



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pdt.I.C.11

PUTUSAN

Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ni Wayan Korti, Perempuan, tempat tanggal lahir Kuta 31 Desember 1945, Agama Hindu, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan lingkungan Jaba Jero, jalan Legian, Gang Bedugul 3, Kuta, Badung dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ni Luh Made Sekariani, SH, Siti Nur Asiah, S.H., Sopar Manurung, SH Advokat yang berkantor di yurista & Rekan Yang Beralamat Di Jalan Dr. Goris, Teknik li No. 8 Denpasar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 April 2021 sebagai **Penggugat**

Lawan:

Drs. I Wayan Wiryawan, Laki-laki, umur 61 tahun, bertempat tinggal di Jl. Darmawangsa No. 28, Desa Delod Peken, Tabanan, Kab. Tabanan, Bali, sebagai **Tergugat I**

Putu Mita Div'e Pramesti, perempuan, umur 43 tahun, bertempat tinggal di Br. Pasti, Desa Pandak Gede, Kediri, Kab. Tabanan, Bali, sebagai **Tergugat II**

Winata Rusli, laki-laki, umur 67 tahun, bertempat tinggal di Jl. Darmawangsa X No. 86, APT Essence Darmawangsa, RT/RW 007/008, Cipete Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sebagai **Tergugat III**;

I Nyoman Suwendri, laki-laki, umur 58 tahun, bertempat tinggal di Br. Pasti, Desa Pandak Gede, Kediri, Kab. Tabanan, Bali, sebagai **Turut Tergugat I**

I Nyoman Kari, laki-laki, umur 54 tahun, bertempat tinggal di Jl. Marga Puri Ayu No. 6, Desa Pemecutan Klod, Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali, sebagai **Turut Tergugat II**

Notaris Martalena, S.H., M. Kn, tempat kedudukan Jl. Mawar No. 99, Tabanan, Kab. Tabanan, Bali, sebagai **Turut Tergugat III**

Badan Pertanahan Nasional Tabanan, tempat kedudukan Jl. P. Seribu No. 16, Desa Dauh Peken, Tabanan, Kab. Tabanan, Bali, sebagai **Turut Tergugat IV**;

Halaman 1 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab



Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 April 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan pada tanggal 3 Mei 2021 dalam Register Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2013 PENGGUGAT membeli sebidang tanah dengan SHM nomor 366 di Desa Buwit, Kediri Tabanan, dengan luas 2.037 m2 atas nama Drs. WAYAN WIRYAWAN (Tergugat I).

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : GS no. 2728 (tanah milik Pak Swen)

Selatan : GS no. 2732 (sawah milik Pak Wid)

Barat : Jalan Raya

Timur : Sungai

2. Bahwa tanah tersebut adalah milik Tergugat I yang merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor 366, Surat Ukur tertanggal 25 Juni 1996 Nomor 2729/1996, luas 2.037 M2 yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Tabanan, Bali, atas nama Drs.I Wayan Wiryawan yang saat ini disebut **Obyek Sengketa I (satu)**.

3. Bahwa atas pembelian tanah tersebut disepakati antara Penggugat dan Tergugat I dengan harga per are Rp 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) dan dibulatkan dengan total harga sebesar Rp 4.900.000.000,- (empat milyar sembilan ratus juta rupiah). Atas kesepakatan tersebut Penggugat telah membayar sebanyak 4 kali yaitu :

- Pembayaran uang muka sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dilakukan pada tanggal 1 Agustus 2013 sebagaimana tertuang dalam kwitansi tanggal 1 Agustus 2013;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran tahap kedua sebesar Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dilakukan pada tanggal 27 Agustus 2013 sebagaimana tertuang dalam kwitansi tanggal 27 Agustus 2013;
- Pembayaran tahap ketiga sebesar Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dilakukan pada tanggal 1 Oktober 2013 sebagaimana tertuang dalam kwitansi tanggal 1 Oktober 2013;
- Pembayaran tahap keempat sebesar Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dilakukan pada tanggal 27 Desember 2013 oleh Tergugat II kepada Tergugat I dengan cara mentransfer uang dari rekening milik Tergugat II ke rekening milik Tergugat I.

4. Bahwa bertindak sebagai perantara/makelar dari pembelian tanah ini adalah I NYOMAN SUWENDRI (Turut Tergugat I). Sebagai makelar, Turut Tergugat I mendapatkan fee berupa komisi dari transaksi tanah ini .

5. Bahwa sesuai rencana transaksi akan dilakukan di notaris/PPAT I GUSTI KADE OKA, SH yang beralamat di Tabanan. Namun sampai pembayaran ke 4 belum dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli di depan pejabat yang berwenang, dalam hal ini notaris. Transaksi antara Penggugat dan Tergugat I masih bersifat pengikatan dibawah tangan.

6. Bahwa untuk pelunasannya Penggugat masih ada kekurangan sebesar Rp 1.300.000.000,-(satu milyar tiga ratus juta rupiah). Dan itu tertunda selama 3 (tiga) tahun karena Penggugat sakit.

7. Bahwa akibat tertundanya pembayaran atau pelunasan pembelian tanah tersebut, Tergugat I menuntut diberikan bunga sebagai kompensasi dengan hitungan bunga bank. Dengan tuntutan bunga dari Tergugat I ini menyebabkan hubungan dan komunikasi Penggugat dengan Tergugat I menjadi terganggu dan kurang harmonis.

8. Bahwa suatu yang tidak masuk akal, Penggugat membeli tanah dan sudah membayar sebagian kepada pemilik tanah, malah dikenakan bunga setara dengan bunga bank oleh pemilik tanah hanya karena belum melunasi padahal diawal transaksi tidak ada perjanjian seperti itu. Terlihat indikasi bahwa Tergugat I berniat untuk memeras Penggugat.

9. Bahwa oleh karena Penggugat sakit maka untuk menindaklanjuti proses jual beli tanah milik Tergugat I, kemudian I NYOMAN SUWENDRI (Turut Tergugat I) selaku makelar menyarankan kepada

Halaman 3 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat untuk minta bantuan PUTU MITA DIV'E PRAMESTI (TERGUGAT II) untuk melanjutkan proses jual beli termasuk pengurusan surat-suratnya, dan Penggugat menyetujuinya.

10. Bahwa Tergugat II bersedia membantu mewakili Penggugat dalam bernegosiasi dengan Tergugat I terkait besaran bunga yang harus dibayar oleh Penggugat. Dan hasil negosiasi disepakati oleh Tergugat II dengan Tergugat I besarnya konpensasi bunga yang harus dibayar atas tertundanya pembayaran tanah tersebut adalah sebesar Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah).

11. Bahwa selanjutnya pada tanggal 15 Desember 2016 Tergugat II menghubungi karyawan Penggugat yang bernama I NYOMAN KARI (Turut Tergugat II) untuk meminta uang sebesar Rp 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) untuk membayar sisa pelunasan pembelian tanah milik Tergugat I. Karena tabungan Penggugat tidak mencukupi sejumlah Rp 1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus juta) maka kemudian dengan persetujuan Tergugat II, akhirnya pada tanggal 15 Desember 2016 Turut Tergugat II yang dalam hal ini adalah karyawan Penggugat mengirim uang ke rekening Tergugat II di bank BCA cabang Tabanan dengan nomor rekening 7700238797 sebesar Rp 1.290.000.000,- (satu milyar dua ratus Sembilan puluh juta rupiah) yang ditransfer melalui BPR Kita Centradana Kuta. Dan sisanya Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) Penggugat menyerahkan secara tunai kepada Tergugat II melalui karyawan Penggugat yang bernama I NYOMAN SUARDANA.

12. Bahwa masih di bulan Desember 2016 Penggugat dihubungi oleh Turut Tergugat I (I Nyoman Suwendri) melalui hand phone dan mengatakan bahwa Turut Tergugat I disuruh oleh Tergugat II untuk minta uang sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) untuk biaya pengurusan surat-surat (akta jual beli dan biaya balik nama sertifikat) karena saat itu Tergugat II sedang ada di kantor BPN Tabanan. Kemudian atas permintaan tersebut Penggugat menitipkan uang sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Turut Tergugat I (I Nyoman Suwendri) untuk kemudian diserahkan kepada Tergugat II.

13. Bahwa uang-uang yang diminta oleh Tergugat II diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat II, yaitu :

- Rp 640.000.000,- (enam ratus empat puluh juta rupiah) tunai untuk membayar bunga keterlambatan Penggugat kepada Tergugat I.

Halaman 4 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab

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)



- Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tunai untuk biaya pengurusan surat-surat (akta jual beli dan biaya balik nama sertifikat milik Tergugat I).
- Rp 1.290.000.000,- (satu milyar dua ratus sembilan puluh juta rupiah) yang ditransfer ke rekening Tergugat II adalah sedianya akan dipakai membayar sisa dari kekurangan pembayaran transaksi jual beli tanah sengketa antara Penggugat dan Tergugat I dari jumlah Rp 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah)
- Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tunai adalah untuk menggenapi sisa kekurangan dari 1.290.000.000,- (satu milyar dua ratus sembilan puluh juta rupiah) dari jumlah 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah)

Namun Penggugat menunggu sekian lama ternyata tidak juga dilakukan transaksi di notaris. Kemudian diketahui dari Tergugat I selaku pemilik tanah, ternyata uang-uang yang dititipkan oleh Penggugat kepada Tergugat II tersebut tidak pernah diserahkan kepada Tergugat I selaku pemilik tanah dan surat-surat tidak pernah diurus.

14. Bahwa dengan kondisi seperti itu Penggugat merasa dirugikan secara moril maupun materiil, akhirnya Penggugat melaporkan Tergugat II ke Polda Bali dengan laporan tindak pidana penggelapan dan penipuan dengan nomor LP/407/XI/2018/BALI/SPKT tertanggal 27 Nopember 2018.

15. Bahwa dengan adanya laporan penggelapan uang Penggugat oleh Tergugat II ke Polda Bali, kemudian sebagai gantinya Tergugat II bersedia menyerahkan jaminan atas uang yang digelapkan tersebut berupa sertifikat tanah asli atas nama Tergugat II PUTU MITA DIV'E PRAMESTI yaitu sertifikat nomor 3834, seluas 1.755 m2, Surat Ukur Nomor 1167 tanggal 25-202005, terletak Desa Pandak Gede, Kecamatan Kediri, Tabanan. Sebagai jaminan atas semua uang Penggugat yang telah dipakainya dengan tidak sah.

Dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah milik Pak Sarka (NIB 001121)
Selatan : Tanah milik I Gst Pt Arsadana
Barat : Tanah milik Made Wetri

Halaman 5 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab



Timur : Jalan Subak

Selanjutnya disebut **Obyek Sengketa II (dua)**.

16. Bahwa kemudian dengan tidak diserahkannya uang Penggugat sebesar Rp 1.290.000.000,- (satu milyar dua ratus sembilan puluh juta rupiah) kepada Tergugat I, karena uang tersebut dipakai sendiri oleh Tergugat II secara tidak sah maka kemudian Tergugat II dan Penggugat sepakat untuk membuat Perjanjian Jual Beli (PJB) dibawah tangan pada hari Kamis tanggal 28 Desember 2017.

Dalam PJB tersebut disepakati dengan harga sebesar Rp 1.290.000.000,- (satu milyar dua ratus sembilan puluh juta rupiah) yang telah ditransfer ke rekening Tergugat II pada tanggal 15-12-2016 sebagai pelunasan pembelian tanah Tergugat II SHM No. 3834 kepada Penggugat.

Dengan adanya PJB tersebut memberikan hak penuh kepada Pengugat untuk menjual/mengalihkan/melepaskan hak dengan cara apapun kepada siapa saja sebagai pembeli.

17. Bahwa setelah PJB dibawah tangan tersebut dibuat bersama antara Penggugat dan Tergugat II , Tergugat II tidak juga menyerahkan sertifikat asli dari obyek sengketa II. barulah setelah Penggugat melaporkan Tergugat II (point 14) sertifikat asli sertifikat nomor 3834, seluas 1.755 m2, Surat Ukur Nomor 1167 tanggal 25-202005, terletak Desa Pandak Gede, Kecamatan Kediri, diserahkan oleh Tergugat II kepada Penggugat.

18. Bahwa terakhir Penggugat mendapatkan informasi bahwa sertifikat yang diberikan kepada Penggugat sebagai jaminan dari Tergugat II telah digandakan oleh Tergugat II dengan sertifikat baru dengan nomor yang sama.

19. Bahwa Tergugat II telah membuat laporan dengan modus kehilangan sertifikat nomor 3834 atas nama PUTU MITA DIV'E PRAMESTI. Padahal sertifikat asli ada pada Penggugat sebagai jaminan atas uang Penggugat yang dipakai oleh Tergugat II bahkan sudah dibuatkan Perjanjian Jual Beli. Atas laporan kehilangan palsu tersebut kemudian BPN Tabanan (Turut Tergugat IV) memprosesnya sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerbitkan sertifikat baru dengan nomor yang sama atas nama Tergugat II.

20. Bahwa tujuan Tergugat II membuat sertifikat baru karena Tergugat II berniat akan menjual tanah tersebut kepada orang lain. Padahal sertifikat asli ada pada Penggugat sebagai jaminan Tergugat II atas uang Penggugat yang sudah dipakainya tanpa alasan yang hak. Disini terlihat niat jahat Tergugat II untuk mencari keuntungan dengan merugikan orang lain.

21. Bahwa kemudian pada tanggal 15 April 2020 terhadap Obyek Sengketa II telah dilakukan transaksi jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III dengan nilai Rp 1.755.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah). Terhadap transaksi tersebut telah dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris (Turut Tergugat III) dan pada tanggal 9 Juli 2020 Tergugat III telah melakukan pelunasan.

22. Bahwa dengan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Penggugat merasa terluka dan dirugikan dengan sangat banyak apalagi kondisi Penggugat saat ini sedang sakit. Dan ini menjadi tekanan psikis yang luar biasa buat Penggugat dan keluarganya dan tentunya telah menciderai Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik yang dilindungi oleh hukum.

23. Bahwa Penggugat sudah nyata-nyata mengalami kerugian secara materiil sebesar Rp 3.600.000.000,- (tiga milyar enam ratus juta rupiah) atas transaksi pembelian Tanah Sengketa I milik Tergugat I yang sampai saat ini belum dibuatkan Perjanjian Jual Beli, dimana uang pembelian tersebut sudah diterima dengan baik oleh Tergugat I.

Maka berdasarkan hal tersebut sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan jual beli Obyek Sengketa I berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik nomor 366, Gambar Situasi No. 2729, Desa Buwit, Kediri Tabanan, dengan luas 2.037 m² atas nama Drs. WAYAN WIRYAWAN (Tergugat I) adalah **SAH**.

Mengingat Penggugat sudah menyerahkan uang kepada Tergugat I sejumlah Rp 3.600.000.000,- (tiga milyar enam ratus juta rupiah) maka

Halaman 7 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat bersedia menerima kompensasi tanah seluas 1.500 m² atau 15 are. Sesuai harga awal yang ditetapkan Rp 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) per are.

24. Bahwa Penggugat telah pula dirugikan secara materiil maupun moril atas perbuatan Tergugat II dan Tergugat III, dimana sertifikat atas nama PUTU MITA DIV'E PRAMESTI dengan nomor 3834, seluas 1.755 m², Surat Ukur Nomor 1167 tanggal 25-202005, terletak Desa Pandak Gede, Kecamatan Kediri, Tabanan asli nya sudah ada pada Penggugat dan tidak pernah hilang padahal sudah dibuatkan Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat II kemudian ditransaksikan lagi kepada Tergugat III dan sudah pula dibuatkan Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris MARTALENA, SH.,M.Kn (Turut Tergugat III) pada tanggal 9 Juli 2020.

Untuk itu mohon kepada Majelis Hakim Yang memeriksa perkara ini untuk **menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum** Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris MARTALENA, SH.,M.Kn (Turut Tergugat III) pada tanggal 9 Juli 2020 antara Tergugat II dan Tergugat III terhadap sertifikat Nomor 3834, Desa Pandak Gede, seluas 1.755 M². Karena Pengikatan Jual Beli atas tanah Sengketa II telah dibuat terlebih dahulu antara Penggugat dan Tergugat II.

25. Bahwa dengan telah dibuat terlebih dahulu Pengikatan Jual Beli dibawah tangan atas tanah Sengketa II antara Penggugat dan Tergugat II pada hari Kamis tanggal 28 Desember 2017, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan bahwa Pengikatan Jual Beli dibawah tangan atas tanah Sengketa II antara Penggugat dan Tergugat II pada hari Kamis tanggal 28 Desember 2017 tersebut adalah **SAH dan MENGIKAT serta memiliki kekuatan hukum**. Sebagaimana disebutkan dalam pasal 1338 KUH Perdata. “ **Suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya**”

Sehingga dapat melanjutkan ke tahapan proses pembuatan akta jual beli dan selanjutnya melakukan permohonan balik nama terhadap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat Nomor 3834, Desa Pandak Gede, seluas 1.755 M2 menjadi atas nama Ni Wayan Korti.

26. Bahwa Penggugat sudah dirugikan secara moril oleh perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Untuk itu sebagai pembeli yang beritikad baik Penggugat merasa dirugikan secara immaterial sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)

27. Bahwa atas adanya perbuatan melawan hukum ini, dan untuk melindungi Penggugat atas kerugian ini maka cukup beralasan untuk meletakkan sita jaminan atas tanah milik Tergugat I yaitu SHM nomor 366 atas nama Drs. I WAYAN WIRYAWAN terletak di Desa Buwit, Kediri Tabanan, dengan luas 2.037 m2.

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : GS no. 2728 (tanah milik Pak Swen)

Selatan : GS no. 2732 (sawah milik Pak Wid)

Barat : Jalan Raya

Timur : Sungai

28. Bahwa Penggugat juga merasa dirugikan dengan perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang telah membuat sertifikat ganda serta ditransaksikannya kembali Obyek Sengketa II kepada Tergugat III, maka untuk melindungi uang Penggugat yang sudah dipakai dan digelapkan oleh Tergugat II dengan tidak sah dan untuk melindungi agar jaminan yang diberikan Tergugat II tidak dialihkan kepada pihak lain maka cukup beralasan untuk meletakkan sita jaminan atas Obyek Sengketa II dengan sertifikat nomor 3834, seluas 1755 m2 , terletak Desa Pandak Gede, Kecamatan Kediri, Tabanan.

Dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah milik Pak Sarka (NIB 001121)

Selatan : Tanah milik I Gst Pt Arsadana

Barat : Tanah milik Made Wetri

Timur : Jalan Subak

29. Bahwa dengan telah diterbitkannya sertifikat baru ,SHM nomor 3834 atas nama Tergugat II maka mohon kepada Turut Tergugat IV dalam hal ini BPN Tabanan untuk menyatakan tidak sah atas penerbitan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat baru SHM nomor 3834, seluas 1755 m², terletak Desa Pandak Gede, Kecamatan Kediri, Tabanan atas nama PUTU MITA DIV'E PRAMESTI yang menyebabkan adanya sertifikat ganda. Dengan demikian maka penerbitan sertifikat tersebut tidak sah dan batal demi hukum.

Maka berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan sebagaimana tersebut diatas, dengan ini mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Tabanan atau Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- 3.. Menyatakan hukum atas hak keperdataan sebidang tanah dan apa yang ada diatasnya sesuai dengan yaitu SHM nomor 366, Gambar Situasi No. 2729 atas nama Drs. I WAYAN WIRYAWAN terletak di Desa Buwit, Kediri Tabanan, dengan luas 2.037 m² adalah milik Penggugat dan dapat dihaki oleh Penggugat.
4. Menyatakan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat I atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik nomor 366, Gambar Situasi No. 2729, Desa Buwit, Kediri Tabanan, dengan luas 2.037 m² atas nama Drs. WAYAN WIRYAWAN (Tergugat I) adalah Sah dan memiliki kekuatan hukum.
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris MARTALENA, SH.,M.Kn yang dibuat pada tanggal 9 Juli 2020 antara Tergugat II dan Tergugat III terhadap sertifikat Nomor 3834, Desa Pandak Gede, seluas 1.755 M².
6. Menyatakan demi hukum Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat II yang dibuat pada hari Kamis tanggal 28 Desember 2017 tersebut adalah SAH dan MENGIKAT antara Penggugat dan Tergugat II dan memiliki kekuatan hukum.
7. Menyatakan demi hukum Penggugat dapat melanjutkan ke tahapan proses pembuatan akta jual beli dan selanjutnya melakukan permohonan balik nama terhadap sertifikat Nomor 3834, Desa Pandak Gede, seluas 1.755 M² menjadi atas nama Ni Wayan Korti.

