan.

Perjanjian Nomor 04 tanggal 9 Mei 2014 antara Pemohon Banding dahulu Tergugat dengan Para Termohon Banding dahulu Penggugat adalah dapat disebut P.P.J.B.

- b. Apakah tepat Pemohon Banding dahulu Tergugat telah dianggap **wanprestasi** dalam perjanjian Nomor 04 tanggal 9 Mei 2014 ...?

Dikatakan **wanprestasi** jika Debitur **dengan sengaja** dan telah diberitahukan oleh Kreditur untuk melakukan **prestasi**, akan tetapi tetap melalaikan, maka dalam hal ini akan membawa akibat yang besar bagi Debitur. Keadaan yang demikian ini dikatakan bahwa Debitur dalam keadaan **wanprestasi**.

Dihubungkan dengan teori dari VON BURY "**DELEER VAN DE CONDICIOSINE QUANON**" yang mengatakan bahwa suatu sebab musabab adalah tiap perbuatan atau kelakuan yang merupakan syarat untuk terjadinya atau timbulnya suatu akibat". Maka didalam keadaan



yang normal atau biasa jika seorang tidak melakukan kewajibannya maka dapat dikatakan dalam keadaan *wanprestasi*.

Akan tetapi ada kalanya seorang dibeda-bedakan dalam keadaan *overmacht*, sehingga dibebaskan dari kewajiban membayar ganti kerugian, apabila ia dapat membuktikan bahwa ia dalam keadaan *overmacht* atau daya paksa.

- c. *Overmacht* adalah keadaan dalam hal mana seorang dengan tidak dapat diduga lebih dahulu berada dalam keadaan paksa sehingga ia tidak dapat memenuhi kewajibannya.

Prof. J. F. HAUWING dalam teorinya yang berjudul "*INSPANING THEORY*" menyatakan :

"Seorang debitur tidak lagi dipertanggungjawabkan untuk melakukan prestasi apabila ia telah berusaha dengan sekuat tenaga untuk melaksanakan prestasi tersebut dan menghindari mala petaka, namun toh ia tidak dapat memprestair".

Jadi : meskipun Debitur tidak mencapai *prestasi*, asalkan ia telah berusaha dengan sekuat tenaga maka dikatakan dalam keadaan *overmacht*.

Menurut Undang-Undang akibat hukum dari *overmacht* yang bersifat terus menerus, *prestasi* dan ganti rugi dihapuskan, sedangkan *overmacht* yang bersifat sementara pembayaran ganti rugi dihapuskan dan *prestasi* **dipertanggungguhan**, jadi perjanjian utama dalam *overmacht* sementara, *subyektif* tidak dihapuskan hanya saja pelaksanaannya **ditangguhkan**.

Dari uraian secara hukum diatas dapat disimpulkan bahwa seorang baru dapat disimpulkan bahwa seorang dikatakan *wanprestasi* apabila tidak melaksanakan isi perjanjian **DENGAN SENGAJA, DALAM KEADAAN NORMAL ATAU BIASA, DAN TIDAK BERUSAHA DENGAN SEKUAT TENAGA**. SERTA TIDAK DAPAT DIDUGA SEBELUMNYA.

Sesuai fakta hukum yang ada dimana Pemohon Banding dahulu Tergugat dalam perkara aquo telah dapat membuktikan dirinya sama sekali tidak ada unsur kesengajaan dan dalam keadaan luar biasa, terbukti dimana Pembanding dahulu Tergugat tidak tahu sebelumnya kalau S.H.M obyek sengketa telah digadaikan oleh Turut Tergugat V kepada I Made Raymond dan kemudian kepada Feba Debora, dan terlalu percaya sama Notaris dalam hal ini Turat Tergugat V yang



selalu menyatakan S.H.M masih dalam proses, akhirnya baru diketahui setelah dibuat Laporan Polisi akibat berkali-kali dijanjikan oleh Turut Tergugat V penyerahan S.H.M nya. Untuk itu Bukti TDK-3F semestinya dijadikan pertimbangan hukum pula oleh Majelis Hakim sebagai bukti dimana Pemohon Banding dahulu Tergugat telah berusaha sekuat tenaga untuk meminta S.H.M obyek sengketa untuk dapat memenuhi isi Perjanjian Nomor 04 tanggal 9 Mei 2014 tersebut.

Untuk itu sudah sepatutnya menurut hukum bahwa Pemohon Banding dahulu Tergugat adalah telah mengalami *overmacht*, sehingga sepatutnya *prestasinya* dalam Perjanjian Nomor 04 tanggal 9 Mei 2014 pasal 3 nya adalah dipertangguhkan.

