



PUTUSAN
Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

NICHOLAS JOHN HYAM, laki-laki, umur 59 tahun, agama Kristen, pekerjaan Swasta, Kewarganegaraan Inggris, Pemegang Pasport British Nomor: 099041700, beralamat di Lyne House, Links Road, Worthing West, Sussex, BN14 9 QY England, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Ary B. Soenardi, S.H., Gunadjar, S.H., Iswahyudi Edy P., S.H., Ni Kadek Sri Novi Wirani R., S.H., para Advokat, berkantor di Law Office "Budiman & Co" di Jalan Tukad Barito No.11 E, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Nopember 2017, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

- 1. REINTA SORTARIA SITUMORANG**, jenis kelamin perempuan, umur 68 tahun, kewarganegaraan Indonesia, agama Kristen, pekerjaan wiraswasta, beralamat/bertempat tinggal di Jalan Camar I Blok AE No.4 Bintaro Jaya Sektor 3 Tangerang 15221, Propinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- 2. RIZALDY DECIDERUS WATRUTY, S.H.**, jenis kelamin laki-laki, umur 49 tahun, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/Pengacara, dahulu beralamat/bertempat tinggal di Jalan Kerta Rahayu Nomor 57 Suwung Kangin, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, sekarang tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
- 3. NOTARIS/PPAT T. FRANCISCA TERESA N, S.H.**, beralamat di Jalan Patimura No.7 Kota Denpasar, Propinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;
- 4. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG – BALI**, beralamat di Jalan Dewi Saraswati No.3 Seminyak, Kabupaten Badung,

Halaman 1 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



Propinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Nopember 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 29 Nopember 2017 dalam Register Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT sejak tahun 2003 sering berkunjung ke Bali, dan tertarik untuk berinvestasi property di Bali.
2. Bahwa baru kemudian pada tahun 2005 setelah mempertimbangkan berbagai hal, PENGGUGAT memastikan untuk investasi property di Bali berupa tempat peristirahatan. Untuk memulainya tentu harus ada kejelasan legalitas dan utamanya juga tempat, sehingga mulailah PENGGUGAT mencari informasi lokasi dan harga tanah di Bali.
3. Bahwa sekira bulan Januari 2005 PENGGUGAT diinformasikan oleh seseorang bernama Jeannette Machura (Gina) bahwa ada temannya yang bernama REINTA SORTARIA SITUMORANG (TERGUGAT I) akan menjual tanah yang berlokasi di Pererenan yaitu di Desa Cangu Utara, seluas : 28.200 M².
4. Bahwa tanah di Pererenan seluas 28.200 M² milik TERGUGAT I yang ditawarkan kepada PENGGUGAT tersebut, terdiri dari 9 (Sembilan) bidang, dengan bukti kepemilikan hak berupa Sertipikat Hak Milik, masing-masing yaitu :
 1. Sertipikat Hak Milik No.985/Desa Munggu, seluas:5.100 M², tercatat atas-nama : Reinta Sortaria Situmorang (TERGUGAT I).
 2. Sertipikat Hak Milik No.430/Desa Buduk, seluas:1.900 M², tercatat atas-nama : Reinta Sortaria Situmorang (TERGUGAT I).
 3. Sertipikat Hak Milik No.431/Desa Buduk, seluas:2.050 M², tercatat atas-nama : Reinta Sortaria Situmorang (TERGUGAT I).
 4. Sertipikat Hak Milik No.464/Desa Buduk, seluas:5.600 M², tercatat atas-nama : Reinta Sortaria Situmorang (TERGUGAT I).
 5. Sertipikat Hak Milik No.465/Desa Buduk, seluas:1.450 M², tercatat atas-nama : Reinta Sortaria Situmorang (TERGUGAT I).