Halaman 10 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab

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 teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Memerintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Tabanan mencoret nama Tergugat I pada SHM nomor 366 atas nama Drs. I WAYAN WIRYAWAN terletak di Desa Buwit, Kediri Tabanan, dengan luas 2.037 m2, menggantinya menjadi atas nama Penggugat.

9. Meletakkan sita jaminan atas tanah milik Tergugat I, SHM nomor 366 atas nama Drs. I WAYAN WIRYAWAN terletak di Desa Buwit, Kediri Tabanan, dengan luas 2.037 m2.

10. Meletakkan sita jaminan atas tanah milik Tergugat II, SHM nomor 3834, seluas 1755 m2, terletak Desa Pandak Gede, Kecamatan Kediri, Tabanan atas nama

11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian immaterial sebesar sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) sesaat segera setelah putusan dibacakan.

12. Memerintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Tabanan untuk menyatakan tidak sah atas penerbitan sertifikat baru SHM nomor 3834, seluas 1755 m2, terletak Desa Pandak Gede, Kecamatan Kediri, Tabanan atas nama PUTU MITA DIV'E PRAMESTI yang menyebabkan adanya sertifikat ganda. Dengan demikian menyatakan penerbitan sertifikat baru tersebut tidak sah dan batal demi hukum. Serta mencoret nama PUTU MITA DIV'E PRAMESTI pada SHM nomor 3834 menggantinya menjadi atas nama Penggugat.

13. Menyatakan putusan tersebut diatas adalah uitvoebaar bij voorrad (putusan serta merta), yang dapat dilakukan terlebih dahulu walaupun putusan hakim mendapat perlawanan atau dimintakan banding dan kasasi.

14. Menghukum seluruh pihak dalam perkara ini untuk tunduk dan mentaati isi putusan ini.

15. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat secara sukarela dan bilamana perlu dengan bantuan alat Negara.

16. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari atas keterlambatannya memenuhi amar putusan ini.

Halaman 11 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab

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)



17. Membebankan kepada Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir menghadap kuasanya sebagaimana disebutkan diatas sedangkan untuk Tergugat I hadir menghadap sendiri dipersidangan, Tergugat II tidak hadir dipersidangan, Tergugat III hadir kuasanya bernama Erwin Siregar SH.MH, Sutatik,SH, I Wayan Lastikayasa,SH, I Putu Windu Semara Putra,SH, Ni Made Dyah Sukasmi.M.SH, Ryan Gabriel Siregar,SH, I Made Wirangga Kusuma,SH, Ni Made Kusuma Wardhani,SH berdasarkan surat kuasa tertanggal 1 Juni 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan dibawah register nomor 163/SKN/PN Tab/2021 tanggal 2 Juni 2021, Turut Tergugat I tidak hadir dipersidangan, Turut Tergugat II tidak hadir dipersidangan, Turut Tergugat III tidak hadir dipersidangan, Turut Tergugat IV hadir kuasanya Erik Ruwiyanto,SH.MKn, Ni Made Ariestianti Dewi, ST.MH, Barlianti Vavorita, S.Kom, I Putu Sugiantha berdasarkan surat kuasa nomor 1677/SKU-MP.02.02/V/2020 tertanggal 17 Mei 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan dibawah register nomor 151/SKN/PN Tab/2021 pada tanggal 17 Mei 2021;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Anak Agung Ayu Christin Agustini,SH.MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Tabanan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Juli 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah patut oleh juru sita Pengadilan Negeri Tabanan, selanjutnya dinyatakan telah melepaskan hak dan kewajibannya membela kepentingannya dipersidangan;

Menimbang, bahwa telah dibacakan dipersidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut selanjutnya Tergugat I menyampaikan jawaban tertanggal 5 Agustus 2021 yang dibacakan dipersidangan pada hari itu juga, yang isinya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI



A. DALAM EKSEPSI

PENGUGAT TELAH SALAH DAN KELIRU DALAM MERUMUSKAN PERBUATAN HUKUM YANG DIDALILKAN KEPADA TERGUGAT I

1. Bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan Penggugat kemudian mengkaitkannya dengan fakta-fakta serta data yang ada ternyata Penggugat telah salah dan keliru dalam merumuskan perbuatan hukum yang didalilkan kepada Tergugat I karena sudah jelas dan terang :

a) Kelalaian Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Milik Tergugat 1 Berawal Dari Perbuatan Penggugat Sendiri.

Dalam kesepakatan jual beli atas obyek sengketa berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 366/Desa Buwit, Gambar Situasi Tanggal 25 Juni 1996, No. 2729/1996, Luas 2037, yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Bali atas nama Drs. I Wayan Wiryawan (Tergugat I) Penggugat baru melakukan pembayaran kepada Tergugat I sebesar Rp. 3.600.000.000,-,

Sedangkan pelunasan pembayaran atas pembelian tanah tersebut sebesar Rp. 1.300.000.000,- sepakat akan dilakukan oleh Penggugat pada tanggal 27 Nopember 2013.

Akan tetapi, pelunasan pembayaran tersebut tidak dilaksanakan oleh Penggugat sesuai dengan kesepakatan awal dengan alasan Penggugat sakit. **Dan Penggugat baru mau melakukan pelunasan pembayaran kepada Tergugat I setelah transaksi jual beli tersebut berjalan selama ± 3 (tiga) tahun.**

Dari uraian-uraian tersebut diatas maka sudah jelas dan terang bahwa **KELALAIAN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI ATAS TANAH MILIK TERGUGAT I BERAVAL DARI PERBUATAN PENGUGAT SENDIRI KARENA PENGUGAT TIDAK MELAKUKAN KEWAJIBANNYA UNTUK MELUNASI PEMBAYARAN ATAS PEMBELIAN TANAH MILIK TERGUGAT I SEBESAR RP. 1.300.000.000,- TEPAT PADA WAKTUNYA.**



b) Kerugian Penggugat Juga Disebabkan Oleh Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Tergugat II.

Oleh karena, pelunasan pembayaran atas pembelian tanah milik Tergugat I tertunda selama + 3 (tiga) tahun dengan alasan Penggugat sakit maka pada tahun 2016 Penggugat bermaksud untuk melanjutkan transaksi jual beli tersebut dengan cara melunasi pembayaran atas pembelian tanah milik Tergugat I.

Untuk melakukan pelunasan Penggugat meminta bantuan kepada Tergugat II sebagai makelar/perantara. **Dalam negosiasi tersebut Tergugat II menyampaikan penawaran dari Penggugat, dimana atas keterlambatan pembayaran tersebut Penggugat bersedia memberikan kompensasi kepada Tergugat I sebesar Rp. 700.000.000,-**, namun tawaran tersebut tidak langsung diterima oleh Tergugat I. Oleh karena itu, Tergugat II terus mendesak Tergugat I agar mau menerima tawaran tersebut.

Karena desakan tersebut Tergugat I akhirnya sepakat untuk menerima tawaran tersebut dengan syarat Penggugat harus segera melunasi pembayaran atas pembelian tanah milik Tergugat I.

Untuk merealisasikan kesepakatan tersebut maka pada akhir Tahun 2016 Tergugat II sepakat akan membayar lunas tanah milik Tergugat I sekaligus memberikan uang kompensasi atas keterlambatan Penggugat, namun faktanya SAMPAI GUGATAN INI DIAJUKAN :

- **TERGUGAT I BELUM PERNAH MENERIMA UANG PELUNASAN SEBESAR RP. 1.300.000.000,- (SATU MILYAR TIGA RATUS JUTA RUPIAH) BAIK DARI PENGGUGAT MAUPUN TERGUGAT II**
- **TERGUGAT I JUGA BELUM PERNAH MENERIMA UANG KOMPENSASI ATAS KETERLAMBATAN YANG PENGGUGAT LAKUKAN SEBESAR RP. 700.000.000,-**

Dari uraian-uraian tersebut terlihat jelas dan terang bahwa **Penggugat bersama dengan Tergugat II yang telah melakukan**



Perbuatan Melawan Hukum. Akibat Perbuatan Melawan Hukum yang Penggugat lakukan bersama dengan Tergugat II telah menimbulkan kerugian bagi Tergugat I dimana Tergugat I tidak dapat memanfaatkan obyek sengketa ataupun menjual obyek sengketa kepada pihak lain karena sampai saat ini belum ada kejelasan mengenai kelanjutan transaksi jual beli atas obyek sengketa tersebut.

Oleh Karena. Perbuatan Melawan Hukum Yang Didalilkan Dalam Gugatan Dilakukan Oleh Penggugat Bersama Dengan Tergugat II Maka Tuntutan Hukum Atas Kerugian Yang Penggugat Alami Hanya Dapat Dibebankan Kepada Tergugat II.

SELAIN ITU, FAKTA-FAKTA YANG TERGUGAT I URAIKAN TERSEBUT DIATAS JUSTRU TELAH DIAKUI DENGAN TEGAS OLEH PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA YAITU :

a) Dalam dalil posita gugatan Penggugat angka 6, yang pada Intinya menyebutkan bahwa "Penggugat masih memiliki kekurangan pembayaran sebesar Rp. 1.300.000.000,- atas pembelian sebidang tanah millk Tergugat I sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 366/Desa Buwit Gambar Situasi Tanggal 25 Juni 1996. No. 2729/1996. Luas 2037, vang terletak di Desa Buwit Kecamatan Kediri. Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan. Propinsi Daerah Tingkat I Bali atas nama Drs. I Wayan Wiryawan (Tergugat I)"

b) Dalam dalil posita gugatan Penggugat angka 13, yang pada intinya menvebutkan bahwa : "Uang yang Pengugat titipkan kepada Tergugat II tidak pernah diserahkan kepada Tergugat I selaku pemilik tanah"

Pengakuan Penggugat tersebut adalah alat bukti sempurna dan mengikat (volledig bewijs) dan memiliki kekuatan memaksa (dwingend bewijs) dan sangat menentukan (beslissend bewijs) yaitu kekuatan yang tidak memberi kemungkinan bagi pihak lain untuk memajukan pembuktian perlawanan (tegenbewijs) (baca : Prof. Dr. R. Soepomo. SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri, Cetakan Kelima Belas, Penerbit PT. Pradnya

Halaman 15 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab



Paramita : Jakarta Hal. 68). Hal tersebut juga telah sesuai dengan ketentuan pasal 1925 BW/174 HIR/311 RBG pada pokoknya menyebutkan : "Pengakuan yang dilakukan di depan hakim merupakan bukti lengkap, baik terhadap yang mengemukakannya secara pribadi maupun lewat seorang kuasa khusus.

Dengan adanya Pengakuan Penggugat tersebut maka dalam perkara ini sudah jelas dan terang jika **Penggugat telah salah dan keliru dalam merumuskan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I.** Oleh karena dasar gugatan Penggugat kabur tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dituduhkan

kepada Tergugat I maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet onvan klijik verklaard**);-----

KWALIFIKASI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS / KABUR

2. Bahwa dalam jawaban Ini akan Tergugat I jelaskan terlebih dahulu bahwa yang dimaksud dengan "**Kualifikasi adalah suatu perumusan mengenai perbuatan materil maupun formal dari gugatan. yang dapat berupa Perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad), wanprestasi, gugatan waris dan lain-lain**", Hal tersebut dapat dilihat dalam buku Darwan Prinst, SH yang berjudul "**Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata, Cetakan Ketiga, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Tahun 2002, Hal. 37.**

Untuk dapat menentukan kualifikasi perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I maka dalam menyusun suatu gugatan Penggugat seharusnya sudah memahami terlebih dahulu mengenal syarat materil dan formal sebagai dasar untuk menuntut Tergugat I. Hal tersebut dapat dibaca dalam doktrin menurut **Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo dalam**

Halaman 16 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab



bukunya "Hukum Acara Perdata Indonesia" Penerbit : Liberty Yogyakarta, Cetakan Ketiga, Tahun 1981, Hal. 33 sangat jelas menyebutkan : " Fundamentum Petendi atau dasar tuntutan terdiri dari dua bagian, yaitu bagian yang menguraikan tentang kejadian-kejadian atau peristiwa dan bagian yang menguraikan tentang hukum".

Apabila hal tersebut dikaitkan dengan gugatan yang Penggugat ajukan terlihat jelas jika Penggugat dalam gugatan tersebut tidak ada menjelaskan dan menyebutkan mengenai Kwallfikasi Perbuatan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I.

Dalam posita maupun petitum gugatannya Penggugat lebih banyak menguraikan mengenai :

- Hubungan hukum yang didasarkan atas kesepakatan kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat II dan Turut Tergugat I dalam proses jual beli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 366, Surat Ukur Tertanggal 25 Juni 1996 Nomor 2729/1996, Luas 2.037 M2 yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Bali atas nama Drs. I Wayan Wiryawan (Tergugat I) milik Tergugat I.
- Dan Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat II sehingga menyebabkan kerugian yang cukup besar bagi Penggugat.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut terlihat jelas bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat substansil gugatan sesuai dengan ketentuan dalam pasal 8 RV. Dan oleh karena itu sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvan klijck verklaard*);-----

ANTARA POSITA DAN PETITUM GUGATAN PENGGUGAT TIDAK ADA SINKRONISASI



3. Bahwa setelah Tergugat I membaca dan mencermati gugatan Penggugat ternyata dalil Posita gugatan Penggugat dengan Petitum gugatannya **TIDAK ADA SINKRONISASI**. Hal tersebut dapat dilihat dari :

➤ Dalam Petitum gugatan Penggugat **angka 3** Penggugat pada intinya **"Menyatakan hukum atas hak keperdataan sebidang tanah dan apa yang ada diatasnya yaitu SHM Nomor 366 atas nama Drs. I Wayan Wiryawan yang terletak di Desa Buwit, Kediri, Tabanan dengan luas 2.037 M2 adalah milik Penggugat dan dapat dihaki oleh Penggugat"**

Petitum gugatan Penggugat **angka 3** tersebut sama sekali tidak ditunjang oleh data-data dan alasan-alasan hukum sebagai dasar bagi Penggugat untuk menuntut tanah milik Tergugat I.

➤ Dalam Posita gugatannya Penggugat sama sekali tidak ada menyinggung tentang :

- **Kepastian hukum atas kesepakatan jual beli tanah Sertifikat Hak Millk Nomor : 366, Surat Ukur Tertanggal 25 Juni 1996 Nomor 2729/1996. Luas 2.037 M2 yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri. Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Ball atas nama Drs. I Wayan Wiryawan (Tergugat I) milik Tergugat I.** Padahal hal tersebut merupakan landasan atau dasar hukum yang kuat untuk dapat digunakan oleh Penggugat dalam mengajukan gugatan kepada Tergugat I.

- **DALIL-DALIL POSITA GUGATAN PENGGUGAT HANYA TERBATAS MENGENAI : Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, dimana intinya : Penggugat telah menyerahkan uang kepada Tergugat II untuk melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian tanah milik Tergugat I. Akan tetapi, uang milik Penggugat tersebut tidak diserahkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I. Karena itu. Penggugat kemudian melaporkan Tergugat II ke Polda Ball dengan laporan tindak pidana penggelapan sebagaimana tertuang dalam Surat Nomor LP/407/XI/2018/BALI/SPKT, tertanggal 27 November 2018.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dalam gugatan tersebut Penggugat juga **TELAH MENGAKUI** bahwa **"Penggugat belum melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian tanah milik Tergugat I.."**, dimana Pengakuan tersebut dapat dilihat dalam :

- Dalil Posita gugatan Penggugat **angka 6** yang pada intinya menyebutkan : **"...Untuk pelunasan pembayaran atas pembelian tanah milik Tergugat I yaitu tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 366, Surat Ukur Tertanggal 25 Juni 1996 Nomor 2729/1996, Luas 2.037 M2 yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat I Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Bali atas nama Drs. I Wayan Wiryawan (Tergugat I) Penggugat masih ada kekurangan sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah).."**

- Dalil Posita gugatan Penggugat **angka 13** yang pada intinya menyebutkan : **"...Setelah uang-uang yang diminta oleh Tergugat II diserahkan oleh Penggugat sebesar Rp. 640.000.000,- (enam ratus empat puluh juta rupiah), Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan Rp. 1.290.000.000,- (satu milyar dua ratus sembilan puluh juta rupiah), dan Penggugat menunggu sekian lama ternyata tidak juga ada transaksi. Kemudian Penggugat mengecek ke Tergugat I selaku pemilik tanah, ternyata uang yang dititipkan oleh Penggugat kepada Tergugat II tidak pernah diserahkan kepada Tergugat I selaku pemilik tanah dan surat-surat tidak pernah diurus..."**

Oleh karena, Posita gugatan Penggugat dengan Petitum gugatannya **TIDAK ADA SINKRONISASI** maka gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas. Dengan demikian sudah tepat jika Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

4.

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERALASAN HUKUM



BBahwa selain Posita Dan Petitum Gugatan Penggugat Tidak Ada Sinkronisasi gugatan Penggugat juga jelas-jelas tidak beralasan hukum, dimana dalam gugatan tersebut **Penggugat mengajukan permohonan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap barang tidak bergerak milik Tergugat I berupa : sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 366, Surat Ukur Tertanggal 25 Juni 1996 Nomor 2729/1996, Luas 2.037 M2 yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Bali atas nama Drs. I Wayan Wiryawan (Tergugat I).**

Alasan Tergugat I menyatakan gugatan Penggugat tidak beralasan hukum karena setelah Tergugat I membaca gugatan Penggugat seluruhnya ternyata **DALAM GUGATAN TERSEBUT PENGGUGAT SAMA SEKALI TIDAK ADA MENDALILKAN MENGENAI TUNTUTAN PENGGUGAT TERKAIT DENGAN KEPASTIAN HUKUM ATAS KELANJUTAN TRANSAKSI JUAL BELI ATAS OBYEK SENGKETA.**

Padahal sudah jelas tuntutan kepastian hukum mengenai kelanjutan transaksi jual beli atas obyek sengketa sebenarnya merupakan landasan atau dasar hukum yang kuat untuk dapat digunakan oleh Penggugat dalam mengajukan gugatan kepada Tergugat I.

Dalam hal ini perlu Tergugat I tegaskan bahwa untuk menjaga kesepakatan jual beli tersebut tidak menimbulkan permasalahan hukum baru maka sampai saat ini asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 366, Surat Ukur Tertanggal 25 Juni 1996 Nomor 2729/1996, Luas 2.037 M2 yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Bali dititipkan kepada I Gusti Kade Oka, SH Notaris/PPAT di Kabupaten Tabanan.