4. Bahwa ternyata dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 592/Pdt.G/2019/PN.DPS, Majelis Hakim sama sekali tidak mempertimbangkan dalil bantahan Pemohon Banding dahulu Tergugat tentang apa alasan tidak bisa melaksanakan penandatanganan A.J.B dan sama sekali pula tidak mempertimbangkan Bukti Surat T.D.K – 3F berupa Putusan Pidana yang pada pokoknya Pemohon Banding dahulu Tergugat dalam keadaan tertipu oleh Turut Tergugat V, oleh karenanya Putusan Pengadilan Nomor : 592/Pdt.G/2019/PN.DPS menjadi tidak lengkap dan seksama dalam mendeskripsikan dan mempertimbangkan alat bukti dan nilai kekuatan pembuktian, sehingga mengakibatkan putusan dianggap tidak cukup pertimbangan hukumnya atau “ONVOLDOENDE GEMOTIVEERD” dan putusan tersebut bertentangan dengan pasal 178 ayat (1) HIR Jo. pasal 189 RBg. Jo Mahkamah Agung RI Nomor : 4434.K/Sip/1986, “Pengabulan gugatan tanpa disertai pertimbangan yang seksama alat bukti lawan yang diajukan Tergugat, dinyatakan putusan yang tidak cukup pertimbangan” Jo. Mahkamah Agung RI Nomor : 2461.K/Pdt/1984 yang menegaskan “Putusan yang dijatuhkan tidak cukup pertimbangan karena Hakim tidak seksama dan rinci menilai segala fakta yang ditemukan dalam persidangan”.
5. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 199 ayat (1) RBg Jo. Pasal 11 ayat (3) Undang-Undang Nomor : 20 Tahun 1947, maka bersama ini Pemohon Banding dahulu Tergugat mengajukan dan sekaligus melengkapi Memori Banding ini dengan beberapa Bukti Surat yang dianggap penting maupun permohonan agar dilakukan pemeriksaan saksi-saksi yang sangat relevan.



5.1 Adapun **Bukti Surat** dimaksud adalah :

1. **Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli** tanggal 10-01-2013 antara : I Nyoman Rentug DKK, I Made Rupit dan Ni Ketut Alit Astari, SH. selaku penjual dengan H. Tugiman (Pemohon Banding dahulu Tergugat) selaku pembeli. (Bukti Permohonan Banding 1)
2. **Foto copy Salinan Akta Nomor 6** tanggal 20 Juni 2013 perjanjian antara : Penjual dengan Feba Deboda selaku Pemeli. (Bukti Permohonan Banding 2)
3. **Foto copy Salinan Akta Nomor 8** tanggal 20 Juni 2013 Perjanjian antara Penjual dengan Feba Debora, selaku Pembeli (Bukti Permohonan Banding 3)
4. **Foto copy Salinan Akta Nomor 13** tanggal 16 September 2014 Perjanjian antara H. Tugiman dengan Susilowati GO, selaku Pembeli (Bukti Permohonan Banding 4)
5. **Foto copy Salinan Akta Nomor 14** tanggal 16 September 2014 Kuasa antara H. Tugiman dengan Susilowati GO, selaku Penerima Kuasa (Bukti Permohonan Banding 5)
6. **Foto copy Salinan Akta Nomor 15** tanggal 16 September 2014 Perjanjian antara H. Tugiman dengan Susilowati GO, selaku Penerima Kuasa (Bukti Permohonan Banding 6)
7. **Foto copy Salinan Akta Nomor 16** tanggal 16 September 2014 Perjanjian antara H. Tugiman dengan Susilowati GO, selaku Penerima Kuasa (Bukti Permohonan Banding 7)

5.2 Saksi-saksi yang kami mohon dapat diperiksa untuk memberikan penjelasan mengenai keberadaan 2 (dua) S.H.M obyek sengketa, yaitu :

1. Saksi I Made Raymond, selaku penggadai pertama pada Tahun 2012 dari Turut Tergugat V, yang baru dikembalikan dan dilunasi bulan Nopember 2013 setelah ada Perjanjian dengan Pemohon Banding dahulu Tergugat serta terjadi pelunasan.
2. Saksi Feba Debora, untuk menjelaskan Akta Perjanjian yang dibuat, serta kapan kedua S.H.M obyek sengketa mulai berada pada dirinya serta apa dasarnya.

Demikianlah hal-hal yang menurut Pemohon Banding sangat penting disampaikan dalam pemeriksaan Tingkat Banding ini, mohon untuk dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan dalam pemeriksaan perkara aquo demi mendapatkan rasa keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, dan selanjutnya mohon putusan yang amarnya berbunyi :

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding Pemohon Banding dahulu Tergugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 592/Pdt.G/2019/PN.DPS;
3. Menghukum Para Termohon Banding dahulu Para Penggugat untuk membayar biaya perkara

ATAU : Bila Pengadilan berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya. (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat mengajukan Kontra Memori banding tertanggal 5 April 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi.

1. Bahwa Terbanding I dan Terbanding II dengan tegas menolak seluruh dalil Pembanding didalam Memori Banding Dalam Eksepsi yang diajukan oleh pembanding, karena putusan Judex Facti pada tingkat pertama telah dengan jelas bertindak dalam koridornya selaku pemeriksa perkara yang mempertimbangkan seluruh alatbukti dalam memberikan rasa keadilan bagi yang berperkara;
2. Bahwa Terbanding I dan Terbanding II menolak dengan tegas poin Eksepsi dari Pembanding yang mendalilkan Judex Factie dalam tingkat pertama telah keliru dalam mengambil serta memutus perkara dengan bantahan sebagaimana tertuang dibawah ini;
3. Bahwa Terbanding I maupun Terbanding II menolak denganTegas, dalil Pembanding yang mendalilkan bahwa penggugat II Tidak memiliki Legal Standing sebagai penggugat sehingga gugatan Terbanding I dahulu Penggugat I d.k/ Tergugat d.r dan Terbanding II dahulu Penggugat II, Obscur Libel dan haruslah dinyatakan tidak dapat di terima, adalah salah dan menyesatkan sehingga dalil tersebut haruslah di kesampingkan, Karena pada kenyataan terbanding II dahulu Penggugat II adalah Para Pihak yang di beri kuasa Oleh Terbanding I dahulu Penggugat d.k/ Tergugat d.r untuk melakukan penandatanganan Perjanjian Perikatan jualbeli no 04 Bersama sama dengan Pembanding dahulu Tergugat/ Penggugat d.r di hadapan Notaris dan PPAT Ni ketut Alit Astari (Turut Terguguat V) pada tanggal 09 mei 2014,