Halaman 2 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



6. Sertipikat Hak Milik No.495/Desa Buduk, seluas:3.500 M², tercatat atas-nama : Reinta Sortaria Situmorang (TERGUGAT I).
7. Sertipikat Hak Milik No.496/Desa Buduk, seluas:1.350 M², tercatat atas-nama : Reinta Sortaria Situmorang (TERGUGAT I).
8. Sertipikat Hak Milik No.497/Desa Buduk, seluas:2.650 M², tercatat atas-nama : Reinta Sortaria Situmorang (TERGUGAT I).
9. Sertipikat Hak Milik N0.498/Desa Buduk, seluas:4.600 M², tercatat atas-nama : Reinta Sortaria Situmorang (TERGUGAT I).

Yang mana atas 9 (Sembilan) bidang tanah beserta sertipikatnya tersebut di atas lokasinya adalah merupakan satu kesatuan dengan batas-batas adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik.
- Sebelah Timur : Parit.
- Sebelah Selatan: Laut.
- Sebelah Barat : Jalan Raya.

Dan selanjutnya atas 9 (Sembilan) bidang tanah beserta sertipikatnya tersebut di atas disebut sebagai Tanah Obyek Sengketa.

5. Bahwa kemudian sekitar awal bulan Maret 2005 PENGUGAT bertemu dengan pemilik tanah atau Selaku Penjual yakni TERGUGAT I, dan pada saat itu TERGUGAT I mengajak TERGUGAT II ikut hadir membicarakan jual-beli tanah objek sengketa.
6. Bahwa dalam pertemuan tersebut TERGUGAT I meminta pembayaran tunai dari luas tanah 28.200 M² yang terdiri dari 9 (Sembilan) buah Sertipikat Hak Milik dengan harga Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta per-are), sehingga harga keseluruhannya adalah sebesar Rp. 37.180.000.000,- (tiga puluh tujuh milyar seratus delapan puluh juta rupiah).
7. Bahwa selanjutnya PENGUGAT setuju dengan harga yang ditawarkan TERGUGAT I, namun PENGUGAT tidak bisa membayar tunai sekaligus sehingga belum terjadi jual beli atas Tanah Obyek Sengketa karena belum ada kesepakatan teknis pembayaran.
8. Bahwa sekira pertengahan bulan Maret 2005 PENGUGAT diinformasikan oleh TERGUGAT I yang menyatakan bahwa untuk pembayaran atas Tanah Obyek Sengketa dapat dilakukan secara bertahap.

Halaman 3 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



9. Bahwa atas dasar penyampaian TERGUGAT I yang menyatakan pembayaran dapat dilakukan bertahap, maka pada sekitar akhir bulan Maret 2005 PENGGUGAT segera menindaklanjutinya dengan itikad baik kemudian menunjuk dan mempercayakan TERGUGAT II melaksanakan tahapan-tahapan proses jual-beli yang harus dilakukan.
10. Bahwa TERGUGAT II menyetujuinya serta berkomitmen untuk bersungguh-sungguh pada PENGGUGAT sebagai pihak yang diwakilinya sebagai pemilik uang, guna melakukan transaksi pembelian atas Tanah Obyek Sengketa, dan pengurusannya terkait proses jual-belinya dan pendirian PT. PMA (Penanaman Modal Asing) beserta perijinannya yang bertujuan nantinya untuk meningkatkan status hak kepemilikan tanah secara legal.
11. Bahwa atas dasar kesanggupan dan kesepakatan PENGGUGAT dengan TERGUGAT II yang diketahui juga oleh TERGUGAT I, selanjutnya PENGGUGAT memberikan dua Surat Kuasa tertanggal 24 Maret 2005, Surat Kuasa pertama adalah untuk mengurus pembelian Tanah Obyek Sengketa dan yang kedua Surat Kuasa untuk mengurus ijin PMA dan property, dimana PENGGUGAT sebagai Pemberi Kuasa dan TERGUGAT II sebagai Penerima Kuasa.
12. Bahwa kemudian berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 24 Maret 2005 No.023/RZL/Ks.Pdt/III/2005, kemudian TERGUGAT II melakukan **Perjanjian Pengikatan Jual Beli** yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris T. Francisca Teresa N., SH., (TURUT TERGUGAT I) pada tanggal 02 Mei 2005, sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Bali Nomor 5 Tanggal 02 Mei 2005, yaitu adalah Tanah Obyek Sengketa dalam perkara ini.
13. Bahwa harga atas Tanah Obyek Sengketa sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5 Tanggal 02 Mei 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris T. Francisca Teresa N., SH., (Turut TERGUGAT I) tertulis Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah) per are, sehingga jumlah keseluruhan tertulis Rp. 23.406.000.000,- (dua puluh tiga milyar empat ratus enam juta rupiah), pembayaran tersebut telah dilunasi oleh PENGGUGAT ditambah dengan denda keterlambatan (*penalty*) sebesar Rp. 4.016.088.525,- (empat milyar enam belas juta delapan puluh delapan ribu lima ratus dua puluh lima rupiah), maka dengan demikian jumlah uang Pengugat yang telah dibayarkan melalui TERGUGAT II dan telah diterima oleh TERGUGAT I