Selain itu, permohonan peletakan sita jaminan atas tanah milik Tergugat I menjadi tidak beralasan hukum karena :

- **Penggugat Telah Mengakui bahwa : "TERGUGAT I MEMANG BELUM PERNAH MENERIMA UANG PELUNASAN PEMBAYARAN ATAS PEMBELIAN TANAH MILIK TERGUGAT I DARI PENGGUGAT".**
Hal mana telah Penggugat akui dalam dalil Posita Gugatan Penggugat **angka 6** dan **angka 13**.
- **Penggugat Juga Telah Mengakui bahwa : "KERUGIAN YANG PENGGUGAT ALAMI DISEBABKAN OLEH PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PENGGUGAT BERSAMA-SAMA**



DENGAN TERGUGAT II" Halmana telah Penggugat akul dalam dalil
Posita gugatan Penggugat **angka 6, angka 13 dan angka 14.**

Dengan adanya Pengakuan tersebut sudah jelas dan terang jika **pihak yang dapat dimintai pertanggung jawab oleh Penggugat dalam perkara ini adalah Tergugat II.**

Berdasarkan hal tersebut terlihat jelas gugatan Para Penggugat tersebut sangat berlebihan dan merupakan gugatan yang tidak beralasan hukum sehingga Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini sudah sepatutnya menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

EXCEPTIE PLURIUM LITIS CONSORTIUM (GUGATAN PENGGUGAT KEKURANGAN PIHAK)

5. Bahwa dalam perkara ini pihak-pihak yang seharusnya digugat oleh Penggugat guna lengkapnya pihak-pihak yang nantinya harus tunduk pada Putusan Pengadilan Negeri Tabanan yaitu **I GUSTI KADE OKA, SH Notaris/PPAT di Tabanan** harus dijadikan pihak dalam perkara ini karena :

- **I GUSTI KADE OKA, SH Notaris/PPAT di Tabanan** merupakan Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh Tergugat I untuk menindaklanjuti kesepakatan antara Tergugat I dengan Penggugat terkait dengan jual beli atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 366, Surat Ukur Tertanggal 25 Juni 1996 Nomor 2729/1996, Luas 2.037 M2 yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Bali atas nama Drs. I Wayan Wiryawan (Tergugat I)
- Sesuai kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I Asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 366, Surat Ukur Tertanggal 25 Juni 1996 Nomor 2729/1996, Luas 2.037 M2 yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi

Halaman 21 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daerah Tingkat I Ball atas nama Drs. I Wayan Wiryawan (Tergugat I) telah dititipkan kepada **I GUSTI KADE OKA, SH Notaris/PPAT di Tabanan**

- Pembayaran Tahap II dan Tahap III kepada Tergugat I dilakukan oleh Penggugat dihadapan **I GUSTI KADE OKA, SH Notaris/PPAT di Tabanan**

Selain **I GUSTI KADE OKA, SH Notaris/PPAT di Tabanan** pihak yang juga harus ikut ditarik sebagai pihak-pihak yang nantinya harus tunduk dengan putusan ini adalah :

a) **I NYOMAN KARI** harus dijadikan pihak dalam gugatan ini sebab I NYOMAN KARI pernah dihubungi oleh Tergugat II untuk meminta uang sebesar Rp. 1.300.000.000,- untuk melunasi pembayaran atas pembelian tanah milik Tergugat I. Dan I NYOMAN KARI ikut membantu Penggugat untuk mentrasfer uang sebesar Rp. 1.290.000.000,- ke rekening milik Tergugat II.

b) **I NYOMAN SUARDANA** juga harus dijadikan pihak dalam gugatan ini karena I NYOMAN SUARDANA adalah pihak yang diminta untuk menyerahkan uang secara tunai kepada Tergugat II sebesar Rp. 10.000.000,-

Sehingga **I GUSTI KADE OKA, SH Notaris/PPAT di Tabanan, I NYOMAN KARI dan I NYOMAN SUARDANA** harus ditarik sebagai Pihak dalam perkara ini. Hal ini dimaksudkan untuk lengkapnya pihak-pihak untuk nantinya dapat tunduk pada Putusan Pengadilan (*Baca: Ny. Retnowulan Sutantio, SH. Dan Iskandar Oeripkartawinata, SH. Dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek", Penerbit CV Mandar Maju, Cetakan DX, tahun 2002, Hal 2-3*), hal ini juga diperkuat oleh Putusan Mahkamah Agung tertanggal 28 Januari 1976, No. 201 K/Sip/1974, dan Putusan Mahkamah Agung tertanggal 27-3-1975 No. 216 K/Sip/1974 dalam perkara Haji Mohammad Nur lawan 1. Ny.Idjo, 2. Ridwan bin Soebah, 3. Asah bin Soebah, 4. Non (Senon) binti Soebah, dimana dalam perkara tersebut Gugatan Penggugat tidak dapat diterima oleh karena : 1. Lurah Bangka, 2. Camat Mampang Prapatan, 3. Ireda DKI, 4. Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah DKI tidak turut digugat dalam perkara tersebut;



DR. Lilik Mulyadi, SH, MH dalam bukunya : Putusan Hakim Dalam Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan L tahun 2009, Hal.424 yang menyatakan pada pokoknya : Demi lengkapnya pihak-pihak agar nantinya taat dan tunduk pada putusan Pengadilan maka harus sekedar diikutsertakandst, hal ini diperkuat oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 201 K/Sip/1974, tertanggal 28 Januari 1976:

OBSCURI LIBELLI (GUGATAN PENGUGAT KABUR)

6. Bahwa dalil-dalil gugatan yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya jelas-jelas mengandung kekaburan dan ketidakjelasan. Hal tersebut disebabkan oleh ketidaktelitian dan ketidakcermatan Penggugat dalam menguraikan dasar-dasar diajukannya gugatan tersebut. Hal tersebut dapat dilihat dari :

A. ASAL USUL OBYEK GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS

Bahwa dalam Posita Gugatan Penggugat **angka 1** pada intinya Penggugat menyebutkan : **"..Pada tahun 2013 Penggugat membeli sebidang tanah dengan SHM Nomor 366 di Desa Buwit, Kediri, Tabanan, dengan luas 2.037 M2 atas nama Drs. Wayan Wiryawan (Tergugat I)..."**

Posita gugatan Penggugat tersebut sangat tidak lengkap, tidak rinci dan sangat kabur karena dalam gugatannya Penggugat tidak menguraikan dan merinci dengan jelas terkait dengan asal-usul obyek sengketa tersebut. Sehingga gugatan Penggugat tersebut membuat Tergugat I atau siapa pun yang membaca akan menjadi bingung. Dari dalil gugatan yang disampaikan oleh Penggugat tersebut muncul **PERTANYAANNYA :**

SIAPA PEMILIK SAH TANAH SHM NOMOR 366 DI DESA BUWIT, KEDIRI, TABANAN, DENGAN LUAS 2.037 M2 ATAS NAMA DRS. WAYAN WIRYAWAN...???

Dalam gugatannya Penggugat seharusnya menyebutkan dan menguraikan secara jelas, pasti dan rinci mengenai dasar-dasar diajukannya tuntutan hak



atau gugatan tersebut. Oleh karena itu gugatan Penggugat secara yuridis formal kabur (*Obscuurlibel*), maka gugatan yang tidak jelas/kabur harus dinyatakan ditolak dan atau setidaknya-tidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvan klijik verklaard*). Hal tersebut sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No. 250 K/Pdt/1984. tertanggal 16 Januari 1986.

B. DASAR-DASAR DAN URAIAN-URAIAN GUGATAN PENGGUGAT KABUR, TIDAK JELAS DAN TIDAK SEMPURNA.

Setelah Tergugat I membaca dan meneliti gugatan Penggugat terlihat jelas bahwa dasar-dasar dan uraian-uraian gugatan Penggugat kabur, tidak jelas dan tidak sempurna. Kekaburan dan ketidakjelasan gugatan Penggugat dapat dilihat pada :

1) Bahwa dalam dalil posita gugatan **angka 3** pada intinya Penggugat menyebutkan : **"...bahwa atas pembelian tanah tersebut disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I sebesar Rp. 4.900.000.000,- (empat milyar sembilan ratus juta rupiah).."**

Dalil posita tersebut mengandung kekaburan dan ketidakjelasan karena Penggugat tidak menyebutkan dan menguraikan secara jelas tentang **"BERAPA HARGA TANAH MILIK TERGUGAT I PER ARENYA...???"**

2) Bahwa dalam Posita gugatan **angka 3** Penggugat pada intinya menyebutkan : **"..Penggugat sudah memberikan tanda jadi sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah). Kemudian dilanjutkan dengan pembayaran kedua sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dan uang tersebut sudah diterima baik oleh Tergugat I..."**

Dalam gugatan tersebut Penggugat tidak menyebutkan data-data penunjang untuk menguatkan dalil gugatan penggugat tersebut :

- **"...APA BUKTI TANDA TERIMA PEMBAYARAN ATAS PEMBELIAN TANAH MILIK TERGUGAT I...???"**

- **"...KAPAN PEMBAYARAN UANG MUKA DAN PEMBAYARAN TAHAP KEDUA DILAKUKAN OLEH PENGGUGAT....???"**



3) Bahwa Penggugat dalam Posita **angka 7** menyebutkan :
"..Bahwa akibat tertundanya pembayaran atau pelunasan pembelian tanah tersebut, Tergugat I menuntut diberikan bunga sebagai kompensasi dengan hitungan bunga bank..."

Dalil posita gugatan Penggugat tersebut jelas-jelas mengandung kekaburan dan ketidakjelasan karena :

- **"...KAPAN TERGUGAT I MENUNTUT PENGGUGAT UNTUK MEMBERIKAN BUNGA SESAGAI KOMPENSASI DENGAN HITUNGAN BUNGA BANK...??"**

- **"...BERAPA BUNGA YANG DITUNTUT OLEH TERGUGAT I ATAS KETERLAMBATAN PEMBAYARAN ATAU PELUNASAN PEMBELIAN TANAH MILIK TERGUGAT I...??"**

4) Bahwa Penggugat dalam posita gugatan **angka 8** menyebutkan :
"... Terlihat indikasi bahwa Tergugat I berniat untuk memeras Penggugat..."

Dalil posita tersebut jelas-jelas kabur dan tidak jelas, dimana Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan tentang cara Tergugat I melakukan pemerasan terhadap Penggugat

- **APAKAN DENGAN CARA MEMAKSA PENGGUGAT....???**

- **ATAUKAN DENGAN CARA MENGANCAM PENGGUGAT....????**

5) Bahwa dalam Posita gugatan **angka 13** Penggugat menyebutkan :
"...Kemudian Penggugat mengecek ke Tergugat I selaku pemilik tanah ternyata uang- uang yang dititipkan oleh Penggugat kepada Tergugat II dan Tergugat II tidak pernah diserahkan kepada Tergugat I selaku pemilik tanah dan surat- surat tidak pernah diurus..."

Dalam dalil posita gugatan Penggugat tersebut Penggugat tidak menyebutkan **"...TAHUN BERAPA PENGGUGAT MELAKUKAN PENGECEKAN KE TERGUGAT I...???"**.



6) Bahwa Penggugat dalam dalil Posita gugatan **angka 22** menyebutkan : **"..Bahwa dengan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II Penggugat merasa terluka dan dirugikan sangat banyak apalagi kondisi Penggugat saat ini sedang sakit..."**.

Dari uraian dalil posita gugatan tersebut muncul pertanyaan :

- **PERBUATAN HUKUM APA YANG TELAH DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I SEHINGGA PENGGUGAT MENGALAMI KERUGIAN???**

- **BERAPA TOTAL KERUGIAN YANG PENGGUGAT ALAMI....??**

- **KERUGIAN APA SAJA YANG DIALAMI OLEH PENGGUGAT....???**

Untuk lengkapnya suatu gugatan Penggugat seharusnya menyebutkan dan menguraikan secara jelas, pasti dan rinci mengenai peristiwa hukum yang mendasari diajukannya tuntutan hak atau gugatan tersebut. Selain dalil gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas gugatan Penggugat juga tidak ditunjang oleh data-data yang benar sehingga gugatan Penggugat mengandung cacat formalitas. Oleh karena itu gugatan Penggugat secara yuridis formal kabur (*Obscuurlibel*), maka gugatan yang tidak jelas/kabur harus dinyatakan ditolak dan atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvan klik verklaard*). Hal tersebut sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No. 250 K/Pdt/1984, tertanggal 16 Januari 1986.

Dengan demikian terlihat jelas bahwa gugatan Penggugat tersebut telah melawan hak dan tidak beralasan hukum karena dalam gugatannya Penggugat tidak menguraikan secara detail fakta-fakta hukum yang terjadi. Sehingga gugatan Penggugat tidak beralasan hukum karena dasar-dasar gugatan tidak sempurna. Hal mana bertentangan dengan Teori Substantieringstheorie yang menyatakan "**Bahwa cara pembuatan surat gugatan haruslah dirinci secara detail mulai dari adanya hubungan hukum sebagai dasar gugatan (*rechts gronden, legal groundens*), sejarah gugatan, kejadian formal dan kejadian material**". Bahwa disamping itu juga Penggugat dalam gugatannya tidak menguraikan secara jelas dan detail/rinci tentang duduk perkara (posita) sehingga sama sekali tidak menegaskan tentang kejadian materiil secara tegas, hal ini **bertentangan dengan pasal 8 Rv dan baca pula Putusan Mahkamah Agung tanggal 21 Agustus 1974**



No.565K/Sip/1973 menyebutkan "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna". "

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara sepanjang ada relevansinya;
2. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat I;
3. Bahwa sebelum menanggapi dalil posita gugatan Penggugat dalam jawaban ini Tergugat I akan menegaskan terlebih dahulu bahwa **Tergugat I adalah pemilik sah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 366, Surat Ukur Tertanggal 25 Juni 1996 Nomor 2729/1996, Luas 2.037 M2 yang terletak di Desa Buwit Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Paerah Tingkat I Bali atas nama Drs. I Wayan Wiryawan (Tergugat I) yang saat ini disebut dengan obyek sengketa.**

Kepemilikan obyek sengketa didasarkan atas kesepakatan jual beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor : 614/2008, Tertanggal 29 April 2008, yang dibuat dihadapan I Gusti Kade Oka, SH Notaris/PPAT di Tabanan;

4. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat **angka 3** perlu Tergugat I tanggap, dimana Penggugat telah sepakat untuk membeli obyek sengketa dengan total harga sebesar Rp. 4.900.000.000,- (empat milyar sembilan ratus juta rupiah), dimana pembayarannya akan dilakukan oleh Penggugat secara bertahap.

Atas kesepakatan jual beli tersebut Penggugat telah melakukan pembayaran sebanyak 4 kali yaitu :

- Pembayaran Uang Muka sebesar Rp. 600.000.000,- dilakukan pada tanggal 1 Agustus 2013 sebagaimana tertuang dalam Kwitansi Tertanggal 1 Agustus 2013



- Pembayaran Tahap Kedua sebesar Rp. 1.000.000.000,- dilakukan pada tanggal 27 Agustus 2013, sebagaimana tertuang dalam Kwitansi Tertanggal 27 Agustus 2013
- Pembayaran Tahap Ketiga sebesar Rp. 1.000.000.000,- dilakukan pada tanggal 1 Oktober 2013, sebagaimana tertuang dalam Kwitansi Tertanggal 1 Oktober 2013
- Pembayaran Tahap Keempat sebesar Rp. 1.000.000.000,- dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat I dengan cara mentransfer uang dari rekening milik Tergugat II ke rekening milik Tergugat I pada tanggal 27 Desember 2013

Jadi total pembayaran atas pembelian obyek sengketa baru dilakukan oleh Penggugat sebesar Rp. 3.600.000.000,-. Berdasarkan hal tersebut Penggugat masih memiliki kekurangan pembayaran atas pembelian obyek sengketa tersebut sebesar Rp. 1.300.000.000,-.

DAN SESUAI KESEPAKATAN PELUNASAN DILAKUKAN OLEH PENGGUGAT PALING LAMBAT PADA TANGGAL 27 NOPEMBER 2013, NAMUN FAKTANYA SAMPAI GUGATAN INI DIAJUKAN PENGGUGAT BELUM MELAKUKAN KEWAJIBANNYA UNTUK MELUNASI PEMBAYARAN ATAS PEMBELIAN OBYEK SENGKETA;

5. Bahwa dalil posita gugatan Penggugat **angka 6** adalah **MERUPAKAN SEBUAH PENGAKUAN DARI PENGGUGAT,** dimana Penggugat jelas-jelas telah mengakui bahwa ***"Penggugat belum melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian tanah milik Tergugat I sebesar Rp. 1.300.000.000,-"***.

Pengakuan tersebut sudah menegaskan bahwa dasar gugatan Penggugat tentang adanya perbuatan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat I kabur dan tidak jelas karena **DALAM PERKARA INI TERGUGAT I JELAS-JELAS TIDAK PERNAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM APAPUN TERHADAP PENGGUGAT.** Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan oleh Penggugat disebabkan oleh perbuatan Penggugat sendiri karena telah melalaikan kewajibannya untuk membayar lunas tanah milik Tergugat I sebesar Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.300.000.000,-, dimana seharusnya pelunasan pembayaran dilakukan oleh Penggugat selambat-lambatnya pada tanggal 27 Nopember 2013.

Selain itu, kerugian yang Penggugat alami juga disebabkan oleh Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, dimana pada akhir tahun 2016 Penggugat pernah bermaksud untuk melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian obyek sengketa sekaligus memberikan Tergugat I uang kompensasi atas keterlambatan tersebut.

Untuk melakukan pelunasan pembayaran Penggugat telah menunjuk Tergugat II selaku perantara/makelar, dimana Tergugat II bertugas untuk melakukan negosiasi dengan Tergugat I terkait dengan kelalaian Penggugat dalam melakukan kewajibannya untuk melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian obyek sengketa.

Berdasarkan hal tersebut pada akhir tahun 2016 Tergugat II sepakat akan membayar lunas obyek sengketa sebesar Rp. 1.300.000.000,- sekaligus memberikan uang kompensasi atas kelalaian Penggugat untuk melakukan pelunasan atas pembelian obyek sengketa tersebut sebesar Rp. 700.000.000,-.

Akan tetapi, hal tersebut ternyata tidak pernah dilakukan baik oleh Penggugat maupun Tergugat II. Sehingga sampai saat ini Penggugat masih memiliki tunggakan pembayaran atas pembelian obyek sengketa yang dibelinya pada tahun 2013.

Bahwa Pengakuan Penggugat tersebut adalah alat bukti sempurna dan mengikat (*volledig bewiis*) dan memiliki kekuatan memaksa (*dwingend bewiis*) dan sangat menentukan (*beslissend bewijs*) yaitu kekuatan yang tidak memberi kemungkinan bagi pihak lain untuk memajukan pembuktian perlawanan (*tegenbewijs*). (Baca : Prof. Dr. R. Soepomo, SH dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Cetakan Kelima Belas. Penerbit PT. Pradnya Paramita : Jakarta Hal. 68) dan sebagaimana pula disebutkan dalam ketentuan pasal 1925 BW/174HIR/311 RBG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvan klijk verklaard*);

6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat **angka 7** dan **angka 8** karena **"MUNCULNYA UANG KOMPENSASI ATAS KETERLAMBATAN PENGGUGAT UNTUK MELUNASI PEMBAYARAN ATAS PEMBELIAN OBYEK SENGKETA BERAHAL DARI TAWARAN YANG DISAMPAIKAN OLEH TERGUGAT II"**. Hal tersebut akan Tergugat I uraikan sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan kesepakatan Penggugat dengan Tergugat I total harga tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 366, Surat Ukur Tertanggal 25 Juni 1996 Nomor 2729/1996, Luas 2.037 M2 yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Bali atas nama Drs. I Wayan Wiryawan (Tergugat I) adalah sebesar Rp. 4.900.000.000,

Dalam hal ini Penggugat baru melakukan pembayaran sebesar Rp. 3.600.000.000,- dan Penggugat masih memiliki kekurangan pembayaran sebesar Rp. 1,300.000.000,-

- Sesuai dengan kesepakatan seharusnya Penggugat sudah melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian obyek sengketa pada tanggal 27 Nopember 2013, namun pelunasan pembayaran atas pembelian tanah milik Tergugat I tersebut tertunda selama ± 3 Tahun dengan alasan Penggugat sakit.
- Untuk menyelesaikan masalah mengenai kelalaian Penggugat tersebut maka pada tahun 2016 Penggugat kemudian meminta bantuan kepada Tergugat II selaku makelar/perantara untuk melakukan negosiasi dengan Tergugat I agar transaksi jual beli tersebut dapat tetap dilanjutkan.
- Dalam negosiasi tersebut Tergugat II menyampaikan jika Penggugat menawarkan uang kompensasi atas kelalaian Penggugat dalam melakukan kewajibannya untuk melakukan pelunasan atas pembelian obyek sengketa tersebut sebesar Rp.

Halaman 30 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab



700.000.000. Karena itu, Tergugat II terus mendesak Tergugat I agar mau menerima tawaran tersebut.

- Berdasarkan hal tersebut Tergugat I akhirnya sepakat untuk menerima tawaran tersebut dengan syarat Penggugat harus segera melunasi pembayaran atas pembelian tanah milik Tergugat I.