Halaman 43 dari 58 Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT DPS

Disclaimer

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



sehingga Legal Standing atau kedudukan TERBANDING II dahulu PENGGUGAT II sebagai PENGGUGAT adalah sah, hal tersebut sejalan dengan pendapat M. Yahya Harahap di dalam Bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan. Hal 115 yang menjelaskan sebagai berikut ;

Selain itu, agar Gugatan tidak mengandung cacat kurang pihak (plurium Litis Consortium), Semua orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut di Tarik sebagai tergugat atau semua harus ikut bertindak sebagai penggugat. Sikap ini antara lain dijelaskan dalam putusan MA NO 151/K/Sip/1975(13-5-1975.

Oleh sebab itu berdasarkan penjelasan diatas sudah sepatutnya dan selayaknya Eksepsi EROR IN PERSONA patut di kesampingkan ataupun di tolak.

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Penggugat / Terbanding adalah sependapat serta membenarkan seluruh pertimbangan hukum dan amar Putusan JUDEX FACTIE, sebab pertimbangan hukum dan amar putusan tersebut telah tepat dan benar menurut hukum,serta telah pula memenuhi rasa keadilan hukum;
2. Bahwa dengan demikian adalah keliru serta tidak beralasan hukum, apabila Tergugat / Pembanding menyatakan keberatan terhadap putusan JUDEX FACTIE Pengadilan Negeri Denpasar tersebut, sebab tidak ada dasar hukum bagi Tergugat / Pembanding untuk mengajukan keberatan terhadap pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut;
3. Bahwa setelah Terbanding dahulu Tergugat membaca dengan cermat seluruh dalil-dalil memori banding Tergugat / Pembanding dalam perkara ini, ternyata tidak diketemukan hal-hal baru yang dapat melemahkan serta membatalkan pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Negeri aquo, bahkan yang didalilkan Tergugat / Pembanding hanyalah merupakan pengulangan terhadap seluruh acara jawab menjawab yang telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar secara objektif berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku;
4. Bahwa selanjutnya, didalam memori banding Tergugat / Pembanding sama sekali tidak ada memuat dalil-dalil dan atau fakta-fakta baru yang dapat melemahkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut, serta dalil-dalil memori banding Tergugat / Pembanding tersebut sebelumnya pula telah dipertimbangkan seluruhnya oleh Pengadilan Negeri Denpasar;



5. Bahwa Terbanding Menolak dengan Tegas dalil Pembanding pada Bab II . Pokok Perkara Point 2 Yang mendalilkan bahwa Majelis hakim tidak adil dalam mempertimbangkan bukti-Bukti yang ada secara lengkap untuk dijadikan dasar pertimbangan dalam memutus perkara A QUO, di karenakan di dalam fakta serta fakta Hukum di ketahui bahwa SHM 12001 serta SHM 12012 telah di gadaikan oleh notaris Ni ketut Alit astari sebagaimana di ungkapkan Pada Point 2.2 Dalam memori Banding Pembanding sehingga Notarislah yang seharusnya bertanggung Jawab akan perbuatannya, Hal tersebut tidaklah benar dan Mengada ngada mengingat Materi Gugatan Adalah WANPRESTASI yang mana di Hak dan kewajiban Pembanding dan Terbanding Lahir didasarkan pada perikatan Jual beli antara Pembanding dan Terbanding I, Dasar Perjanjian Tersebut Maka Konsukwensi atas Perjanjian Tersebut menjadiTanggung Jawab atas Pemenuhan Kewajiban bagi keduanya yang oleh Ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Dan menjadi Kewajiban Pembanding selaku Pihak I (pertama) atau Penjual Untuk Menjamin Objek Perjanjian Milik Pembanding merupakan Miliknya dan tidak Di bebani Jaminan Sesuatu Hutang Serta terdapat Kewajiban untuk membuat dan Menandatangani akta Jual beli. Namun pada fakta yang terungkap di Persidangan bertolak belakang dengan apa yang di perjanjikan, bahkan di dalam Memori Banding memori banding pada Bab Pokok Perkara Point 2.2 Pembanding Mengungkapkan secara gambling Bahwa SebelumTerjadinya penandatanganan PPJB No 4 tertanggal 9 mei 2014, telah terjadi beberapa peralihan atas Objek Tanah sengketa Aquo sebagaimana di Jabarkan pada Posita Point 2.2 dan Hal tersebut semakin Membuktikan Bahwa Pembanding Telah dengan sengaja menjual Tanah yang belum Jelas Asal Usulnya kepada Terbanding. Dan peran Notaris Ni ketut Alit Astasi (Turut Tergugat V) Bukanlah Pihak yang bertanggungjawab Terhadap isi Dan akibat dari Perjanjian Perikatan Jual Beli No 04 Tertanggal 9 mei 2014. Bahwa dengan demikian baik menurut fakta pesidangan maupun dalam memori banding Pembanding sendiri justru menguatkan bahwa Para Pembanding telah melakukan perbuatan IngkarJanji (Wanprestasi) ;
6. Bahwa Sebelum Terbanding I dan Terbanding II menanggapi isi dalam memori Banding Pada Poin 3, terlebih dahulu Terbanding I maupun Terbanding II hendak menanggapi Dalil Pembanding yang tertera Pada Point 3. Huruf A. B dan C yang pada intinya Menerangkan Bahwa Pembanding Dalam Perkara Aquo Telah membuktikan bahwa dirinya sama sekali



Tidak ada Unsur kesengajaan dan dalam keadaan Luar biasa, Terbukti dimana Pembanding dahulu Tergugat tidak tahu sebelumnya Kalau S.H.H Obyek Sengketa aquo telah di gadaikan oleh turut Tergugat V.

A. PERJANJIAN

Bahwa Perjanjian (Overeenkomst) berdasarkan pasal 1313 KUH-perdata adalah perbuatan dengan satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih, dan apabila kita menelaah lebih dalam Definisi Perjanjian Berdasarkan doktrin (teori lama) "perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. 2 Selanjutnya Salim HS mengutip dari Black's Law Dictionary yang menyatakan bahwa "*contracta* adalah *An agreement between two or more person which creates an obligation todo or not to do particular thing*". Kontrak (perjanjian) diartikan sebagai persetujuan antara dua atau lebih orang yang menimbulkan suatu kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.

Perjanjian akan menimbulkan hubungan hukum diantara pihak yang mengadakanya. Hubungan hukum ini memuat hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh masing – masing pihak, yang dalam istilahnya disebut sebagai Prestasi. Pihak yang harus memenuhi prestasi di sebut debitur dan pihak yang berhak atas prestasi di sebut sebagai Kreditur. Dalam suatu perjanjian kedudukan debitur dan Kreditur tergantung pada jenis perjanjiannya. Adapun jenis sebagai berikut

a. Perjanjian Sepihak.

Bahwa dalam perjanjian Sepihak satu pihak berkedudukan sebagai Debitur saja dan yang lain sebagai Kreditur saja.

b. Perjanjian Timbal balik.

Bahwa dalam Perjanjian Timbal Balik, masing masing Pihak adalah kreditur sekaligus Debitur karena masing-masing mempunyai hak sekaligus kewajiban.

Bahwa Apabila dikaitkan dengan Perjanjian Perikatan Jual beli no 4 tertanggal 29 Mei 2014 dapat kita temui unsure unsur yang bahwa Antara Terbanding dan Pembanding sama sama Memiliki Hak dan kewajiban yang mengikat, berdasarkan Pernyataan dan Kesepakatan antara Pembanding sebagai Penjual dan Terbanding I sebagai Pembeli atas Obyek sengketa a quo. Sehingga sudah pasti menimbulkan Hak dan kewajiban antara kedua belah pihak dalam pemenuhan Prestasi;

B. WANPRESTASI



Bahwa Dalam Setiap Perjanjian ada kewajiban yang harus di tunaikan yang dalam perjanjian disebut sebagai prestasi, Prestasi dalam perjanjian merupakan kewajiban debitur, Debitur yang tidak memenuhi prestasi karena kesengajaan atau kelalaian berada dalam wanprestasi. Bentuk bentuk wanprestasi adalah berupa

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
- b. Memenuhi prestasi tetapi terlambat.
- c. Memenuhi prestasi tetapi keliru
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Wanprestasi debitur akan berakibat timbulnya kerugian bagi kreditur. Oleh karena itu dalam hal terjadinya wanprestasi, undang-undang memberikan hak kepada kreditur untuk menuntut kepada debitur. Tuntutan yang dapat diajukan oleh kreditur dapat berupa ganti kerugian, pemenuhan perjanjian, dan pembatalan perjanjian.

Pasal 1236 KUHPerdota menentukan bahwa "Debitur adalah wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada kreditur, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan kebendaannya, atau telah tidak merawatnya sepatutnya guna menyelamatkannya" Selanjutnya dalam Pasal 1239 KUHPerdota dinyatakan bahwa "Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga".

C. OVERMACHT

Bahwa Istilah Overmacht Berasal dari Bahasa belanda yang di terjemahkan kedalam istilah Indonesia dengan keadaan memaksa. Keadaan memaksa adalah suatu keadaan dimana debitur tidak dapat melakukan prestasinya kepada, yang di sebabkan adanya kejadian diluar kekuasaannya, seperti Gempa bumi tanah longsor, dan lain-lain"

Menurut Undang-Undang ada 3 elemen yang harus di penuhi untuk keadaan memaksa yaitu;

1. Tidak memenuhi Prestasi
2. Ada sebab yang terletak di luar kesalahan debitur
3. Faktor penyebab itu tidak diduga sebelumnya dan tidak dapat di pertanggung jawabkannya kepada debitur.