- Atas kesepakatan tersebut maka Tergugat II selaku perantara/makelar menyampaikan bahwa pada akhir tahun 2016 Penggugat sepakat akan membayar lunas obyek sengketa sekaligus memberikan uang kompensasi atas kelalaian Penggugat.

- **BAHWA SAMPAI GUGATAN INI DIAJUKAN PENGGUGAT BELUM JUGA MELAKUKAN KEWAJIBANNYA UNTUK :**

- **MELAKUKAN PELUNASAN PEMBAYARAN KEPADA TERGUGAT I SEBESAR RP. 1,300.000.000,- (SATU MILYAR TIGA RATUS JUTA RUPIAH)**

- **DAN MEMBERIKAN KOMPENSASI ATAS KETERLAMBATAN YANG PENGGUGAT LAKUKAN SEBESAR RP. 700.000.000,;**

7. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas terlihat jelas jika : **Tergugat I tidak pernah meminta Penggugat untuk memberikan bunga sebagai kompensasi atas keterlambatan pembavaran yang Penggugat lakukan.**

Selain itu, Tergugat I juga tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum apapun terkait dengan kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Terqugat I atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 366, Surat Ukur Tertanggal 25 Juni 1996 Nomor 2729/1996, Luas 2.037 M2 yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Bali atas nama Drs. I Wayan Wiryawan (Tergugat I).

Bahkan untuk menjaga agar transaksi jual beli tersebut tidak menimbulkan masalah hukum baru maka asli dari Sertifikat Hak Milik

Halaman 31 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 366, Surat Ukur Tertanggal 25 Juni 1996 Nomor 2729/1996, Luas 2.037 M2 yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Bali atas nama Drs. I Wayan Wiryawan (Tergugat I) sampai saat ini masih dititipkan kepada I GUSTI KADE OKA, SH Notaris/PPAT di Tabanan

Malah sebaliknya dalam perkara ini PENGGUGATLAH YANG TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KEPADA TERGUGAT L
Adapun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat adalah:

- **Sampai saat ini Penggugat belym melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian tanah milik Tergugat I sebesar Rp. 1.300.000.000**
- **Dalam kesepakatan jual beli obyek sengketa tersebut Penggugat dengan Tergugat I juga sepakat tidak akan mengambil hasil panen sebelum Penggugat melakukan pelynasan pembayaran, namun faktanya Penggugat telah beberapa kali mengambil hasil panen tanpa sepengetahuan Tergugat I**

8. Bahwa dalil posita gugatan Penggugat ***angka 11, angka 12 dan angka 13*** adalah dalil posita gugatan yang tidak ada relevansinya dengan Tergugat karena dalil posita gugatan Penggugat tersebut hanya berkaitan dengan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, dan Turut Tergugat I;

9. Bahwa dalil Posita gugatan Penggugat ***angka 14, angka 15, angka 16, angka 17, angka 18, angka 19 dan angka 20*** adalah **SEBUAH PENGAKUAN DARI PENGGUGAT**, dimana Penggugat dalam gugatannya telah mengakui bahwa ***"Kerugian yang Penggugat alami selain disebabkan oleh Penggugat sendiri fuga disebabkan oleh Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II.***

Adapun Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat II adalah :

- Tergugat II tidak dapat mempertanggungjawabkan uang milik Penggugat yang seharusnya digunakan :

Halaman 32 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab



- Untuk melunasi pembayaran atas pembelian obyek sengketa berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 366, Surat Ukur Tertanggal 25 Juni 1996 Nomor 2729/1996, Luas 2.037 M2 yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Bali atas nama Drs. I Wayan Wiryawan (Tergugat I)
- Untuk kompensasi atas kelalaian Penggugat dalam membayar lunas tanah milik Tergugat I.

Berdasarkan hal tersebut maka Penggugat akhirnya melaporkan perbuatan Tergugat II atas dugaan Tindak Pidana Penggelapan ke Kantor Kepolisian Daerah Bali sesuai dengan Laporan Polisi Nomor LP/407/XI/2018/BALI/SPKT, Tertanggal 27 Nopember 2018

- Selain itu, Tergugat II juga melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat II telah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat baru atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3834, seluas 1755 M2, yang terletak di Desa Pandak Gede, Kecamatan Kediri, Tabanan, dimana sertifikat tersebut sebenarnya telah Tergugat II serahkan kepada Penggugat sebagai jaminan untuk mengembalikan uang milik Penggugat. Atas permohonan tersebut saat ini telah terbit sertifikat baru atas tanah yang terletak di Desa Pandak Gede, Kecamatan Kediri, Tabanan.

Dengan adanya pengakuan tersebut maka sudah jelas dan terang bahwa **TERGUGAT I TIDAK PERNAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM APAPUN KEPADA PENGGUGAT.;**

10. Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat telah melakukan kesalahan dalam menggugat orang yang tidak pernah melakukan perbuatan hukum yang dituduhkan oleh Penggugat, sehingga gugatan yang dibuat dengan kurang teliti dan tidak seksama ini sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sesuai **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 601K/Sip/1975;**

11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat **angka 22 dan angka 23** karena dalam gugatan tersebut Penggugat tidak ada menyebutkan dan menguraikan secara jelas dan terang tentang Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh

Halaman 33 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab



Tergugat I. Dalam gugatan tersebut Penggugat lebih banyak menguraikan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat II.

Berdasarkan faktanya : Penggugatlah yang sebenarnya telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dimana Penggugat sampai saat ini telah melalaikan kewajibannya untuk melunasi pembayaran atas pembelian tanah milik Tergugat I sebesar Rp., 1.300.000.000,-, Pelunasan pembayaran tersebut seharusnya sudah dilakukan pada tanggal 27 Agustus 2013. Kelalaian Penggugat tersebut telah dilakukan secara jelas dan terang oleh Penggugat, sebagaimana dalil Posita gugatan Penggugat **angka 6 dan angka 13.**

Selain itu, Penggugat juga telah mengakui jika kerugian yang Penggugat alami selain disebabkan oleh Penggugat sendiri juga disebabkan oleh Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II.

OLEH KARENA ITU, KERUGIAN YANG DISEBABKAN OLEH PERBUATAN PENGGUGAT, TERGUGAT II TERSEBUT TIDAK DAPAT DITIMPAKAN KEPADA TERGUGAT I;

12. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat **angka 23** Tergugat I tolak dengan tegas, dimana **Landasan atau alasan Penggugat untuk meletakkan sita jaminan atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 366, Surat Ukur Tertanggal 25 Juni 1996 Nomor 2729/1996, Luas 2.037 M2 yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Bali atas nama Drs. I Wayan Wiryawan (Tergugat I) tidak beralasan hukum karena :**

- Dalam gugatannya **angka 6 dan angka 13 PENGGUGAT TELAH MENAKUI** bahwa **"tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 366, Surat Ukur Tertanggal 25 Juni 1996 Nomor 2729/1996, Luas 2.037 M2 yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Bali atas nama Drs. I Wayan Wiryawan (Tergugat I) yang merupakan milik Tergugat I baru dibayar sebesar Rp. 3.600.000.000,- dari total keseluruhan sebesar Rp. 4.900.000.000,-. Sehingga dalam perkara ini**



Penggugat masih memiliki tunggakan pembayaran atas pembelian tanah tersebut sebesar Rp. 1.300.000.000,-".

Dan sampai saat ini TERGUGAT I BELUM MENERIMA UANG PELUNASAN PEMBAYARAN ATAS PEMBELIAN TANAH MILIK TERGUGAT I DARI PENGGUGAT MAUPUN MENERIMA UANG KOMPENSASI ATAS KELALATAN PENGGUGAT.

Oleh karena itu, sudah jelas dalam perkara ini bahwa Penggugatlah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena sampai saat ini Penggugat belum melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian tanah milik Tergugat I yang seharusnya sudah dibayarkan paling lambat pada tanggal 27 Nopember 2013.

- Dalam gugatannya ***angka 14, angka 15, angka 16, angka 17, angka 18, angka 19 dan angka 20*** **PENGGUGAT TELAH MENGAKUI bahwa KERUGIAN YANG PENGGUGAT ALAMI SELAIN DISEBABKAN OLEH PENGGUGAT JUGA DISEBABKAN OLEH PERBUATAN TERGUGAT II.**

Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut tersebut sama sekali tidak ada kaitannya dengan Tergugat I. **Oleh karena itu, pihak yang paling bertanggung jawab dalam perkara ini adalah Tergugat II.**

- **SELAIN ITU, PALAM GUGATANNYA PENGGUGAT JUGA TIDAK MENUNTUT KEPASTIAN HUKUM MENGENAI KELANJUTAN TRANSAKSI JUAL BELI ATAS TANAH MILIK TERGUGAT I.** Padahal Tuntutan kepastian hukum mengenal kelanjutan transaksi jual beli atas tanah milik Tergugat I sebenarnya merupakan landasan atau dasar hukum yang kuat untuk dapat digunakan oleh Penggugat dalam mengajukan gugatan kepada Tergugat I.

Berdasarkan uraian tersebut, terlihat jelas gugatan Penggugat tersebut tidak teliti dan tidak berdasar hukum. Sehingga sudah sepatutnya gugatan yang tidak didasarkan atas fakta yang benar harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;



C. DALAM REKONPENSİ

1. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan dalam Eksepsi, Dalam Konpensi secara mutatis- mutandis merupakan satu kesatuan bagian yang tidak terpisahkan dengan Rekonsensi ini;

2. Bahwa untuk memudahkan dalam memahami gugatan balik (Rekonsensi) ini maka untuk subyeknya selanjutnya akan disebut : **Penggugat Rekonsensi (dahulu : Tergugat I Konpensi), Tergugat I Rekonsensi (dahulu : Penggugat Konpensi), dan Tergugat II Rekonsensi (dahulu : Tergugat II Konpensi);**

3. Bahwa Penggugat Rekonsensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 366, Surat Ukur Tertanggal 25 Juni 1996 Nomor 2729/1996, Luas 2.037 M2 yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Bali atas nama Drs. I Wayan Wiryawan (Penggugat Rekonsensi), dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah Milik Nang Kebek (Wayan Suen)

Sebelah Barat : Tanah Milik Nang Wid (Nyoman Ardana)

Sebelah Timur : Sungai

Sebelah Selatan : Jalan

Yang selanjutnya disebut dengan **Obyek Sengketa;**

4. Bahwa kepemilikan tanah tersebut didasarkan atas transaksi jual beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor : 614/2008, Tertanggal 29 April 2008, yang dibuat dihadapan I Gusti Kade Oka, SH Notaris/PPAT di Tabanan;

5. Bahwa pada tahun 2013 Penggugat Rekonsensi bermaksud menjual tanah tersebut kepada pihak lain. Atas dasar tersebut maka Penggugat Rekonsensi kemudian mulal memasarkan tanah tersebut kepada pihak lain;

6. Bahwa Tergugat I Rekonsensi tertarik untuk membeli tanah milik Penggugat Rekonsensi. Oleh karena itu, untuk memudahkan Tergugat I Rekonsensi dalam melakukan transaksi jual beli tanah milik Penggugat Rekonsensi maka Tergugat I Rekonsensi kemudian menunjuk I Ketut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mandia sebagai perantara/makelar untuk mencari informasi mengenai harga tanah, luas tanah dan bukti kepemilikan atas tanah tersebut;

7. Bahwa setelah mendapatkan informasi Tergugat I Rekonpensi kemudian mengajak I Ketut Mandia untuk melihat lokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi sekaligus melakukan negosiasi mengenai harga tanah per arenya;

8. Bahwa berdasarkan hal tersebut Tergugat I Rekonpensi sepakat untuk membeli obyek sengketa berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 366, Surat Ukur Tertanggal 25 Juni 1996 Nomor 2729/1996, Luas 2.037 M2 yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Bali atas nama Drs. I Wayan Wiryawan (Penggugat Rekonpensi) dengan harga per arenya sebesar Rp. 240.000.000,-. Sehingga total harga tanah tersebut setelah dibulatkan oleh Tergugat I Rekonpensi menjadi sebesar Rp. 4.900.000.000,-. Pembayaran atas pembelian obyek sengketa sepakat akan dilakukan secara bertahap oleh Tergugat I Rekonpensi;

9. Bahwa untuk menindaklanjuti kesepakatan tersebut Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat I Rekonpensi sepakat menunjuk Notaris I Gusti Kade Oka, SH Notaris/PPAT di Tabanan, **namun Notaris I Gusti Kade Oka, SH Notaris/PPAT di Tabanan sampai saat ini belum menuangkan kesepakatan jual beli tersebut dalam Akta Notaris;**

10. Bahwa untuk menjamin kesepakatan jual beli tersebut tidak menimbulkan masalah hukum maka Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat I Rekonpensi sepakat menitipkan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 366, Surat Ukur Tertanggal 25 Juni 1996 Nomor 2729/1996, Luas 2.037 M2 yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Bali atas nama DRS. I Wayan Wiryawan (Tergugat I) kepada Notaris I Gusti Kade Oka, SH Notaris/PPAT di Tabanan;

11. Bahwa atas kesepakatan jual beli tersebut Tergugat I Rekonpensi telah melakukan pembayaran kepada Penggugat Rekonpensi sebanyak 4 kali yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran Uang Muka sebesar Rp. 600.000.000,- dilakukan pada tanggal 1 Agustus 2013 sebagaimana tertuang dalam Kwitansi Tertanggal 1 Agustus 2013
- Pembayaran Tahap Kedua sebesar Rp. 1.000.000.000,- dilakukan pada tanggal 27 Agustus 2013, sebagaimana tertuang dalam Kwitansi Tertanggal 27 Agustus 2013
- Pembayaran Tahap Ketiga sebesar Rp. 1.000.000.000,- dilakukan pada tanggal 1 Oktober 2013, sebagaimana tertuang dalam Kwitansi Tertanggal 1 Oktober 2013
- Pembayaran Tahap Keempat sebesar Rp. 1.000.000.000,- dilakukan oleh Tergugat II Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi dengan cara mentransfer uang dari rekening milik Tergugat II Rekonsensi ke rekening milik Penggugat Rekonsensi pada tanggal 27 Desember 2013

Bahwa Penggugat Rekonsensi dan Tergugat I Rekonsensi telah sepakat jika pelunasan pembayaran atas pembelian tanah tersebut **paling lambat akan dibayarkan oleh Tergugat I Rekonsensi pada tanggal 27 Nopember 2013.** Namun, nyatanya Tergugat I Rekonsensi baru melakukan pembayaran atas pembelian obyek sengketa sebesar Rp. 1.000.000.000,- kepada Penggugat Rekonsensi pada tanggal 27 Desember 2013. Pembayaran tersebut dilakukan oleh Tergugat II Rekonsensi dengan cara mentransfer uang dari rekening milik Tergugat II Rekonsensi ke rekening milik Penggugat Rekonsensi.

Jadi total pembayaran atas obyek sengketa yang baru dilakukan oleh Tergugat I Rekonsensi adalah sebesar Rp. 3.600.000.000,- sedangkan kekurangan pembayaran atas pembelian tanah tersebut adalah 1.300.000.000,-

12. Bahwa sampai batas waktu yang telah disepakati ternyata Tergugat I Rekonsensi tidak melaksanakannya untuk melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian obyek sengketa sebesar Rp. 1.300.000.000,- dengan alasan Tergugat I Rekonsensi dalam keadaan sakit;



13. Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat Rekonpensi telah memberikan keringanan dengan memberikan waktu kepada Tergugat I Rekonpensi untuk melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian obyek sengketa. Sehingga pelunasan pembayaran atas pembelian obyek sengketa tertunda selama \pm 3 tahun;

14. Bahwa untuk menyelesaikan masalah kelalalan Tergugat I Rekonpensi untuk melakukan pelunasan pembayaran kepada Penggugat Rekonpensi maka pada tahun 2016 Tergugat I Rekonpensi kemudian meminta bantuan kepada Tergugat II Rekonpensi selaku makelar/perantara untuk melakukan negosiasi dengan Penggugat Rekonpensi agar transaksi jual beli tersebut dapat tetap dilanjutkan;

15. Bahwa dalam negosiasi tersebut Tergugat II Rekonpensi menyampaikan jika Tergugat I Rekonpensi menawarkan uang kompensasi atas kelalaiannya dalam melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian obyek sengketa. Adapun uang kompensasi yang ditawarkan kepada Penggugat Rekonpensi adalah sebesar Rp. 700.000.000;

16. Bahwa tawaran tersebut tidak langsung Penggugat Rekonpensi terima karena Penggugat Rekonpensi tetap meminta Tergugat I Rekonpensi untuk melunasi pembayaran atas pembelian tanah milik Penggugat Rekonpensi. Karena itu, Tergugat II Rekonpensi terus mendesak Penggugat Rekonpensi agar mau menyetujui tawaran tersebut;

17. Bahwa atas desakan tersebut Penggugat Rekonpensi akhirnya sepakat untuk menerima tawaran tersebut dengan syarat **"Tergugat I Rekonpensi harus segera melunasi pembayaran atas pembelian tanah milik Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 1.300.000.000,-"**;

18. Bahwa setelah Penggugat Rekonpensi menyetujui tawaran tersebut maka Tergugat II Rekonpensi selaku perantara/makelar dari Tergugat I Rekonpensi menyampaikan bahwa pada akhir tahun 2016 Tergugat I Rekonpensi akan membayar lunas tanah milik Penggugat Rekonpensi sekaligus memberikan uang kompensasi atas kelalaian Tergugat I Rekonpensi untuk melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian obyek sengketa.



**BAHWA SAMPAI GUGATAN INI DIAJUKAN TERNYATA TERGUGAT I
REKONPENSİ BELUM MELAKUKAN KEWAJIBANNYA :**

- **UNTUK MELAKUKAN PELUNASAN PEMBAYARAN KEPADA
PENGGUGAT REKONPENSİ SEBESAR RP. 1,300.000.000,- (SATU
MILYAR TIGA RATUS JUTA RUPIAH)**
- **DAN MEMBERIKAN KOMPENSASI ATAS KETERLAMBATAN
YANG TERGUGAT I REKONPENSİ LAKUKAN SEBESAR RP.
700.000.000,**

19 Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat Rekonpensi telah beberapa kali meminta kepada Tergugat II Rekonpensi agar Tergugat I Rekonpensi segera melakukan kewajibannya untuk melunasi pembayaran atas pembelian obyek sengketa, namun sampai saat ini hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat I Rekonpensi;

20 Bahwa pada tahun 2018 tiba-tiba Tergugat I Rekonpensi datang ke rumah Penggugat Rekonpensi, dimana pada saat itu Tergugat I Rekonpensi meminta agar Penggugat Rekonpensi segera menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 366, Surat Ukur Tertanggal 25 Juni 1996 Nomor 2729/1996, Luas 2.037 M2 yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Bali atas nama Drs. I Wayan Wiryawan (Penggugat Rekonpensi), namun permintaan Tergugat I Rekonpensi langsung ditolak oleh Penggugat Rekonpensi karena **Penggugat Rekonpensi belum menerima uang pelunasan pembayaran atas pembelian obyek sengketa sebesar Rp. 1,300,000.000,- baik oleh Tergugat I Rekonpensi maupun dari Tergugat II Rekonpensi;**-----

21 Bahwa oleh karena itu, Penggugat Rekonpensi meminta agar Tergugat I Rekonpensi segera melaporkan Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat II Rekonpensi.