Dengan demikian beban Pembuktian berada pada debitur yang harus mengemukakan adanya keadaan memaksa, karena debitur yang dituntut



untuk memenuhi prestasi, sehingga keadaan memaksa dapat mengakibatkan perikatan tidak lagi mempunyai daya kerja dalam hal ini maka ;

1. Kreditur tidak dapat menuntut agar perikatan dipenuhi.
2. Kreditur tidak dapat mengatakan debitur berada dalam keadaan lalai, dan karena tidak dapat menuntut.
3. Kreditur tidak dapat meminta pemutusan perjanjian.
4. Pada perjanjian timbale balik gugur kewajiban untuk melakukan kontraprestasi;

Berkenaan dengan resiko dalam perjanjian timbale balik, ketentuan umum dalam buku III KUHPdata tidak mengatur tentang hal ini. Oleh karena itu penyelesaiannya didasarkan pada asas kepatutan. Asas ini dimuat dalam Pasal 1339 KUHPdata yang menyatakan bahwa "Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang". Bila para pihak tidak memperjanjikan penyelesaian tentang *overmacht*, maka dapat dipedomani asas kepatutan. Dalam hal yang berkaitan dengan resiko *overmacht* dalam perjanjian timbale balik, asas kepatutan dapat dibaca dalam ketentuan Pasal 1545 jo Pasal 1553 KUHPdata. Pasal 1545 KUHPdata menentukan "Apabila sesuatu barang tertentu yang diperjanjikan musnah di luar salah pemiliknya, maka perjanjian dianggap sebagai gugur, dan siapa dari pihak-pihak yang telah memenuhi persetujuan dapat menuntut kembali barang yang telah diberikannya dalam tukar menukar".

Bahwa Berdasarkan Uraian Tersebut di atas Terbanding berpendapat bahwa Putusan Judex Factie pengadilan negeri Denpasar telah sesuai dalam mempertimbangkan bahwa Pembanding Telah Terbukti secara Sah melakukan **Wanprestasi** sehingga berakibat Perjanjian **no 4 tertanggal 9 mei 2014** haruslah dinyatakan batal demi hukum dan mengembalikan uang dari Terbanding I Sebesar Rp. 7.192.800.000,- (Tujuh Milyart seratus Sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah);

7. Bahwa Terbanding I dan Terbanding II dengan Tegas menolak dalil, Pembanding yang menyatakan Bahwa Putusan Judex Factie sama sekali tidak mempertimbangkan Dalil bantahan Pembanding yang pada intinya mendalilkan bahwa sebab akibat dari tidak dapat terlaksananya Perjanjian No



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4 Tertanggal 9 Mei 2014 di karenakan Pembanding dalam keadaan tertipu Oleh turut Tergugat V. berdasarkan dalil tersebut maka Terbanding I dan Terbanding II menyapaikan bahwa dalam Gugatan A quo sesuai fakta Pengadilan bahwa Gugatan terbanding I dan Terbanding II merupakan Gugatan Wanprestasi yang mana Gugatan tersebut Lahir berdasarkan perjanjian perikatan Jual beli No 4 Tertanggal 2014 antara Pembanding dan Terbanding I serta Terbanding II sebagai para pihak, yang melahirkan Kewajiban para Pihak untuk tunduk serta taat terhadap perjanjian yang telah di lakukanya, sehingga Sudah barang tentu Kewajiban Pembanding Untuk Menjamin Hak hak TERBANDING I dan TERBANDING II serta menjamin Obyek yang di perjanjikanya tidak / dalam penguasaan Pihak lain sebagaimana tertera dalam pasal 4 jo Pasal 3 perjanjian pengikatan Jual beli No 4 tertanggal 9 Mei 2014. Dan perlu di ketahui bahwa Perbuatan Pidana tidak Serta merta Menghapuskan pertanggung jawaban Perdata Seseorang. Dan berdasarkan dalil tersebut maka sudah sepatutnya Dalil pembanding dahulu tergugat mohon untuk di tolak.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar untuk sudikiranya mengambil putusan hukum yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Kontra Memori Banding Penggugat / Terbanding untuk seluruhnya ;
2. Menolak Memori Banding Tergugat / Pembanding untuk seluruhnya ;
3. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 13 Januari 2020 Register No.592/Pdt.G/2019/PN.DPS untuk seluruhnya ;
4. Menghukum Pembanding / Tergugat untuk membayar Biaya perkara yang timbul pada tingkat Banding ini;

Apabila yang Mulia majelis hakim berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal, 5 Pebruari 2020 Nomor 592/Pdt.G/2019/PN.Dps dan pula telah membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding/ semula Tergugat tertanggal 19 Maret 2020 dan surat Kontra Memori banding dari kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat tertanggal 5 April 2020, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak

Halaman 49 dari 58 Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT DPS

Disclaimer

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



sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut ;

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi ;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat VI di dalam jawabannya selain memuat dalil sangkalan terhadap dalil pokok gugatan, juga memuat dalil tangkisan yang menyangkut formalitas gugatan, maka tangkisan tersebut patut dianggap dan dipertimbangkan sebagai eksepsi yang harus diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa dalam tangkisannya Tergugat dan Turut Tergugat VI telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Dalam Konvensi kurang pihak (plurium litis consortium);
2. Gugatan Penggugat Dalam Konvensi salah menentukan *penggugat (error in persona)*;
3. Gugatan Penggugat Dalam Konvensi nebis in idem;
4. Gugatan Penggugat Dalam Konvensi salah menarik *tergugat (error in persona)*
5. Gugatan Penggugat Dalam Konvensi kabur (*obscur libel*);
6. Petitum Penggugat Dalam Konvensi kabur (obscur);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat, yaitu salah satunya adalah tentang eksepsi mengenai : Gugatan Penggugat Dalam Konvensi salah menarik *tergugat (error in persona)*

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat menyatakan bahwa PENGUGAT d.K dalam gugatan aquo di nomor 14 s/d 16.4 pada halaman 13 s/d 15, secara jelas (faktanya juga demikian) yang intinya menyebutkan tentang **persoalan aquo timbul** dikarenakan **proses balik nama** yang **dilakukan** oleh Notaris & PPAT **Ni Ketut Alit Astari, S.H.,** (TURUT TERGUGAT V) **tidak kunjung selesai** dan Notaris & PPAT **Ni Ketut Alit Astari, S.H.,** **mengeluarkan Surat Pernyataan bersedia mengembalikan uang Penggugat d.K** dalam transaksi pembelian tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 12012, Kelurahan Benoa seluas 1574 M2 atas nama I Made Rupit **dan** Sertifikat Hak Milik No.