Dan berdasarkan hal tersebut Tergugat I Rekonpensi akhirnya melaporkan perbuatan Tergugat II Rekonpensi ke Kantor Kepolisian Daerah Bali atas dugaan Tindak Pidana Penggelapan sesuai dengan Laporan Polisi Nomor LP/407/XI/2018/BALI/SPKT, Tertanggal 27 Nopember 2018;



22 Bahwa Penggugat Rekonpensi sangat terkejut dengan sikap Tergugat I Rekonpensi yang telah menggugat Penggugat Rekonpensi tanpa alasan dan dasar hukum yang kuat. **Padahal sudah sangat jelas dan terang jika Tergugat I Rekonpensi telah melakukan Wanprestasi/Cidera Janii, dimana Tergugat I Rekonpensi telah melalaikan kewajibannya untuk melunasi pembayaran atas pembelian obyek sengketa sebesar Rp. 1.300.000.000,- dan membayar kompensasi atas kelalaian Tergugat I Rekonpensi sebesar RP. 700.000.000,;**

23 Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat Rekonpensi berkesimpulan bahwa sebenarnya Tegugat I Rekonpensi bermaksud menguasai obyek sengketa yang dibelinya pada tahun 2013 tanpa melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian obyek sengketa sebesar Rp. 1.300.000.000,- dan membayar kompensasi atas kelalaian Tergugat I Rekonpensi sebesar RP. 700.000.000,-

Hal tersebut jelas terlihat dari gugatan yang diajukan oleh Tergugat I Rekonpensi, dimana Tergugat I Rekonpensi sama sekali tidak menuntut kepastian hukum mengenai kelanjutan transaksi jual beli atas obyek sengketa. Padahal hal tersebut merupakan landasan atau dasar hukum yang kuat untuk dapat digunakan oleh Tergugat I Rekonpensi dalam mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonpensi;

24 **Bahwa berdasarkan hal tersebut maka untuk mempertegas dan membuat terang perkara ini dengan mengacu pada ketentuan Pasal 153 ayat (1) HIR/180 ayat (1) RBg Penggugat Rekonpensi mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan untuk melakukan Pemeriksaan Setempat (*gerechtelijke plaatsopneming*) dalam perkara ini;**

25 Bahwa Penggugat Rekonpensi selaku pihak yang memiliki hak atas obyek sengketa merasa sangat dirugikan karena :

a) Sampai saat ini Tergugat I Rekonpensi masih memiliki tunggakan pembayaran atas pembelian obyek sengketa sebesar Rp. 1.300.000.000,- kepada Penggugat Rekonpensi. Akan tetap, dalam gugatannya Tergugat I Rekonpensi tidak menuntut

Halaman 41 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab



kepastian hukum terkait dengan kelanjutan transaksi jual beli tersebut dan malah menuntut agar Tergugat I Rekonpensi diberikan hak atas obyek sengketa

b) Penggugat Rekonpensi tidak dapat memanfaatkan obyek sengketa ataupun menjual obyek sengketa kepada pihak lain karena belum ada kejelasan mengenai kelanjutan transaksi jual beli atas obyek sengketa

26. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk menyatakan jual beli atas obyek sengketa berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 366/Desa Buwit, Gambar Situasi Tanggal 25 Juni 1996, No. 2729/1996, Luas 2037, yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Ball atas nama DRS. I Wayan Wiryawan (Penggugat Rekonpensi) antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat I Rekonpensi **DIBATALKAN** karena Tergugat I Rekonpensi tidak memiliki itikad baik untuk melunasi pembayaran atas pembelian obyek sengketa sebesar Rp. 1.300.000.000,- sekaligus membayar uang kompensasi atas kelalaian Tergugat I Rekonpensi sebesar Rp. 700.000.000,- kepada Penggugat Rekonpensi;

27. Bahwa atas perbuatan **Wanprestasi/Cidera Janji** yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonpensi dan dibatalkannya jual beli atas obyek sengketa berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 366/Desa Buwit, Gambar Situasi Tanggal 25 Juni 1996, No. 2729/1996, Luas 2037, yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Bali atas nama Drs. I Wayan Wiryawan (Penggugat Rekonpensi) maka semua pembayaran-pembayaran yang dilakukan Tergugat I Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi dinyatakan hangus atau tidak dapat diminta untuk dikembalikan;

28. Bahwa berdasarkan fakta yang ada Sertifikat Hak Milik Nomor : 366/Desa Buwit, Gambar Situasi Tanggal 25 Juni 1996, No. 2729/1996, Luas 2037, yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Bali atas nama DRS. I Wayan Wiryawan (Penggugat Rekonpensi) sampai saat ini masih dikuasai oleh Notaris I Gusti Kade Oka, SH Notaris/PPAT di Tabanan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal tersebut maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk memerintahkan Notaris I Gusti Kade Oka, SH Notaris/PPAT di Tabanan agar menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 366/Desa Buwit, Gambar Situasi Tanggal 25 Juni 1996, No. 2729/1996, Luas 2037, yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Bali atas nama Drs. I Wayan Wiryawan (Penggugat Rekonpensi) kepada Penggugat Rekonpensi selaku pemilik sah atas obyek sengketa, apabila perlu dengan bantuan Alat Negara/Pihak Yang Berwajib;

29. Bahwa agar Tergugat I Rekonpensi mau melaksanakan putusan perkara ini nanti, mohon agar Tergugat I Rekonpensi dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari untuk setiap kelalaian Tergugat I Rekonpensi dalam memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

30. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonpensi ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat maka Penggugat Rekonpensi mohon agar Pengadilan Negeri Tabanan menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun Tergugat Rekonpensi mengajukan upaya hukum berupa banding, verzet, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

31. Bahwa begitu pula patut dan adil Tergugat I Rekonpensi dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan hal - hal yang telah Tergugat I uraikan diatas, dengan ini mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan yang memeriksa, menyidangkan dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NO) ;

Halaman 43 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab

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)



II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak seluruh Dalil-dalil gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NO);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

III. DALAM REKONPENSASI :

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik sah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 366, Surat Ukur Tertanggal 25 Juni 1996 Nomor 2729/1996, Luas 2.037 M2 yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Bali atas nama Drs. I Wayan Wiryawan (Penggugat Rekonpensi);
3. Menyatakan transaksi jual beli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 366, Surat Ukur Tertanggal 25 Juni 1996 Nomor 2729/1996, Luas 2.037 M2 yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Bali atas nama Drs. I Wayan Wiryawan (Penggugat Rekonpensi)

DIBATALKAN;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I Rekonpensi yang telah melalaikan kewajibannya untuk melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian obyek sengketa sebesar Rp. 1.300.000.000,- dan dan membayar uang kompensasi atas kelalaian Penggugat sebesar Rp. 700.000.000,- adalah **Perbuatan Wanprestasi/Cidera Janji**;
5. Memerintahkan Notaris I Gusti Kade Oka, SH Notaris/PPAT di Tabanan agar menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 366/Desa Buwit, Gambar Situasi Tanggal 25 Juni 1996, No. 2729/1996, Luas 2037, yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Bali atas nama DRS. I Wayan Wiryawan (Penggugat Rekonpensi) kepada Penggugat Rekonpensi selaku pemilik sah atas obyek sengketa, apabila perlu dengan bantuan Alat Negara/Pihak Yang Berwajib;

Halaman 44 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab



6. Menghukum Tergugat I Rekonpensi membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari untuk setiap kelalaian Tergugat I Rekonpensi dalam memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun Tergugat Rekonpensi mengajukan upaya hukum berupa banding, *verzet*, kasasi maupun upaya hukum lainnya ;
8. Menghukum Tergugat I Rekonpensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

IV. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

1. Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat I Rekonpensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau :

Apabila Majelis Hakim terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et bono);-

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat III mengajukan jawaban tertanggal 16 Agustus 2021 sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. **Pengadilan Negeri Tabanan Tidak Berwenang Memeriksa Perkara *aquo*, karena Pemeriksaan Perkara *aquo* Merupakan Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (Eksepsi Kopetensi Absolut)**

Bahwa Penggugat pada tanggal 3 Mei 2021 mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Tabanan sebagaimana Gugatannya tertanggal 28 April 2021, dalam posita angka 29 Gugatannya terkait permohonan pembatalan untuk menyatakan tidak sah atas penerbitan sertifikat baru Sertifikat Hak Milik Nomor : 3834, seluas 1755 m2, terletak Desa Pandak Gede, Kecamatan Kediri, Tabanan atas nama Putu Mita Div'e Pramesti;

Halaman 45 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa jika diperhatikan secara hukum berdasarkan Pasal 5 dan Pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah jelas mengatur mengenai penerbitan sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dalam hal ini termasuk sebagai Badan atau Pejabat yang mengurus dan melaksanakan Tugas Pemerintahan dalam sector administratif pertanahan, sehingga termasuk dalam Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana terdapat dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa dengan demikian segala keputusan hukum yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional baik dalam penerbitan sertifikat tanah termasuk kedalam Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat kongrit, individual, dan vinal, sebagaimana terdapat dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang no. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa dengan dimintakannya pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3834 oleh Penggugat dalam gugatannya adalah tidak tepat diajukan kepada Pengadilan Negeri Tabanan, karena hal tersebut masuk ke dalam sengketa Keputusan Tata Usaha Negara yang mana kewenangan membatalkan dan mengadilinya ada pada Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Tabanan tidak berwenang mengadili perkara *aquo*;

Bahwa dengan tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Tabanan dan agar tidak terjadi tumpang tindih terhadap kewenangan mengadili dalam melaksanakan fungsi peradilan sebagaimana diatur dalam Pasal 25 Undang-Undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sudah cukup kiranya alasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang menangani perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);



2. Penggugat Tidak Memiliki Hak Hukum (Legal Standing) dalam Mengajukan Gugatan (Eksepsi Dominii).

Bahwa dalil serta petitum gugatan Penggugat yang memintakan untuk membatalkan Jual Beli pada tanggal 9 Juli 2020 antara Tergugat III dengan Tergugat II adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum;

Bahwa Tergugat III dengan tegas membantah, tidak ada Pengikatan Jual Beli pada tanggal 9 Juli 2020 antara Tergugat II dengan Tergugat III terhadap Objek Sengketa II, yang benar adalah **Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 15 April 2020**, namun apabila yang dimaksud Penggugat adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 15 April 2020, dapat Tergugat tanggapi sebagai berikut :

Bahwa pada angka 5 petitum gugatan Penggugat yang kemudian memintakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 15 April 2020 yang dibuat antara Tergugat III dengan Tergugat II, bahwa secara yuridis pembatalan terhadap suatu perjanjian tidak dapat dilakukan oleh pihak yang tidak termasuk dalam perjanjian, karena perjanjian hanya mengikat dan merupakan hukum bagi para pihak yang sepakat terhadap perjanjian tersebut (Vide Pasal 1313 KUHPerdara, Pasal 1338 KUHPerdara dan Pasal 1320 KUHPerdara);

Bahwa secara hukum jika dalam perjanjian tersebut terdapat permasalahan, maka pembatalan perjanjian hanya dapat dimintakan salah satu pihak di dalam perjanjian ke Pengadilan, hal tersebut dilakukan jika salah satu pihak tidak memenuhi kesepakatan (prestasi) dalam perjanjian, sehingga pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dapat dipaksa untuk memenuhi kewajibannya;

Pasal 1267

"pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga"

Bahwa dikarenakan Penggugat bukan merupakan para pihak sebagaimana terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 15 April 2020 antara Tergugat II dengan Tergugat III, oleh karenanya Penggugat tidak memiliki *Legal standing* untuk mengajukan gugatan *aquo*, sehingga gugatan Penggugat tidak



memenuhi syarat formal dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

3. Penggugat Telah Keliru Menarik WINATA RUSLI Sebagai Pihak Tergugat (*Eksepsi Error In Persona*)

Bahwa, sebenarnya perkara *aquo* adalah permasalahan jual beli atas tanah Objek Sengketa I (SHM. Nomor: 366/Desa Buwit, Kec. Kediri, Kab. Tabanan seluas 2.037 m² atas nama Drs. Wayan Wiryawan (Tergugat I)) bukan Objek Sengketa II, yang pada akhirnya menjadi masalah atau perkara akibat kisruhnya sisa pembayaran/pelunasan antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat I sebagai pemilik tanah Objek Sengketa I, Tergugat II sebagai perantara pelunasan dan I Nyoman Suwendri Turut Tergugat I selaku makelar/perantara jual beli Objek Sengketa I, dimana perkara *aquo* sebenarnya **sama sekali tidak ada sangkut pautnya** dengan Objek Sengketa II yang dibeli oleh Tergugat III dari Tergugat II;

Bahwa pada posita 14 dengan jelas-jelas Penggugat menyatakan “.....**Penggugat merasa dirugikan secara moril maupun materiil, akhirnya Penggugat melaporkan Tergugat II ke Polda Bali dengan laporan tindak pidana penggelapan dan penipuan....dst.**”, dan dalam faktanya Tergugat III tidak termasuk para pihak dalam transaksi jual beli Obyek Sengketa I yang mengakibatkan kerugian menurut Penggugat tersebut, dengan demikian seharusnya yang bersengketa dalam perkara *a quo* saat ini hanyalah Penggugat melawan Tergugat I dan tergugat II tanpa melibatkan Tergugat III sebagai pihak yang digugat (tergugat);

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Penggugat telah keliru menarik Winata Rusli sebagai pihak tergugat yaitu sebagai Tergugat III, maka jelas terbukti bahwa **gugatan Penggugat Error in Persona**, karena Penggugat pada gugatannya telah salah dalam menarik pihak yang dijadikan tergugat. Maka sudah seharusnya menurut hukum **gugatan tersebut dinyatakan salah pihak dan dinyatakan tidak dapat diterima** (*niet ontvankelijk verklaard*);

4. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*OBSCUUR LIBEL*)

- a. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat telah **mencampurkan antara Posita Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum**, yang mana

Halaman 48 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal ini gugatan Penggugat adalah gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum, namun nyatanya dalam posita angka 25, yang pada intinya menyatakan "*.....menyatakan bahwa Pengikatan Jual Beli dibawah tangan atas tanah sengketa II antara Penggugat dengan Tergugat II pada hari Kamis tanggal 28 Desember 2017 tersebut sah dan mengikat serta memiliki kekuatan hukum. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya.....dst..*", dimana dalil tersebut jelas merupakan dalil gugatan Wanprestasi;

Bahwa pencampuradukan posita wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dilakukan Penggugat tersebut tidaklah benar dan tidak berdasarkan hukum, menurut **M. YAHYA HARAHAP, S.H., dalam Bukunya HUKUM ACARA PERDATA, halaman 455-456**, menyatakan :

"Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan :

- **tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan;**
- *dianggap keliru merumuskan dalil PMH dalam gugatan jika yang terjadi in konkreto secara realistis adalah wanprestasi;*
- *atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanprestasi, sedang peristiwa hukum yang terjadi secara objektif ialah PMH."*

Selain itu **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor : 1875 K/Pdt/1984 tanggal 29 April 1986** juga menyatakan bahwa "*Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan tersendiri pula*".

b. Bahwa selanjutnya Penggugat tidak menguraikan dengan jelas dalam positanya tanggung jawab masing-masing tergugat sehingga menurut Penggugat merugikan Penggugat tersebut :

-Bahwa dalam posita angka 1 sampai dengan angka 9 pada intinya menyatakan : bahwa Penggugat membeli sebidang tanah Objek Sengketa I dari Tergugat I dengan harga keseluruhan Rp. 4.900.000.000,- (empat milyar sembilan ratus juta rupiah), untuk pelunasannya Penggugat masih ada kekurangan sebesar Rp.

Halaman 49 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah), selanjutnya Penggugat minta bantuan kepada Tergugat II untuk melanjutkan proses jual beli termasuk pengurusan surat-surat;

-Bahwa dalam posita angka 11 gugatan, Penggugat menyatakan :
"bahwa selanjutnya pada tanggal 15 Desember 2016 Tergugat II menghubungi karyawan Penggugat yang bernama I Nyoman Kari (Turut Tergugat II) untuk meminta uang sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) untuk membayar sisa pelunasan pembelian tanah milik Tergugat Idst.;

-Bahwa dalam posita angka 13 gugatan, Penggugat menyatakan bahwa: ".....namun Penggugat menunggu sekian lama ternyata tidak juga dilakukan transaksi di notaris. Kemudian diketahui dari Tergugat I selaku pemilik tanah, ternyata uang-uang yang dititipkan oleh Penggugat kepada Tergugat II tersebut tidak pernah diserahkan kepada Tergugat I selaku pemilik tanah dan surat-surat tidak pernah diurus";

-Bahwa angka 11 petitum gugatan Penggugat, disebutkan bahwa :
" Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian immaterial sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) sesaat segera setelah putusan dibacakan";

Bahwa dengan demikian, sesuai dengan dalil Penggugat dalam angka 11 dan 13 posita gugatan, Penggugat telah dirugikan oleh Tergugat II karena Tergugat II tidak menyerahkan uang pelunasan pembayaran tanah Objek Sengketa I kepada Tergugat I, akan tetapi dalam **angka 11 petitum gugatan, Penggugat malahan membebankan semua kerugian tersebut kepada Para Tergugat termasuk Tergugat III.** Dengan adanya 2 posita tersebut, jelas-jelas menjadikan Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*), ketidak jelasannya adalah Penggugat tidak menguraikan dengan jelas dalam positanya tanggung jawab masing-masing tergugat sehingga menurut Penggugat merugikan Penggugat tersebut;

Berdasarkan hal tersebut di atas, menjadi jelas bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*) karenanya terdapat alasan yang cukup untuk megabulkan eksepsi Tergugat III dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Halaman 50 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab

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)



Selanjutnya berdasarkan seluruh uraian Eksepsi di atas, dengan ini Tergugat III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang menangani perkara *a quo*, kiranya berkenan menjatuhkan Putusan dalam Eksepsi sebagai berikut:

1. Menerima Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah kemukakan dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan bagian dari Jawaban dalam Pokok Perkara berikut ini, sehingga harus dinilai sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III;
3. Bahwa terhadap dalil angka 1 sampai dengan 20 posita gugatan Penggugat, Tergugat III menyerahkan kepada hasil pembuktian atas dalil-dalil tersebut;
4. Bahwa setelah Tergugat III membaca gugatan Penggugat, ternyata seringkali dalil-dalil Penggugat banyak kekeliruan dalam mengartikan suatu peristiwa hukum dan hubungan - hubungan hukum, yang terkesan dipaksakan dan mengada-ada, maka dari itu Tergugat III mengajak Penggugat untuk berfikir jernih dan jujur sehingga membuat terang benerangnya hubungan-hubungan hukum dan duduk persoalan dalam perkara *aquo*, untuk itu sangat perlu kiranya Tergugat III membantahnya dan meluruskan dalil-dalil Penggugat yang keliru tersebut;
5. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada angka 21 sampai dengan angka 23 pada halaman 5 karena dalil Penggugat tidak jelas dan tidak berdasar terkesan dipaksakan, hal ini karena :

Halaman 51 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab



Bahwa Tergugat III dengan tegas membantah, tidak ada Pengikatan Jual Beli pada tanggal 9 Juli 2020 antara Tergugat II dengan Tergugat III terhadap Objek Sengketa II, yang benar adalah **Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 15 April 2020;**

Penggugat kurang mengerti tentang apa itu gugatan perbuatan melawan hukum, untuk itu Tergugat III ingin menjelaskan kepada Penggugat pengertian gugatan Perbuatan Melawan Hukum/Perbuatan Melanggar Hukum (*rechtszaak onrechtmatige daad*) agar Penggugat menjadi mengerti dan memahaminya;

Bahwa, Perbuatan Melanggar Hukum (*rechtszaak onrechtmatige daad*) diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH.Perdata, seseorang dikatakan telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum (*rechtszaak onrechtmatige daad*), apabila telah memenuhi unsur – unsur perbuatan melanggar hukum, yaitu :

- a. Adanya perbuatan melanggar hukum;
- b. Adanya kesalahan (*schuld*);
- c. Adanya kerugian (*schade*);
- d. Adanya hubungan kausal (*oorzakelijk verband*);

Bahwa dalam penafsiran sempit, tindakan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) ditafsirkan sebagai tindakan melawan Undang Undang (*Onwetmatige Daad*), penafsiran ini masih digunakan dan kemudian dikembangkan karena pada waktu pembentukan *Burgerlijk Wetboek (BW)* orang masih berada di bawah pengaruh semangat “kepastian hukum” yang ketat;