12001, Kelurahan Benoa seluas 370 M2 atas nama I Nyoman Rentung, I Wayan Retas dan I Ketut Kasir, **tapi** tidak direalisasikan pengembaliannya tersebut;

Adapun persoalan aquo timbul (faktanya juga demikian) disebabkan oleh Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H., (Turut TergugatV) tidak menyelesaikan pekerjaannya yaitu membalik namakan SHM yang dibeli Penggugat d.K tersebut dan tidak menepati janji dan/atau ingkar janji untuk mengembalikan uang pembelian tanah yang dilakukan Penggugat d.K. Jika mengacu kepada teori hukum, **maka yang harus bertanggung jawab terhadap peristiwa hukum tersebut** adalah Notaris & PPAT **Ni Ketut Alit Astari, S.H.**, (Turut Tergugat V); Oleh karenanya gugatan aquo salah pihak yang dijadikan Tergugat d.K (*Error In Persona*), dikarenakan yang menyebabkan kerugian terhadap Penggugat d.K adalah Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H., (Turut Tergugat V) yang mana seharusnya dijadikan pihak Tergugat adalah NI KETUTALIT ASTARI, SH., (bukan H. TUGIMAN). Vide: Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung melalui Putusan MA No.4/K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958:

"Untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum kedua belah pihak yang berperkara".

Menimbang, bahwa Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, para Penggugat telah menanggapi di dalam replik yang pada pokoknya menyatakan bahwa seorang notaris dalam pembuatan sebuah akta perjanjian tidaklah pihak yang bertanggung jawab terhadap isi dan akibat dari perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap tanggapan Penggugat tersebut, Tergugat telah menanggapi di dalam duplik yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat d.K telah keliru dalam menarik Tergugat d.K dalam perkara aquo. Karena tidak bisa orang yang tidak melakukan kesalahan ditarik sebagai Pihak Tergugat (harus ada hubungan hukumnya). Tidak terlaksananya balik nama tersebut adalah bukan tanggung jawab dan/atau Tergugat d.K sebagai pihak Penjual MELAINKAN merupakan kewajiban Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk memprosesnya. Bahkan Turut Tergugat V d.K lah yang menyebabkan kerugian terhadap Penggugat d.K karena tidak memproses balik nama, karenanya Turut Tergugat V lah yang harus diminta pertanggung jawabannya.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut menurut Majelis Hakim, bahwa pihak Penggugat sudah mengetahui dengan sebenarnya permasalahan



tidak berjalannya proses pembuatan/penanda tangan, Akta Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana yang telah diuraikan dalam gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat II berkali-kali menanyakan melalui Turut Tergugat VI hingga langsung mendatangi kantor Notaris Ni Ketut Alit Astari (Turut Tergugat V) melalui stafnya menjelaskan bahwa masih dalam proses, atas hal tersebut Penggugat melalui Turut Tergugat V memberikan kepastian penyelesaian proses balik nama tanah sengketa perkara a quo, setelah kurang lebih 4 (empat) bulan melunasi seluruh kewajibannya, Penggugat mendapat 2 (dua) surat bertanggal 16 September 2014 dari TURUT TERGUGAT V melalui TURUT TERGUGAT VI yaitu:

- ✓ Surat keterangan No: 179/IX/NOT/SNR/2014 ----- (Bukti P-14) yang isinya adalah menerangkan : bahwa **telah terjadi transaksi jual beli** antara TUGIMAN i.c.TERGUGAT selaku kuasa dari I MADE RUPIT i.c.TURUT TERGUGAT IV dengan SUSILOWATI GO i.c.PENGGUGAT I atas sertifikat Hak Milik Nomor: 12012, Luas 1574 M² menurut surat ukur tanggal 13 Oktober 2009 dengan Nomor: 08376/Benoa/2009, dengan nomor identifikasi bidang (NIB) : 22.03.09.04.08384, terletak di Kel. Benoa Kec. Kuta Selatan Kab. Badung Propinsi Bali;
- ✓ Surat keterangan No: 180/X/NOT/SNR/2014 ----- (Bukti P-15) yang pada substansi isinya adalah menerangkan : "bahwa **telah terjadi transaksi Jual beli** antara TUGIMAN i.c.TERGUGAT selaku kuasa dari I NYOMAN RENTUG i.c.TURUT TERGUGAT I, I WAYAN RETAS i.c.TURUT TERGUGAT II, I KETUT KASIR i.c.TURUT TERGUGAT III dengan SUSILOWATI GO i.c.PENGGUGAT I atas sertifikat Hak Milik Nomor : 12001, Luas 370 M², surat ukur tanggal 13 Oktober 2009, No: 08374/Benoa/2009 dengan nomor identifikasi bidang (NIB): 22.03.09.04.08382 terletak di Kelurahan Benoa, Kec. Kuta Selatan Kab Badung Propinsi Bali;