Bahwa, dalam perkembangannya penafsiran sempit sebagaimana tersebut diatas, mengalami perluasan melalui perjuangan *Molengraaff* melalui artikelnya dalam *Rechtgeleerd Magazijn Tahun 1887 hal.373* (*Vide A. Pitlo, 1952 hal. 218*), akhirnya oleh H. R. melalui arrest-nya 31-01-1919 dalam perkara yang terkenal dengan sebutan perkara *Lindenbau melawan Cohen*, pengertian perbuatan melawan hukum tidak saja mencakup : pelanggaran hak subyektif orang lain, kewajiban hukum si pelaku sendiri namun bertentangan dengan tata krama (*Geode Zeden*) dan bertentangan dengan kepatutan, bahwa pengertian perbuatan melawan hukum seperti yang disebut pada pasal 1365 KUHPerdata, tidak hanya suatu perbuatan yang bertentangan dengan suatu peraturan perundang – undangan, melainkan juga meliputi perbuatan – perbuatan

Halaman 52 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab



yang bertentangan dengan segala sesuatu yang ada di luar undang – undang yang memuat kaidah – kaidah norma sosial dan norma norma yang lain;

Bahwa, dalam sejarah hukum perbuatan melawan hukum disebutkan dalam pasal 1365 KUHPerdara telah diperluas pengertiannya menjadi membuat sesuatu dan tidak membuat sesuatu (melalaikan sesuatu) :

1. Melanggar hak orang lain;
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum dari yang melakukan perbuatan itu;
3. Bertentangan dengan kesusilaan, maupun asas – asas pergaulan kemasyarakatan mengenai kehormatan orang lain atau barang orang lain;

Sehingganya seseorang dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum, apabila perbuatannya bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan;

Bahwa, akan tetapi apabila belum terpenuhinya unsur – unsur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata ; adanya perbuatan melanggar hukum, adanya kesalahan (*schuld*), adanya kerugian (*schade*), dan adanya hubungan kausal (*oorzakelijk verband*), seseorang tidak bisa dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*);

Bahwa berdasarkan pengertian Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) tersebut diatas, **Penggugat tidak bisa menguraikan Perbuatan Melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III**, bahwa perkara aquo, adalah permasalahan jual beli atas tanah Objek Sengketa I (SHM. Nomor: 366/Desa Buwit, Kec. Kediri, Kab. Tabanan seluas 2.037 m2 atas nama Drs. Wayan Wiryawan (Tergugat I)) yang tidak ada keterlibatan dari Tergugat III, yang pada akhirnya menjadi masalah atau perkara akibat kisruhnya sisa pembayaran/pelunasan sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) yang mana pelunasan tersebut belum diterima oleh Tergugat I dari Penggugat melalui Tergugat II;

Bahwa apabila Penggugat jujur, sesuai dengan prinsip hukum yang menyebutkan : ***“juris praecepta sunt luxec, honestevivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere”*** (hidup secara jujur, tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merugikan orang lain, dan memberikan orang lain haknya), bahwa menurut hemat Tergugat III, kelalaian dalam pelunasan pembayaran tanah Objek Sengketa I, yang jumlahnya tidak sedikit yaitu sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) justru berada pada Penggugat, mengingat jumlah uang yang sangat besar, seharusnya Penggugat menyerahkan uang pelunasan tanah Objek Sengketa I tersebut langsung kepada Tergugat I sebagai pemilik tanah/penjual, bukan melalui perantaranya yaitu Tergugat II, namun apabila uang pelunasan terhadap tanah Objek Sengketa I dititipkan melalui Tergugat II dan belum diserahkan kepada Tergugat I, hal tersebut merupakan resiko yang harus ditanggung oleh Penggugat sendiri atas kelalaiannya tersebut;

Bahwa atas kelalaian Penggugat terhadap pelunasan pembayaran tanah Objek Sengketa I, yang dititipkan melalui perantaranya yaitu Tergugat II, yang belum diterima oleh Tergugat I, hal yang sangat aneh dan terkesan mengada-ada, Penggugat justru menyalahkan orang lain yaitu Tergugat III atas kesalahan /kelalaiannya tersebut, yang mana Tergugat III sama sekali tidak ada sangkut pautnya dengan Pembelian tanah Objek Sengketa I, justru Tergugat III lah yang mengalami kerugian immaterial selain kerugian Materiil, karena merasa waktu dan tenaga tercurahkan terhadap perkara *aquo* serta tekanan emosional dan psikis yang dialami Tergugat III;

Bahwa, Tergugat III juga tidak bisa dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum hanya karena Tergugat III membeli tanah Objek Sengketa II (dengan sertifikat Nomor : 3834, seluas 1755 m2, terletak di Desa Pandak Gede, Kecamatan Kediri, Tabanan, Tergugat III atas nama Putu Mita Div'e Pramesti), sebab Tergugat III dalam perkara ini, telah membeli sebidang tanah (Objek Sengketa II) dari Tergugat II, berikut segala sesuatu yang telah maupun kelak didirikan dan/atau tertanam di atasnya yang karena sifatnya, peruntukannya atau menurut hukum dianggap sebagai benda tetap, dan disertai akses jalan;

Bahwa pada saat itu Tergugat II selaku pemilik tanah Objek Sengketa II telah menjamin Tergugat III bahwa Objek Sengketa II tersebut adalah benar-benar miliknya sendiri yang hanya dapat dijual, dialihkan atau diserahkan haknya dalam arti yang seluas-luasnya oleh dirinya sendiri dan Tergugat II juga menjamin tidak akan ada tuntutan berupa apapun juga dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut berhak atas tanah tersebut;

Halaman 54 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab

Disclaimer

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



Bahwa sebagai pembeli yang tidak ingin terjadi permasalahan dikemudian hari dan dengan prinsip kehati-hatian dalam membeli tanah, maka Tergugat III melalui kantor Notaris di Tabanan yaitu Notaris/PPAT Martalena, SH., M.Kn. (Turut Tergugat III) telah melakukan pengecekan ke kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan untuk mengetahui keabsahan sertifikat dan sertifikat tersebut tidak dalam agunan/jaminan maupun dibebankan hak yang lain, belum dan/atau tidak dialihkan atas nama orang lain, pengecekan mana dilakukan pada tanggal **14-4-2020** (tertera dalam SHM No.3834/Desa Pandak Gede pada halaman Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebasan dan Pencatatan Lainnya);

Bahwa dari hasil pengecekan oleh Notaris di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan (Turut Tergugat IV) tersebut, diketahui bahwa atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3834/Desa Pandak Gede, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 25 Oktober 2005, Nomor: 1167/Pandak Gede/2005, seluas 1.755 M² (seribu tujuh ratus lima puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Pandak Gede, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, atas nama Putu Mita Div'e Pramesti (Objek Sengketa II) **adalah benar-benar atas nama atau milik Putu Mita Div'e Pramesti, tanah aquo tidak sedang dijadikan agunan/jaminan hutang, tanah aquo tidak sedang diletakkan sita, tidak dicatatkan dalam buku tanah sedang dilakukan pemblokiran, tidak ada pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut berhak atas tanah tersebut, artinya tanah aquo bersih dan aman untuk dibeli;**

Bahwa atas dasar hasil pengecekan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan sebagaimana tersebut di atas, maka Tergugat III baru berani melakukan transaksi dan antara Tergugat III dengan Tergugat II, akhirnya membuat dan mendatangi Pengikatan Jual Beli pada tanggal 15 April 2020, sebagaimana tertuang dalam **Pengikatan Jual Beli tertanggal 15 April 2020, antara Tergugat III dengan Tergugat II** dengan saksi-saksi Ni Kadek Dwi Susitiawati, SH dan Ni Putu Ria Puspita dan disetujui oleh I Ketut Suwirta selaku suami dari Tergugat II dan diketahui oleh I Nyoman Dateng sebagai pemilik tanah yang dijadikan akses jalan;

Bahwa harga tanah dan akses jalan yang dimaksud di atas (Objek Sengketa II) disepakati sebesar Rp. 1.755.000.000,- (satu milyar tujuh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus lima puluh lima juta rupiah), dengan pembayaran beberapa tahap dan sampailah **pelunasan pada tanggal 9 Juli 2020**;

Bahwa oleh karena sudah dibayar lunas oleh Tergugat III kepada Tergugat II atas tanah Objek Sengketa II, maka untuk kepentingan dan hak Tergugat III kemudian dibuat dan ditandatangani Akta Kuasa Menjual No. 02 tanggal 09 Juli 2020 dan Akta Pernyataan No. 03 tertanggal 09 Juli 2020 yang keduanya dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris di Tabanan yaitu Notaris/PPAT Martalena, SH., M.Kn., (Turut Tergugat III), maka secara yuridis peristiwa jual beli antara Tergugat II dan Tergugat III telah sesuai dengan asas hukum jual beli tanah sebagaimana terdapat dalam Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria mengenai asas tunai dan terang suatu jual beli tanah;

Bahwa dengan telah dilakukannya terlebih dahulu pengecekan, meneliti hak dan status atas tanah Objek Sengketa II tersebut dan status penjual, transaksi jual beli atas tanah Objek Sengketa II tersebut secara terang dan tunai, maka dengan demikian Tergugat III dapat dikategorikan sebagai Pembeli yang beritikad baik dan sudah sepatutnya Tergugat III mendapatkan perlindungan hukum dalam perkara:

secara *A Contrario* dapat dilihat dalam ***Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1230 K/Sip/1980*** : “Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”.

Bahwa, berdasarkan hal tersebut diatas, maka sangat tidak beralasan apa yang didalilkan Penggugat pada angka 21 sampai dengan angka 23 halaman 5 pada gugatannya tersebut, karenanya harus ditolak atau dikesampingkan karena tidak beralasan menurut hukum untuk dipertimbangkan;

6. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada angka 24 pada halaman 6, karena dalil Penggugat tidak berdasar dan terkesan mengada-ngada, hal ini karena :

Bahwa, sebagaimana Tergugat III jelaskan diatas, perkara *aquo* adalah permasalahan jual beli atas tanah Objek Sengketa I (SHM. Nomor: 366/Desa Buwit, Kec. Kediri, Kab. Tabanan seluas 2.037 m2 atas nama Drs. Wayan Wiryawan (Tergugat I)) bukan Objek Sengketa II, yang pada

Halaman 56 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab

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)



akhirnya menjadi masalah atau perkara akibat kisruhnya sisa pembayaran/pelunasan antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat I sebagai pemilik tanah Objek Sengketa I, Tergugat II sebagai perantara pelunasan dan I Nyoman Suwendri Turut Tergugat I selaku makelar/perantara jual beli Objek Sengketa I, dimana perkara aquo sebenarnya **sama sekali tidak ada sangkut pautnya** dengan Objek Sengketa II yang dibeli oleh Tergugat III dari Tergugat II;

Bahwa dalil angka 24 serta petitum gugatan Penggugat yang memintakan untuk membatalkan Jual Beli pada tanggal 9 Juli 2020 antara Tergugat III dengan Tergugat II adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum;

Bahwa, Tergugat III sekali lagi dengan tegas membantah, tidak ada Pengikatan Jual Beli pada tanggal 9 Juli 2020 antara Tergugat II dengan Tergugat III terhadap Objek Sengketa II, yang benar adalah **Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 15 April 2020**, namun apabila yang dimaksud Penggugat adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 15 April 2020; dapat tergugat tanggapi sebagai berikut :

Bahwa pada angka 5 petitum gugatan Penggugat kemudian memintakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 15 April 2020 yang dibuat antara Tergugat III dengan Tergugat II, bahwa secara yuridis pembatalan terhadap suatu perjanjian tidak dapat dilakukan oleh pihak yang tidak termasuk dalam perjanjian, karena perjanjian hanya mengikat dan merupakan hukum bagi para pihak yang sepakat terhadap perjanjian tersebut (Vide Pasal 1313 KUHPerdara, Pasal 1338 KUHPerdara dan Pasal 1320 KUHPerdara), sebagaimana Tergugat III uraikan pada bagian eksepsi angka 2 diatas;

Bahwa, dikarenakan Penggugat bukan merupakan para pihak sebagaimana terdapat dalam Perjanjian Jual Beli tertanggal 15 April 2020 antara Tergugat II dengan Tergugat III, oleh karenanya Perjanjian Jual Beli tertanggal 15 April 2020 tidak dapat dibatalkan dan tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Bahwa, dengan telah sesuainya proses jual beli tanah Objek Sengketa II sebagaimana terdapat dalam **Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 15 April 2020**, antara Tergugat III dengan Tergugat II dengan saksi-saksi Ni Kadek Dwi Susitiawati, SH dan Ni Putu Ria



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Puspita dan disetujui oleh I Ketut Suwirta selaku suami dari Tergugat II dan diketahui oleh I Nyoman Dateng sebagai pemilik tanah yang dijadikan akses jalan, sesuai dengan asas tunai dan terang, dan telah dilakukannya pengecekan/penelitian status tanah sebelum jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, maka hal tersebut dapat membuktikan dan menjelaskan bahwa Tergugat III merupakan pembeli yang beritikad baik dan oleh karenanya patut dan wajib untuk mendapatkan perlindungan hukum dalam perkara *aquo*;

Bahwa, berdasarkan hal tersebut diatas, maka sangat tidak beralasan apa yang didalilkan Penggugat pada angka 24 halaman 6 pada Gugatannya tersebut, karenanya harus ditolak atau dikesampingkan karena tidak beralasan menurut hukum untuk dipertimbangkan;

7. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada angka 25, halaman 6, karena dalil Penggugat tersebut tidak benar dan tidak berdasar, hal ini karena :

Bahwa, Penggugat dalam dalil gugatannya pada angka 15, yang pada intinya *menyatakan bahwa, dengan adanya laporan penggelapan uang Penggugat oleh Tergugat II ke Polda Bali, sebagai gantinya Tergugat II bersedia menyerahkan jaminan atas uang yang diduga digelapkan tersebut berupa sertifikat tanah Objek Sengketa II, berkenaan dengan pelunasan pembayaran tanah Objek Sengketa I kepada Tergugat I, kemudian selanjutnya dibuatlah Perjanjian Jual Beli dibawah tangan pada hari Kamis, tanggal 28 Desember 2017;*

Bahwa, dalam posita Penggugat angka 15 tergambar dengan sangat jelas bahwa : terhadap sertifikat tanah Objek Sengketa II, dari awal sertifikat tanah tersebut hanya akan digunakan sebagai jaminan, bukan sebagai objek jual beli, seharusnya Penggugat menggunakan hak tanggungan terhadap sertifikat Objek Sengketa II, menurut Pasal 1 angka 1 [Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah](#) ("UU Hak Tanggungan"), bukan malah membuat Pengikatan Jual Beli terhadap Objek Sengketa II, hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Halaman 58 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab

Disclaimer

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



Bahwa, terhadap jual beli yang diperoleh dari adanya jaminan sertifikat tanah Objek Sengketa II tersebut adalah merupakan perolehan hak yang cacat hukum, dalam hal mana jaminan yang dijadikan sebagai "pegangan" tidak dibenarkan untuk dimiliki;

Bahwa mengingat pengikatan jual beli dibawah tangan atas tanah Objek Sengketa II antara Penggugat dengan Tergugat II pada hari kamis tanggal 28 Desember 2017, sebagaimana Tergugat III uraikan diatas, tidak berdasarkan itikad baik, maka perjanjian dibawah tangan tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, tidak dapat dilanjutkan ke tahapan proses pembuatan akta jual beli dan tidak bisa juga dilakukan balik nama terhadap Objek Sengketa II ke atas nama Penggugat;

secara *A Contrario* dapat dilihat dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1816 K/PDT/1989** : *"Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu".*

Bahwa, berdasarkan hal tersebut diatas, maka terbukti dalil Penggugat pada angka 25 halaman 6 tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, karenanya dalil Penggugat tersebut harus ditolak atau dikesampingkan;

8. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada angka 26 pada halaman 6 merupakan dalil yang tidak benar dan tidak berdasar, hal ini karena :

Bahwa mengingat Tergugat III TIDAK TERBUKTI melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang digariskan Pasal 1365 KUHPerdata, maka jelas Tergugat III TIDAK pernah merugikan Penggugat, sehingga oleh karenanya TIDAK ada dasar hukumnya jika Penggugat meminta ganti rugi immaterial sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), maka oleh karena terbukti tidak ada Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata yang dilakukan Tergugat III, sehingga sudah tentu pula kerugian immateriil yang didalilkan Penggugat tersebut TIDAK memiliki dasar hukum. Lebih-lebih lagi kerugian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), tersebut adalah nilai yang mengada-ada dan sangat tidak berdasar;

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka terbukti dalil Penggugat pada angka 26 tersebut mengada-ada, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, karenanya dalil Penggugat tersebut harus ditolak atau dikesampingkan;

11. Bahwa, terhadap dalil Penggugat dalam posita angka 28 halaman 6 sampai dengan halaman 7 gugatannya yang pada intinya menyatakan : *bahwa Penggugat juga merasa dirugikan dengan perbuatan **Tergugat II dan Tergugat III yang telah membuat sertifikat ganda** serta ditransaksikannya kembali Objek Sengketa II kepada Tergugat III, maka dst..... dapat Tergugat III tanggap sebagai berikut :*

Bahwa tidak benar dan tidak terbukti bahwa Tergugat III membuat sertifikat ganda terhadap Objek Sengketa II bersama dengan Tergugat II, bagaimana bisa Tergugat III membuat sertifikat ganda, sedangkan Objek Sengketa II tersebut masih atas nama Tergugat II, sehingga apabila diterbitkan sertifikat pengganti, tentunya sebagai pemohon penerbitan sertifikat baru adalah pemilik/atas nama dalam sertifikat tersebut dalam hal ini Tergugat II, tidak akan mungkin orang lain yaitu Tergugat III yang memohon penerbitan sertifikat baru/sertifikat pengganti atas Objek Sengketa II tersebut dan apabila sertifikat pengganti tersebut sudah terbit, tentunya terbit atas nama pemohon yaitu Tergugat II, sehingga tidak benar Tergugat III membuat sertifikat ganda atas Objek Sengketa II yang dituduhkan oleh Penggugat;

Bahwa terkait sita jaminan (*conservatoir beslag*), terhadap objek sengketa II dengan sertifikat Nomor : 3834, seluas 1755 m2, terletak di Desa Pandak Gede, Kecamatan Kediri, Tabanan, atas nama Putu Mita Div'e Pramesti, Tergugat III dengan tegas menolaknya dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- a. **Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 121K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972**, pada pokoknya menyatakan secara tegas bahwa apabila Penggugat **tidak mempunyai bukti kuat perihal kekhawatirannya bahwa Tergugat akan mengasingkan barang-barangnya**, maka sita jaminan tidak dilakukan dan syarat adanya dugaan tidak hanya dicantumkan begitu saja, akan tetapi suatu usaha untuk mencegah penyalahgunaan agar tidak

Halaman 60 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab

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)



diadakan penyitaan serampangan yang pada akhirnya hanya merupakan tindakan yang sia-sia atau tidak mengenai sasaran (*vexatoire*);

- b. **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 05 Tahun 1975 perihal Sita Jaminan (*conservatoir beslag*)**, Mahkamah Agung pada intinya menegaskan bahwa supaya para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (*conservatoir beslag*), sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan *conservatoir beslag* diadakan penelitian lebih dahulu tentang **ada tidaknya alasan yang dikemukakan pemohon**. Kemudian, penyitaan lebih dulu dilakukan atas benda-benda bergerak dan perlu diperhatikan bahwa benda-benda yang disita nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai gugatan;

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka terbukti dalil Penggugat pada angka 28 tersebut mengada-ada, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, karenanya dalil Penggugat tersebut harus ditolak atau dikesampingkan;

12. Bahwa, terhadap dalil Penggugat dalam posita angka 29 Gugatannya terkait permohonan pembatalan untuk menyatakan tidak sah atas penerbitan sertifikat baru Sertifikat Hak Milik Nomor : 3834, seluas 1755 m2, terletak Desa Pandak Gede, Kecamatan Kediri, Tabanan atas nama Putu Mita Div'e Pramesti, tidak tepat diajukan kepada Pengadilan Negeri Tabanan karena hal tersebut termasuk de dalam sengketa Keputusan Tata Usaha Negara yang mana kewenangan membatalkan dan mengadilinya ada pada Tata Usaha Negara, sebagaimana Tergugat III jelaskan pada bagian eksepsi angka 1 diatas ;

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka terbukti dalil Penggugat pada angka 29 tersebut mengada-ada, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, karenanya dalil Penggugat tersebut harus ditolak atau dikesampingkan;

13. Bahwa oleh karena terbukti Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang digariskan Pasal 1365 KUH. Perdata, serta terbukti pula bahwa gugatan Penggugat sama sekali



TIDAK ada dasar hukumnya dan TIDAK dilandasi oleh bukti-bukti authentic sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 180 HIR atau pasal 191 Rbg, maka permintaan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebagaimana tetitum gugatan Penggugat pada 13 adalah sudah pasti tidak benar dan harus ditolak atau dikesampingkan karena tidak beralasan menurut hukum untuk dipertimbangkan;

14. Bahwa terhadap Petitum angka 16 Gugatan Penggugat terkait uang paksa (*dwangsom*), walaupun dalam posita gugatan tidak diuraikan oleh Penggugat, namun dengan demikian Tergugat III dengan tegas menolaknya berdasarkan alasan-alasan dan argumentasi yuridis sebagai berikut:

- a. uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku bagi sengketa perbuatan melawan hukum. Sengketa atas dasar perbuatan melawan hukum terjadi karena adanya perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum tertentu sehingga menimbulkan kerugian kepada pihak lain. Di dalam perbuatan melawan hukum ada perbuatan yang dianggap salah atau lalai sehingga menimbulkan kerugian pada subyek hukum lain. Dalam perbuatan melawan hukum antara subyek hukum yang satu dengan yang lainnya sebelumnya biasanya tidak ada hubungan hukum, muncul hubungan hukum karena adanya kejadian yang tidak diinginkan oleh kedua belah pihak atau oleh salah satu pihak;
- b. terhadap pelaksanaan pembayaran ganti kerugian karena perbuatan melawan hukum tidak bisa dikenakan dengan uang paksa (*dwangsom*), sebab uang paksa (*dwangsom*) hanya dapat diputuskan terhadap suatu penghukuman untuk melaksanakan **perbuatan tertentu**, oleh pihak tertentu (pihak yang kalah) dengan ancaman membayar sejumlah uang apabila tidak dilaksanakan, dan BUKAN dihukum untuk membayar sejumlah uang tertentu. Terhadap penghukuman pembayaran uang, uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat diterapkan;

Oleh karena Gugatan *a quo* berkaitan dengan hukuman pembayaran ganti rugi berupa uang, maka uang paksa



(*dwangsom*) tidak dapat diterapkan, sehingga petitum angka 16 haruslah ditolak.