Menimbang, bahwa beberapa lama kemudian sekitar bulan November tahun 2014 atau setidaknya-tidaknya dalam bulan November 2014 PENGGUGAT II menanyakan kembali proses balik nama tanah sengketa a quo kepada TURUT TERGUGAT VI, dan kemudian diberi jawaban yaitu surat yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT V pada tanggal 02 Desember 2014 yaitu Surat Keterangan- (Bukti P-16) yang tanpa nomor dan ditanda tangani oleh TURUT TERGUGAT V yang menerangkan bahwa transaksi jual beli antara TUGIMAN i.c.TERGUGAT selaku kuasa dari I NYOMAN RENTUG i.c.TURUT TERGUGAT I, I WAYAN



RETAS i.c.TURUT TERGUGAT II, I KETUT KASIR i.c.TURUT TERGUGAT III dengan SUSILOWATI GO i.c.PENGGUGAT I atas sertifikat Hak Milik Nomor: 12001/Kelurahan Benoa, seluas 370 M² yang pada saat ini **MASIH DALAM PROSES PENGURUSAN VALIDASI BPHTB** dan untuk penyelesaiannya dijadwalkan selambat-lambatnya pada **tanggal 15 Desember 2014** dan untuk penyelesaian proses balik nama sertifikat tersebut selambat – lambatnnya **BULAN JANUARI 2015**;

Menimbang, bahwa dengan tidak adanya kejelasan pelaksanaan tanda tangan AKTA JUAL BELI serta proses balik nama atas tanah sengketa a quo PENGGUGAT I melalui PENGGUGAT II mendesak kepada TURUT TERGUGAT V terkait kepastian proses balik nama tanah sengketa a quo; akan tetapi PENGGUGAT II justru mendapat surat bertanggal tanggal 18 Mei 2015 yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT V yang tanpa Nomor Surat ----- (Bukti P-17) yang isinya menerangkan sebagai berikut :

Nama NI KETUT ALIT ASTARI, SH., i.c.TURUT TERGUGAT V umur 45 Tahun, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di jln. Winangan II Perum Graha Bali Pradiso Kavling 50, Sidakarya, Denpasar, Nomor KTP : 5171016210700003 dengan ini menerangkan bahwa saya akan menyelesaikan proses balik nama atas sertifikat Hak Milik Nomor: 12012/Kelurahan Benoa, Luas 1574 M² dan sertifikat Hak Milik Nomor: 12001/ Kelurahan Benoa, seluas 370 M² keatas Nama SUSILOWATI GO i.c.PENGGUGAT I dan menyelesaikan **fasilitas jalan** yang melewati tanah tersebut diatas dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak Surat Pernyataan ini dibuat. Apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan tersebut saya tidak dapat menyelesaikan proses AKTA JUAL BELI tersebut, maka JUAL BELI atas transaksi tersebut menjadi **BATAL** dan PEMBELI yaitu SUSILOWATI GO i.c.PENGGUGAT I berhak untuk mengambil kembali seluruh uang pembelian atas tanah sengketa a quo yaitu sebesar Rp. 7.192.800.000,- (tujuh milyar seratus sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu) dan biaya-biaya administrasi yang berkaitan dengan proses balik nama tanah sengketa a quo;

Menimbang, bahwa dari uraian gugatan Penggugat tersebut, dapat disimpulkan bahwa faktanya pihak Penggugat sudah paham proses terakhir dalam jual beli tersebut ada pada TURUT TERGUGAT V, sehingga Penggugat bersama Turut Tergugat VI selalu berhubungan dengan Notaris NI KETUT ALIT ASTARI, SH., i.c.TURUT TERGUGAT V , untuk menanyakan kelanjutan proses penanda tangan akta jual beli tanah sengketa a quo , dan karena terus didesak oleh Penggugat maka Turut Tergugat V telah beberapa kali mengeluarkan surat yang ditujukan kepada Penggugat dan terakhir membuat Surat Keterangan



tertanggal 18 Mei 2015 yang isinya pada pokoknya menerangkan sebagaimana uraian tersebut diatas,

Menimbang, bahwa dari beberapa surat keterangan yang dibuat oleh Turut Tergugat V, hal ini menandakan bahwa turut Tergugat V berusaha untuk mengulur-ngulur waktu dalam memproses akta jual beli antara Penggugat dan Tergugat terhadap tanah sengketa, sedangkan pihak Penggugat sudah mengetahui segala dokumen/surat-surat yang berhubungan tanah sengketa a quo ada dan disimpan oleh Notaris NI KETUT ALIT ASTARI, SH., i.c.TURUT TERGUGAT V, karena sebelum terjadi jual beli sebagaimana diuraikan dalam eksepsi dan jawaban Tergugat, bahwa tanah sengketa semula benar milik Turut Tergugat V yang dijual kepada Tergugat, kemudian dijual lagi kepada Penggugat,

Menimbang, bahwa surat keterangan yang dibuat NI KETUT ALIT ASTARI, SH., i.c.TURUT TERGUGAT V ; tertanggal 18 Mei 2015,yang menerangkan Apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan tersebut saya tidak dapat menyelesaikan proses AKTA JUAL BELI tersebut, maka JUAL BELI atas transaksi tersebut menjadi **BATAL** dan PEMBELI yaitu SUSILOWATI GO i.c.PENGGUGAT I berhak untuk mengambil kembali seluruh uang pembelian atas tanah sengketa a quo yaitu sebesar Rp. 7.192.800.000,- (tujuh milyar seratus sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu) dan biaya-biaya administrasi yang berkaitan dengan proses balik nama tanah sengketa a quo;