Berdasarkan seluruh uraian jawaban di atas, dengan ini Tergugat III mohon kepada Pengadilan Negeri Tabanan melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, berkenan kiranya menjatuhkan Putusan dalam Pokok Perkara sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau, apabila Pengadilan Negeri Tabanan berpendapat lain, mohon perkara *a quo* diputus dengan seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat IV mengajukan jawaban sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak secara tegas dalil – dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal - hal yang secara tegas telah diakui oleh Turut Tergugat IV;
2. Bahwa Gugatan Penggugat adalah semata – mata mengenai persoalan antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat IV hanya melaksanakan tugas dan fungsi untuk melaksanakan tugas pendaftaran tanah berdasarkan atas ketentuan yang berlaku dan menolak secara tegas seluruh dalil – dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat khususnya kepada Turut Tergugat IV;

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Turut Tergugat IV memohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar Jawaban dalam Eksepsi tersebut termuat kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini;
2. Bahwa perubahan pendaftaran dan pencatatan penerbitan sertifikat kedua atas Sertipikat Hak Milik No. 3834 / Desa Pandak Gede karena sertifikat pertama hilang berdasarkan permohonan dari Putu Mita Div'e Pramesti tanggal 07 Pebruari 2018 dan Berita Acara sumpah tanggal 12 Maret 2018 serta pengumuman di harian Nusa

Halaman 63 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 14 Maret 2018, Nomor 1794 tahun ke-23 dengan Surat Pengantar tanggal 13 Maret 2018 Nomor (630.61-5-Tbn) maka pada tanggal 15 April 2020, DI 303 No : 3460/2020 diterbitkan sertipikat kedua telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang – Undangan dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 138 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

- Pasal 138 ayat (1)

Penerbitan sertipikat pengganti karena hilang didasarkan atas pernyataan dari pemegang hak mengenai hilang -3-/ Penerbitan tersebut yang dituangkan dalam Surat Pernyataan , sebagaimana tercantum dalam lampiran 25;

- Pasal 138 ayat (2)

Pernyataan tersebut dibuat dibawah sumpah didepan Kepala Kantor Pertanahan letak tanah yang bersangkutan atau Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran tanah atau pejabat lain yang ditunjuk Kepala Kantor Pertanahan, sehingga penerbitan sertipikat kedua adalah **SAH**.

BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DI ATAS, TURUT TERGUGAT IV MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENGABULKAN DAN MENERIMA EKSEPSI TURUT TERGUGAT IV DAN MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA, DENGAN AMARNYA SEBAGAI BERIKUT:

DALAM EKSEPSI :

Menerima Eksepsi Turut Tergugat IV;

DALAM POKOK PERKARA :

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

Dalam peradilan yang baik, sekiranya Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut selanjutnya Penggugat mengajukan replik tertanggal 30 Agustus 2021 dan selanjutnya

Halaman 64 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I tidak mengajukan duplik dan Tergugat III mengajukan duplik tertanggal 6 September 2021, turut Tergugat IV tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat III dalam salah satu eksepsinya mendalilkan bahwa Pengadilan Negeri Tabanan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, maka terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela pada persidangan tanggal **15 September 2021** yang amarnya sebagai berikut;

MENGADILI :

1. Menolak eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tabanan berwenang untuk mengadili perkara perdata nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat III di tolak maka pemeriksaan perkara di lanjutkan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut ;

1. Fotokopi Salinan Akta Perdamaian Nomor 1 tanggal 27 Agustus 2021 antara I Wayan Wiryawan dan Ni Wayan Korti, merupakan fotokopi sesuai dengan aslinya, yang kemudian diberi tanda bukti P-1 ;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 3834 Desa Pandak Gede atas nama pemegak hak Putu Mita Div'e, merupakan fotokopi sesuai dengan aslinya, yang kemudian diberi tanda bukti P-2 ;
3. Fotokopi slip penarikan tabungan BPR Kita Centradana atas nama Ni Wayan Korti tertanggal 15 Desember 2016, merupakan fotokopi dari fotokopi, yang kemudian diberi tanda bukti P-3 ;
4. Fotokopi bukti setoran Bank BCA ke rekening Putu Mita Div'e Pramesti tertanggal 15 Desember 2016, merupakan fotokopi dari fotokopi, yang kemudian diberi tanda bukti P-4 ;
5. Fotokopi Rekening Tahapan BCA KCP Tabanan nomor rekening 07700238797 atas nama Putu Mita Div'e Pramesti, merupakan fotokopi dari fotokopi, yang kemudian diberi tanda bukti P-5 ;

Halaman 65 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab



6. Fotokopi Surat Kuasa dari Ni Wayan Korti kepada Putu Mita Div'e Pramesti tertanggal 29 September 2016, merupakan fotokopi dari fotokopi, yang kemudian diberi tanda bukti P-6 ;
7. Fotokopi KTP atas nama Putu Mita Div'e Pramesti, merupakan fotokopi dari fotokopi, yang kemudian diberi tanda bukti P-7 ;
8. Fotokopi Perjanjian Jual Beli tertanggal 28 Desember 2017, merupakan fotokopi sesuai dengan aslinya, yang kemudian diberi tanda bukti P-8 ;
9. Fotokopi Surat Keterangan dari BPR Kita Centradana tertanggal 13 Desember 2018, merupakan fotokopi sesuai dengan aslinya, yang kemudian diberi tanda bukti P-9 ;

Menimbang, bahwa atas fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-5, P-6, P-7, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, atas semua bukti surat tersebut telah diberi meterai dan didaftarkan di kantor pos sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung bukti suratnya, selain bukti surat, Kuasa Hukum Penggugat di persidangan juga mengajukan saksi-saksi yang telah didengar dan memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan masing-masing sebagai berikut :

1. Saksi Putu Pardika, menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut :

- Bahwa saksi Kenal dengan Penggugat sering diminta untuk mengantar Penggugat apabila dibutuhkan ;
- Bahwa Penggugat bekerja dibidang bisnis properti ;
- Bahwa yang saksi ketahui tentang perkara ini adalah adanya permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat II yaitu mengenai uang Penggugat yang dibawa oleh Tergugat II senilai 1,3 M ;
- Bahwa awalnya Penggugat transaksi membeli tanah milik Tergugat I senilai Rp4.900.000.000,00 (empat miliar sembilan ratus juta rupiah) dan sudah dibayar oleh Penggugat sebesar Rp3.600.000.000,00 (tiga miliar enam ratus juta rupiah) dan sisa pembayaran sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) dititip oleh Penggugat kepada anak buah Penggugat yang kemudian mentransfernya kepada Tergugat II dengan maksud agar Tergugat II membayarkan uang tersebut kepada Tergugat I namun uang tersebut tidak dibayarkan kepada Tergugat I ;
- Bahwa selanjutnya Penggugat meminta jaminan kepada Tergugat II dan Tergugat II memberikan jaminan berupa sertifikat ;

Halaman 66 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah melihat sendiri sertifikat yang diserahkan oleh Tergugat II tersebut ;
- Bahwa Pada saat Tergugat II menyerahkan sertifikat kepada Penggugat ia tidak mau menandatangani surat perjanjian karena dengan alasan saat itu ia sedang terburu-buru dan mengatakan ada upacara adat ;
- Bahwa Penyerahan sertifikat itu terjadi sekira tahun 2017 ;
- Bahwa Penggugat pernah melaporkan Tergugat II kepada pihak Kepolisian pada tahun 2020 ;
- Bahwa setelah itu Tergugat II mau menandatangani surat perjanjian dengan Penggugat ;
- Bahwa Surat perjanjian tersebut ditandatangani sekira tahun 2020 di sebuah rumah makan di sebelah barat kantor Polda Bali ;
- Bahwa saksi ikut menandatangani surat perjanjian tersebut sebagai saksi I ;
- Bahwa saksi tidak tahu persis isi dari surat perjanjian tersebut karena pada saat itu isi perjanjian tersebut dibacakan oleh pengacara Penggugat ;
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah yang sertifikatnya dijamin oleh Tergugat II tersebut berada di Desa Pandak Gede, Tabanan ;
- Bahwa saksi bersama Penggugat pernah mengecek ke lokasi tanah tersebut, saat itu Penggugat berkeinginan untuk membuat akses jalan masuk ke tanah tersebut, namun oleh kenalan saksi yang bernama Pak Rio menerangkan bahwa tanah yang sertifikatnya dipegang oleh Penggugat ternyata sudah dijual oleh Tergugat II kepada orang lain ;
- Bahwa luas tanah yang berlokasi di Desa Pandak Gede tersebut adalah 1.755 M2 dan diatas tanah tersebut hanya tanah kosong ;
- Bahwa saksi bukan pegawai dari Penggugat, saksi hanya datang mengantar Penggugat apabila diperlukan saja ;
- Bahwa Penggugat tidak pernah mengecek status tanah tersebut ke Notaris namun Penggugat langsung melakukan pemblokiran ke kantor Badan Pertanahan Nasional melalui pengacaranya ;
- Bahwa saksi tidak tahu ada dokumen resmi dari BPN tentang pemblokiran tanah tersebut ;
- Bahwa pada saat Penggugat dan Tergugat menandatangani surat perjanjian, tidak ada pihak Notaris yang hadir menyaksikan ;

Halaman 67 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu bahwa Tergugat II kenal dengan Tergugat I karena pada saat saksi mengantar Penggugat ke Notaris saat itu Tergugat II dan Tergugat I sudah berada di kantor Notaris terlebih dahulu ;

- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Para Pihak akan menainggapi dalam kesimpulan;

2.Saksi Ni Nengah Susanti, menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena Penggugat adalah nasabah dari Bank BPR Kita Centradana tempat saksi bekerja ;

- Bahwa jabatan saksi sebagai Teller di Bank BPR Kita Centradana?

- Bahwa saksi sudah lama bekerja di Bank BPR Kita Centradana, sebelum saksi bekerja di Bank BPR Kita Centradana, Penggugat sudah menjadi nasabah ;

- Bahwa Penggugat mempunyai pinjaman di Bank BPR Kita Centradana, namun jumlahnya saksi tidak tahu ;

- Bahwa seingat saksi Penggugat melakukan pinjaman sekitar tahun 2015/2016 ;

- Bahwa pada tanggal 15 Desember 2016 Penggugat melakukan transaksi penarikan tabungan dengan nominal Rp1.290.000.000,00 (satu miliar dua ratus sembilan puluh juta rupiah), kemudian uang tersebut ditransfer ke rekening BCA atas nama Putu Mita Div'e Pramesti ;

- Bahwa ada bukti transfernya sudah diajukan sebagai bukti pada perkara ini ;

-Bahwa saksi membenarkan bukti P-4;

- Bahwa saksi tidak bertanya untuk kepentingan apa Penggugat menarik tabungannya ;

- Bahwa pada saat itu yang datang ke Bank untuk melakukan transaksi penarikan dan transfer adalah Pak Kari yang merupakan orang kepercayaan Penggugat ;

- Bahwa ada surat kuasa dari Penggugat kepada Pak Kari untuk melakukan transaksi ;

- Bahwa saat itu kami tidak melakukan konfirmasi kepada Pengugat karena untuk transaksi Penggugat selalu diwakili oleh Pak Kari tersebut dan pihak Bank sudah mengenal Pak Kari ;

-Bahwa saksi membenarkan bukti P-3;

Halaman 68 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Transfer tersebut melalui bilet giro karena jumlah dana yang ditransfer besar dan setelah kurang lebih 4 (empat) jam dan ada validasi dana tersebut sudah masuk ke rekening tujuan ;
- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;
Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan bukti surat ataupun saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat III mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Pengikatan Jual Beli tertanggal 15 April 2020, merupakan fotokopi sesuai dengan aslinya, yang kemudian diberi tanda bukti TIII-01 ;
2. Fotokopi Salinan Akta Kuasa Menjual No. 02 tertanggal 9 Juli 2020, merupakan fotokopi sesuai dengan salinan, yang kemudian diberi tanda bukti TIII-02 ;
3. Fotokopi Salinan Akta Pernyataan No. 03 tertanggal 9 Juli 2020, merupakan fotokopi sesuai dengan salinan, yang kemudian diberi tanda bukti TIII-03 ;
4. Fotokopi kwitansi tertanggal 9 Juli 2020, merupakan fotokopi sesuai dengan aslinya, yang kemudian diberi tanda bukti TIII-04 ;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor : 03834/Desa Pandak Gede, merupakan fotokopi sesuai dengan aslinya, yang kemudian diberi tanda bukti TIII-05 ;

Menimbang, bahwa Tergugat III dipersidangan mengajukan ahli sebagai berikut;

Ahli DR. I Ketut Westra,SH.MH menerangkan :

- Bahwa mengenai itikad baik ada dalam tatanan norma dan ada dalam tatanan asas, dalam tatanan asas itikad baik adalah kejujuran sedangkan dalam tatanan norma itikad baik terdapat di dalam pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang mana setiap kejadian harus didasarkan dengan itikad baik, itikad baik ada dia bentuk yaitu itikad baik secara subyektif yaitu terkait masalah niat, kejujuran dan ketulusan dari para pihak dalam melaksanakan isi dari perjanjian, itikad baik secara obyektif adalah dimana para pihak sepakat dengan kejujuran dan ketulusannya dalam melaksanakan perjanjiannya. Jika kita mengacu pada Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2016 jelas disana dicantumkan tentang perlindungan bagi pembeli yang

Halaman 69 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab

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)



beritikad baik yang artinya pembeli yang beritikad baik menyangkut jual beli atas tanah yang berkaitan dengan dokumen dan prosedur yang harus dicek, apabila proses jual beli atas tanah sudah melalui prosedur dan mekanisme serat memenuhi persyaratan sesuai dengan Undang-undang maka disini jual beli sah dan penjual dan pembeli dapat dikatakan beritikad baik, sedangkan yang kedua penjual dan pembeli harus melakukan penelitian terhadap obyek yang akan menjadi obyek transaksi dan apakah penjual punya kewenang untuk menjual, kemudian status dari obyek yang akan diperjualbelikan, jadi unsur penelitian adalah hal wajib yang harus dilakukan oleh pembeli sebelum melakukan transaksi jual beli agar bisa dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik;

- Bahwa untuk mengetahui status hukum dari suatu objek terhadap pembebanan yang dibebankan pada suatu objek adalah kewenangan BPN, ketika BPN sudah memberikan rekomendasi bahwa objek yang akan diperjual belikan adalah bersih maka obyek tersebut terbebas dari segala macam kecacatan atau pembebanan dari orang lain sehingga obyek ini dapat ditransaksikan ;

- Bahwa apabila obyek tanah sedang dijadikan atau dibebankan hak tanggungan tentu saja seharusnya dicantumkan pembebanan tersebut pada sertifikat, sehingga status tanah tersebut jelas bahwa tanah tersebut tidak bersih dan sedang menjadi jaminan di Bank, apabila tidak dicantumkan pembebanan di BPN maka jelas tidak nampak ada pembebanan sehingga tanah tersebut dianggap bersih ;

- Bahwa dalam transaksi jual beli akan terjadi peralihan hak milik atas obyek yang diperjanjikan, sehingga dalam perjanjian jual beli harus berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat-syarat sahnya perjanjian baik secara subyektif maupun obyektif, apabila perjanjian sudah merujuk dan memenuhi syarat sesuai dengan pasal diatas maka perjanjian sudah sah menurut hukum ;

- Bahwa Apabila mengacu PP No. 24 tahun 1997, setiap transaksi jual beli atas tanah harus dilakukan melalui PPAT, karena PPAT diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan hukum mengenai transaksi obyek atas tanah, karena nantinya akan terjadi pengalihan hak dari penjual kepada pembeli dan disamping itu juga akan berkaitan dengan masalah warisan. Jika sudah dilakukan melalui pejabat yang berwenang adalah sah secara hukum, jika dilakukan dibawah tangan maka tidak mempunyai



kekuatan mengikat antara kedua belah pihak dalam transaksi atas tanah ;

- Bahwa dalam suatu perjanjian lahir dari suatu kesepakatan, dalam transaksi jual beli atas tanah apabila telah terjadi kesepakatan baik itu dari segi obyek, maupun harga, maka jika sudah ada kesepakatan langsung dilakukan penandatanganan atas transaksi jual beli, karena dengan para pihak membubuhi tanda tangan maka hal tersebut berarti para pihak telah sepakat, apabila terjadi perbedaan tanda tangan atau tanggal yang tertera di dalam dokumen yang dilakukan oleh subyek hukum maka perjanjian tersebut cacat secara subyektif atau *Error in Subyecto*, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, dan proses pembatalan bisa dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan ;

- Bahwa dalam hal ini ada dua perbuatan hukum yang berbeda, ketika berbicara tentang hutang piutang maka jelas sandarannya adalah pasal hutang piutang, jika kita bicara perjanjian jual beli maka dasar hukumnya pasal 1320 KUH Perdata, apabila perbuatan hukum dilakukan memang untuk memenuhi pembebanan hutang piutang maka seharusnya dibuatkan dokumen perjanjian hutang piutang dengan pembebanan jaminan, apabila akan dilakukan jual beli harus melalui proses PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dan AJB (Akta Jual Beli) sehingga akan berbeda sekali antara perbuatan hukum hutang piutang dan jual beli. Namun demikian jika di dalam perbuatan hukum hutang piutang namun dilakukan jual beli jelas adalah cacat perbuatannya karena tidak sesuai dengan perbuatan hukum yang seharusnya ;

- Bahwa apabila pada suatu obyek tanah terdapat dua sertifikat maka penerbitan sertifikat baru ada alasannya dan hal tersebut adalah kewenangan BPN, secara hukum apabila dengan terbitnya sertifikat baru maka sertifikat yang lama sudah tidak mempunyai kekuatan hukum bagi suatu obyek dan yang berlaku adalah sertifikat yang baru ;

- Bahwa apabila mengacu pada perbuatan hukum yang lama yang masih memakai obyek sertifikat yang lama bisa dikatakan cacat, seharusnya karena sudah terbit sertifikat yang baru maka perbuatan hukum mengacu pada sertifikat yang baru sehingga perjanjian dengan sertifikat yang baru akan mempunyai kekuatan hukum mengikat ;



- Bahwa antara perbuatan melawan hukum dengan itikad baik adalah hal yang berbeda, perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi orang lain dan bagi pihak yang menyebabkan kerugian wajib mengganti kerugian sebagai akibat langsung dari perbuatannya. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain perbuatan, perbuatan melawan hukum, kerugian, kausalitas dan unsur kesalahan. Kelima unsur tersebut adalah unsur kumulatif yang apabila kelima unsur tersebut terpenuhi baru seseorang bisa dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini ada dua aliran perbuatan melawan hukum, aliran yang sempit menyangkut perbuatan yang hanya melanggar Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan, sedangkan dalam aliran luas perbuatan melawan hukum selain melanggar Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan juga melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum dan melanggar kewajiban hukumnya sendiri serta melanggar tatanan kehidupan yang ada dalam masyarakat ;
- Bahwa apabila kita merujuk ke beberapa putusan Mahkamah Agung yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik, SEMA No 4 tahun 2016, SEMA no 7 th 2012, yurisprudensi 251 th 1998 jelas dikatan bahwa pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum, maknanya apabila sudah terjadi transaksi jual beli atas tanah yang sesuai dengan perutaran perundang-undangan maka jual beli dianggap sah, artinya obyek dari jual beli akan menjadi milik dari pembeli karena pembeli dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik. Apabila ada pihak ketiga yang merasa keberatan atas jual beli ini maka pihak ketiga hanya bisa menggugat pihak penjual dan tidak berhak menggugat pembeli karena pembeli sudah dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik ;
- Bahwa sertifikat adalah produk dari BPN sebagai Lembaga Negara, dengan demikian jika ada persoalan yang berkaitan dengan kecacatan dan ia ingin membatalkan maka pembatalannya harus diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara ;
- Bahwa kuasa menjual harus dibuat dengan nota riil ;
- Bahwa Penjual dapat dikatakan beritikad baik apabila penjual memberi informasi yang benar sesuai dengan fakta yang ada berkaitan dengan obyek termasuk tentang status kepemilikan, ketika pembeli sudah memberikan informasi tersebut dengan jujur

Halaman 72 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab



dan benar maka ia bisa dikatakan sebagai penjual yang beritikad baik ;

- Bahwa Jika kita berbicara tentang kebohongan tentu harus ada pembuktian terlebih dahulu baik itu pada mekanisme penerbitan sertifikat tersebut. Jika pihak BPN sudah menerbitkan sertifikat yang baru maka jelas sertifikat yang lama akan gugur ;

- Bahwa Yang pertama adalah ketelitian terhadap subyeknya apakah ia berhak untuk melakukan transaksi jual beli, kemudian mengenai status hukum dari obyek yang akan dilakukan jual beli, apakah obyek tersebut ada pembebanan, dipakai jaminan atau tidak, hal ini bisa dicek di BPN, ketika BPN sudah memberikan rekomendasi bahwa obyek tersebut bersih dari pembebanan maka disitulah bisa dikatakan ketelitian pembeli yang beritikad baik ;

- Bahwa Jual beli secara adat sifatnya terang, tunai dan nyata. Terang artinya transaksi dilakukan secara terang dihadapan pejabat yang berwenang seperti Kepala Desa atau Camat, tunai artinya transaksi jual beli diayar dengan tunai atau lunas, nyata artinya terjadi peralihan secara nyata kepemilikan obyek atas tanah. Namun hukum adat tidak boleh melampaui dari hukum nasional sehingga setiap transaksi jual beli atas tanah wajib dilakukan di hadapan PPAT ;

- Bahwa Menurut saya bahwa itikad baik mengikuti perkembangan jaman, karena itikad baik mencakup semua aspek transaksi tidak hanya transaksi jual beli atas tanah saja ;

- Bahwa untuk obyek yang masih dibebani hak tanggungan maka obyek tersebut harus dibersihkan atau diroya terlebih dahulu sehingga setelah bersih baru bisa dilakukan transaksi jual beli ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV tidak mengajukan bukti surat maupun saksi ;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat telah dilakukan pemeriksaan atas tanah objek sengketa pada hari Jumat, tanggal 22 Oktober 2021, dengan hasil sebagaimana termuat secara lengkap dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan sudah tidak mengajukan bukti-bukti lagi dan selanjutnya Penggugat melalui Kuasanya mengajukan kesimpulan tertanggal 1 Nopember 2021, Tergugat I tidak

Halaman 73 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab



mengajukan kesimpulan, Tergugat III mengajukan kesimpulan tertanggal 1 Nopember 2021, dan Turut Tergugat IV tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah bahwa pada tahun 2013 Penggugat membeli sebidang tanah dengan SHM nomor 366 di Desa Buwit, Kediri Tabanan, dengan luas 2.037 M2 atas nama Drs Wayan Wiryawan (Tergugat I) dengan harga yang disepakati sejumlah Rp. 4.900.000.000 (empat milyar sembilan ratus juta rupiah), dan untuk pelunasannya Pengugat masih kekurangan sejumlah Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) dan tertunda sampai 3 (tiga) tahun, dan karena penundaan tersebut Tergugat I meminta kompensasi dengan hitungan bunga bank, selanjutnya Tergugat II menyatakan bersedia membantu Penggugat untuk bernegosiasi dengan Tergugat I sehingga disepakati bahwa kompensasi bunga sebesar Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) sehingga jumlah uang yang telah Penggugat serahkan kepada Tergugat II adalah :

- Rp. 640.000.000 untuk membayar bunga keterlambatan Penggugat kepada Tergugat I;
- Rp. 200.000.000 untuk biaya pengurusan surat-surat (akta jual beli dan balik nama sertifikat Tergugat I);
- Rp. 1.290.000.000 untuk membayar sisa kekurangan transaksi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Rp. 10.000.000,- untuk kekurangan transaksi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I

Dan setelah Penggugat menunggu sekian lama ternyata uang yang Penggugat titipkan kepada Tergugat II untuk diserahkan kepada Pengugat I tidak pernah diserahkan kepada Tergugat I, sehingga Penggugat melaporkan Tergugat II ke Polda Bali dengan laporan Penggelapan, selanjutnya atas kejadian itu Tergugat

Halaman 74 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II bersedia menyerahkan jaminan berupa SHM nomor 3834, seluas 1.755 M2, atas nama Tergugat II dan selanjutnya dibuatkanlah Perjanjian jual beli dibawah tangan antara Tergugat II dengan Penggugat pada tanggal 28 Desember 2017 akan tetapi sertifikat aslinya tidak diserahkan oleh Tergugat II, setelah sekian lama menunggu akhirnya sertifikat asli SHM nomor 3834, seluas 1.755 M2, atas nama Tergugat II diserahkan kepada Penggugat akan tetapi oleh Tergugat II membuat laporan sertifikat 3834 tersebut hilang sehingga BPN tabanan (Turut Tergugat IV) menerbitkan sertifikat baru atas nama Tergugat II, selanjutnya pada tanggal 15 April 2020 Tergugat II menjual tanah dengan SHM 3834 tersebut kepada Tergugat III dengan nilai Rp. 1.755.000.000;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dalam jawabannya mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Eksepsi Penggugat salah dan keliru merumuskan perbuatan hukum;

Karena kelalaian berawal dari perbuatan Penggugat sendiri, dan adapun kerugian yang timbul adalah disebabkan oleh Perbuatan Melawan Hukum Tergugat II, hal itu kemudian menyebabkan Tergugat I mengalami kerugian karena tidak menerima uang pembayaran sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) dan uang keterlambatan sejumlah Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah)

2. Eksepsi kualifikasi gugatan Penggugat tidak jelas/Kabur;

Karena Penggugat dalam gugatannya tidak ada menjelaskan dan menyebutkan kualifikasi perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I tetapi lebih banyak menguraikan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dan Turut Tergugat I dan Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II sehingga menyebabkan kerugian Penggugat;

3. Eksepsi Posita dan Petitum gugatan tidak ada sinkronisasi;

Karena dalil posita Penggugat hanya terbatas Perbuatan Melawan Hukum Tergugat II dan Penggugat mengakui belum melunasi pembayaran atas pembelian tanah milik Tergugat I;

4. Eksepsi Gugatan Penggugat tidak beralaskan hukum;

Karena Penggugat mengajukan permohonan sita jaminan terhadap sertifikat Hak Milik nomor 366 akan tetapi kepastian hukum atas kelanjutan transaksi jual beli Objek sengketa tidak ada;

Halaman 75 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab

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)



5. Eksepsi Gugatan Penggugat kurang pihak;

Karena seharusnya yang juga digugat adalah I Gst Kade Oka, SH Notaris PPAT Tabanan, I Nyoman Kari, I Nyoman Suardana

6. Eksepsi Gugatan Kabur;

Karena tidak memerinci asal usul tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Eksepsi mengenai kewenangan mengadili secara absolut, eksepsi ini sudah diputus dalam putusan sela tertanggal 15 September 2021;

2. Eksepsi Penggugat tidak memiliki hak hukum (legal standing) dalam mengajukan gugatan (eksepsi domini);

Karena dalam petitum angka 5 Penggugat meminta tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli tanggal 15 April 2020 antara Tergugat III dan Tergugat II, sedangkan perjanjian hanya mengikat pihak yang sepakat dalam perjanjian tersebut sedangkan Penggugat bukan pihak dalam perjanjian itu;

3. Eksepsi Penggugat telah keliru dalam menarik Winata Rusli sebagai Tergugat (error in persona), karena Tergugat III tidak termasuk pihak dalam transaksi jual beli objek sengketa I;

4. Eksepsi Gugatan Kabur/Tidak jelas (Obscuur libel) ;

Karena mencampurkan antara wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat III tersebut secara keseluruhan ternyata eksepsi tersebut banyak menyinggung mengenai gugatan Penggugat yang tidak jelas sehingga sebelum mempertimbangkan eksepsi-eksepsi yang lain, Majelis hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat III tersebut mengenai apakah gugatan Penggugat kabur (Obscuur libel) ataupun tidak jelas :

Menimbang, bahwa Eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil dan tidak berkaitan dengan pokok perkara (*verweer ten principale*) yang mengakibatkan gugatan tidak sah sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*inadmissible*) ;

Halaman 76 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab



Menimbang, bahwa salah satu bentuk eksepsi di luar kewenangan mengadili adalah eksepsi adalah eksepsi *obscuur libel* atau gugatan kabur adalah eksepsi gugatan yang diajukan tidak jelas permasalahannya (kabur). Dalam 125 ayat 1 HIR dan pasal 149 ayat 1 RBg dikemukakan bahwa gugatan yang kabur adalah :

- Gugatan yang melawan hak dan tidak beralasan;
- Dasar hukum gugatan tidak jelas;
- Dasar peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas;
- Objek sengketa tidak jelas;
- Kerugian tidak dirinci;
- Petitum gugatan tidak jelas;
- Posita dan petitum saling bertentangan.

Menimbang, bahwa *exceptio obscur libel* adalah surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*) (M Yahya Harahap, SH, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan*, Hal.448) ;

Menimbang, bahwa *Fundamentum Petendi* yang dianggap lengkap memenuhi syarat, memuat dua unsur :

1. Dasar hukum (*Rectelijk ground*).

memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara :

- penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan, dan:
- antara Penggugat dengan tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa.

2. Dasar fakta (*Feitelijke Ground*).

memuat penjelasan pernyataan mengenai :

- fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau di sekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak tergugat.
- atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau berhubungan hukum yang didalilkan penggugat.

berdasarkan penjelasan diatas, posita yang dianggap terhindar dan cacat *obscuur libel*, adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (*rechtelijke ground*) yang menjadi dasar hukum serta dasar fakta atau peristiwa (*feitelijke ground*) yang terjadi di sekitar hubungan hukum dimaksud ;

Menimbang, selanjutnya dikenal adanya kumulasi gugatan atau *samenvoeging van vordering* yaitu penggabungan dari lebih satu tuntutan



hukum ke dalam satu gugatan. Pada prinsipnya suatu gugatan harus berdiri sendiri. Akan tetapi dalam hal dan batas-batas tertentu, dibolehkan melakukan penggabungan gugatan dalam satu surat gugatan, apabila satu gugatan dengan gugatan yang lain terdapat hubungan erat atau koneksitas (*Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan, Hal 125*) ;

Menimbang, bahwa dalam teori dan praktik dikenal dua penggabungan :

a. Kumulasi subyektif :

Pada bentuk ini dalam suatu surat gugatan terdapat beberapa orang penggugat, atau beberapa orang tergugat ;

Jika dalam kumulasi subjektif yang diajukan beberapa orang sedangkan di antara mereka maupun terhadap objek perkara sama sekali tidak ada hubungan hukum, gugatan wajib diajukan secara terpisah dan sendiri-sendiri ;

b. Kumulasi Obyektif :

Dalam bentuk ini yang digabung adalah gugatan. Penggugat menggugat beberapa gugatan menjadi satu surat gugatan. Namun agar penggabungan sah dan memenuhi syarat, diantara gugatan itu harus terdapat hubungan erat. Penggabungan gugatan yang campur aduk antara kumulasi subjektif dan obyektif sedangkan yang digabung peristiwa dan kepentingan hukum yang saling berlainan dan berdiri sendiri, sehingga tidak mungkin dilakukan proses penyelesaian yang tuntas ;

Menimbang, bahwa ditinjau dari segi sumber hukum, wanprestasi menurut Pasal 1243 KUHPerdara timbul dari persetujuan yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu harus ada lebih dulu perjanjian antara dua pihak, sesuai dengan yang digariskan dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan salah satu asas perjanjian menggariskan bahwa apa yang telah disepakati harus dipenuhi, dengan demikian wanprestasi terjadi apabila debitur tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, tidak memenuhi prestasi tepat waktu, tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak;

Menimbang, bahwa sedangkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) menurut Pasal 1365 KUHPerdara lahir akibat perbuatan orang, bisa dalam bentuk kesalahan pidana atau dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum dan wanprestasi bukanlah satu perbuatan hukum, namun 2 (dua) perbuatan hukum yang masing-masing berdiri sendiri, sehingga tidak dapat digabungkan dalam satu gugatan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa gugatan Penggugat, Penggugat mendasarkan gugatannya karena adanya Perbuatan Melawan Hukum, namun di lain sisi setelah Majelis Hakim memeriksa gugatan



Penggugat baik dalam posita maupun petitum gugatan ternyata hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah mengenai hubungan hukum wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat pada Tergugat I karena belum lunasnya pembayaran sejumlah uang untuk pembelian tanah, selanjutnya Penggugat kemudian menarik Tergugat II dan Tergugat III yang didalilkan melakukan perbuatan melawan hukum dan telah menimbulkan kerugian pada Penggugat sehingga terjadi hubungan hukum yang berdiri sendiri ;

Menimbang, bahwa demikian juga setelah dilakukan pemeriksaan setempat atas tanah objek sengketa ternyata terdapat 2 (dua) buah objek sengketa yang berbeda dan memiliki hubungan hukum yang berbeda dengan Para Tergugat, dimana objek sengketa yaitu SHM 366 di Desa Buwit, Kediri Tabanan, seluas 2.037 M2 berkaitan dengan Tergugat I, sedangkan objek sengketa SHM 3834 yang terletak di Desa Pandak Gede, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan berkaitan dengan Tergugat III;

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim melihat adanya 2 (dua) peristiwa hukum yang berbeda terhadap subjek dan objek yang berbeda, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat III mengenai gugatan kabur (obscuur libel) sudah sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat III mengenai gugatan kabur (obscuur libel) dinyatakan dikabulkan, maka tidak relevan lagi mempertimbangkan eksepsi lain;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai mana tersebut dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat III dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu untuk memeriksa pokok perkara, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM REKONPENSI:

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat konpensi dalam jawabannya mengajukan gugatan Rekonpensi sebagai berikut :

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik sah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 366, Surat Ukur Tertanggal 25 Juni 1996 Nomor 2729/1996, Luas 2.037 M2 yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Bali atas nama Drs. I Wayan Wiryawan (Penggugat Rekonpensi);
3. Menyatakan transaksi jual beli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 366, Surat Ukur Tertanggal 25 Juni 1996 Nomor 2729/1996, Luas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.037 M2 yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Bali atas nama Drs. I Wayan Wiryawan (Penggugat Rekonpensi) **DIBATALKAN**;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I Rekonpensi yang telah melalaikan kewajibannya untuk melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian obyek sengketa sebesar Rp. 1.300.000.000,- dan dan membayar uang kompensasi atas kelalaian Penggugat sebesar Rp. 700.000.000,- adalah **Perbuatan Wanprestasi/Cidera Janji**;

5. Memerintahkan Notaris I Gusti Kade Oka, SH Notaris/PPAT di Tabanan agar menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 366/Desa Buwit, Gambar Situasi Tanggal 25 Juni 1996, No. 2729/1996, Luas 2037, yang terletak di Desa Buwit, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Bali atas nama DRS. I Wayan Wiryawan (Penggugat Rekonpensi) kepada Penggugat Rekonpensi selaku pemilik sah atas obyek sengketa, apabila perlu dengan bantuan Alat Negara/Pihak Yang Berwajib;

6. Menghukum Tergugat I Rekonpensi membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari untuk setiap kelalaian Tergugat I Rekonpensi dalam memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun Tergugat Rekonpensi mengajukan upaya hukum berupa banding, *verzet*, kasasi maupun upaya hukum lainnya ;

8. Menghukum Tergugat I Rekonpensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan Rekonpensi adalah merupakan gugatan balik atas pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dipertimbangkan diatas bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat III telah dikabulkan, dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka tidak relevan lagi mempertimbangkan gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Tergugat konpensi, sehingga gugatan rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut di atas, maka terbukti gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka kepada Penggugat konpensi/Tergugat

Halaman 80 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi dibebankan untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan pasal-pasal dalam RBg, pasal-pasal dalam KUH Perdata, Rv serta pasal-pasal dalam peraturan dan ketentuan yang bersangkutan :

MENGADILI:

DALAM KONPENSI

Dalam eksepsi :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat III ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI

1. Menyatakan Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi membayar biaya perkara sebesar Rp. 4.976.000.00 (empat juta sembilan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan, pada hari Kamis, tanggal 4 Nopember 2021, oleh kami, Achmad Peten Sili, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sayu Komang Wiratini, S.H., M.H. dan Ni Luh Made Kusuma Wardani, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tabanan Nomor 120/Pdt.G/2021/PN Tab tanggal 5 September 2021, putusan tersebut pada hari **Senin, tanggal 15 Nopember 2021** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Achmad Peten Sili, S.H., M.H Hakim Ketua, Sayu Komang Wiratini, S.H., M.H. dan Ayu Putri Cempaka Sari,SH.MH masing-masing Hakim Anggota tersebut, I Gusti Ngrh Ag Suryadinata, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat III, tanpa hadirnya Tergugat I,Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III,Turut Tergugat IV ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,



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

Sayu Komang Wiratini, S.H., M.H.

Achmad Peten Sili, S.H., M.H.

Ayu Putri Cempaka Sari, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

I Gusti Ngrh Ag Suryadinata, S.H., S.H.

Perincian biaya:

1.	Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2.	Biaya Proses	Rp.	50.000,00
3.	Panggilan	Rp.	2.976.000,00
4.	PNBP Panggilan	Rp.	80.000,00
5.	Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.600.000,00
6.	PNBP PS	Rp.	20.000,00
7.	Biaya Sumpah	Rp.	200.000,00
8.	Meterai	Rp.	10.000,00
9.	Redaksi	Rp.	10.000,00 +
Jumlah		Rp.4.976.000,- (empat juta sembilan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);	