Menimbang, bahwa dari surat keterangan tersebut dapat disimpulkan bahwa Turut Tergugat V telah berjanji kepada Penggugat untuk memproses akta jual beli tersebut, namun dalam waktu yang telah ditentukan oleh Turut Tergugat V dalam hal ini Notaris/PPAT Ni Ketut Alit Astari, SH ternyata tidak menepati janji dan/atau ingkar janji untuk menyelesaikan proses akta jual beli tersebut serta akan mengembalikan uang pembelian tanah yang dilakukan Penggugat;

Menimbang, bahwa, perbuatan Turut Tergugat V yang mengulur waktu penyelesaian proses pembuatan akta jual beli ini disebabkan sesuatu hal, ini disesuaikan dengan uraian eksepsi lain dari Tergugat yang menyatakan bahwa obyek tanah sengketa a quo telah digadaikan / dijual oleh Notaris/PPAT Ni Ketut Alit Astari, SH kepada Feba Debora tanpa sepengetahuan dan seijin dari Tergugat dan atas perbuatan dari Tergugat V sudah dipidana sesuai bukti putusan Nomor 174/Pid.B/2018/PN DPS (bukti T.d.k-3F) sudah sewajarnya ia harus bertanggung jawab, atas tidak terlaksananya proses pembuatan akta jual beli antara penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, ternyata yang menyebabkan kerugian bagi penggugat, adalah pihak Notaris/PPAT Ni Ketut Alit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Astari, SH Turut Tergugat V dan akibat perbuatannya harus dimintakan pertanggung jawaban, sehingga terjadi adanya perselisihan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat V, dalam proses pembuatan atau penanda tanganan akta jual beli antara Penggugat dan Tergugat dan bentuk pertanggung jawaban Turut Tergugat V harus didudukkan sebagai Tergugat bukan sebagai Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas ternyata perselisihan hukum terjadi antara Penggugat dengan Turut Tergugat V Notaris/PPAT Ni Ketut Alit Astari, SH, sedangkan kepada pihakTugiman/Tergugat sebagai Penjual prosesnya telah selesai dengan di tanda tangani Perjanjian pengikatan Jual Beli Tanah, sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung melalui Putusan MA No.4/K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958 menyebutkan bahwa: *"Untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum kedua belah pihak yang berperkara"*.

sehingga kurang pada tempatnya mendudukkan Tugiman sebagai Tergugat dalam perkara ini, (error in persona), dengan demikian Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan tersebut diatas, menurut Majelis Hakim, bahwa eksepsi Tergugat yang menyatakan Gugatan Penggugat telah salah menarik Tergugat (error In persona) beralasan sehingga eksepsi tesebut patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat beralasan dan dikabulkan maka terhadap eksepsi yang lainnya tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa segala pertimbangan Majelis Hakim dalam eksepsi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pertimbangan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat dikabulkan, sebagaimana telah diuraikan dan dipertimbangkan diatas, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan mengenai pokok perkara;

Halaman 55 dari 58 Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 5 Pebruari 2020 Nomor : 592/Pdt.G/2019/PN.Dps tidak dapat dipertahankan lagi harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding gugatannya dinyatakan tidak dapat diterima, maka kedua belah pihak harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan masing-masing setengah bagian ;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa seluruh uraian dan pertimbangan dalam eksepsi dan konvensi diatas diambil alih untuk dijadikan pertimbangan gugatan dalam rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka sesuai dengan tertib hukum acara maka gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam konvensi ini pun dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam konvensi ini pun dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam konvensi berada dipihak yang kalah dan oleh karenanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara, sebesar nihil;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 5 Pebruari 2020 Nomor : 592/Pdt.G/2019/PN.Dps. tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Mengingat peraturan hukum dari Perundang-undangan yang berlaku yaitu undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman dan undang-undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diperbaharui dengan Undang - Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang - Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Pasal 199 R.Bg. serta Peraturan Perundang - Undangan lainnya yang berhubungan dan bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 5 Februari 2020 Nomor 592/Pdt.G/2019/PN.Dps, yang dimohonkan banding tersebut;

DENGAN MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Pembanding semula Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/ Terbanding tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi/ Pembanding tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi/Terbanding dan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan masing-masing ½ (setengah) bagian, yang Tingkat Banding sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari Selasa tanggal 9 Juni 2020 oleh kami Nyoman Sumaneja, S.H.,M.Hum. Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Denpasar sebagai Hakim Ketua Majelis, Sunardi, SH.,M.H. dan I Nengah Utama, S.H.,M.H. masing - masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 2 April 2020, Nomor 59 / PDT / 2020 / PT DPS ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan pada hari Selasa tanggal 16 Juni 2020 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi oleh Hakim - Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh I Ketut Sumadhi, S.H. sebagai Panitera Pengganti

Halaman 57 dari 58 Putusan Nomor 59/PDT/2020/PT DPS



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

pada Pengadilan Tinggi Denpasar, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

T.t.d

T.t.d

Sunardi, S.H.,M.H.

Nyoman Sumaneja, S.H.,M.Hum.

T.t.d

I Nengah Utama, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

T.t.d

I Ketut Sumadhi, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Pemberkasan.....	Rp.	134.000,00
2. Meterai	Rp.	6.000,00
3. Redaksi	Rp.	10.000,00
Jumlah :	Rp.	150.000,00

(Seratus lima puluh ribu rupiah).

Untuk Salinan Resmi
Denpasar, Juni 2020
Panitera,

I Ketut Sumarta, S.H.,M.H.
NIP. 195812311985031047



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)