Halaman 4 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pihak penjual menjadi Rp. 27.422.088.525,- (dua puluh tujuh milyar empat ratus dua puluh dua juta delapan puluh delapan ribu lima ratus dua puluh lima rupiah).

14. Bahwa untuk pembelian tanah objek sengketa PENGUGAT telah membayar lunas, PENGUGAT telah mengeluarkan uang miliknya dengan cara mengirim secara bertahap melalui Bank Internasional Indonesia (BII) Cabang Denpasar dan Bank Negara Indonesia (BNI) 46 Cabang Denpasar sejumlah Rp. 37.491.250.052,- (tiga puluh tujuh milyar empat ratus sembilan puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu lima puluh dua rupiah), namun TERGUGAT II tidak juga melaksanakan yang disanggupinya sebagaimana tertuang dalam Surat Kuasa dari PENGUGAT pada TERGUGAT II.
15. Bahwa tidak diprosesnya kelanjutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, TERGUGAT II telah mengabaikan kesanggupannya yang sebelumnya telah termuat dalam Surat Kuasa tertanggal 24 Maret 2005 No.023/RZL/Ks.Pdt/III/2005.
16. Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan dan persetujuan PENGUGAT, TERGUGAT II membuat pembatalan akta, yaitu pembatalan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan nomer akta No.24, Tanggal 13 Pebruari 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan T. Francisca Teresa N, SH., (TURUT TERGUGAT I), yang membatalkan akta Nomor 5 Tanggal 02 Mei 2005 tentang Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan T. Francisca Teresa N, SH., (TURUT TERGUGAT I).
17. Bahwa dengan adanya Akta Pembatalan No.24, Tanggal 13 Pebruari 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan T. Francisca Teresa N, SH., (TURUT TERGUGAT I), maka PENGUGAT sebagai pihak pemilik uang untuk membeli Tanah Obyek Sengketa yang telah membayar lunas adalah sebagai pihak yang dirugikan.
18. Bahwa Akta Pembatalan No. 24, Tanggal 13 Pebruari 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan T. Francisca Teresa N, SH., (TURUT TERGUGAT I), merupakan bukti terjadinya ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh TERGUGAT II kepada PENGUGAT sebagaimana kuasa yang berikan PENGUGAT kepada TERGUGAT II yang dituangkan dalam Surat Kuasa tertanggal 24 Maret 2005 No.023/RZL/Ks.Pdt/III/2005.
19. Bahwa TERGUGAT II dalam Sidang Perkara Pidana dengan Terdakwa Reinta Sortaria Situmorang (TERGUGAT I) sebagaimana Putusan

Halaman 5 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara Pidana Nomor 819/Pid.B/2015/PN.Dps., sebagai saksi di bawah sumpah TERGUGAT II ada menerangkan dalam persidangan tersebut :

“Bahwa, setelah dilakukan Pembatalan perjanjian (*tanpa sepengetahuan PENGGUGAT*) sudah tidak ada transaksi lagi”.

“Bahwa, setelah perjanjian berakhir (*dibatalkan sepihak*) maka ada pembayaran lagi, karena saksi (*TERGUGAT II*) minta tolong sama bu Reinta Sortaria Situmorang (*TERGUGAT I*) supaya perjanjian tidak batal, maka ada setoran lagi”.

(*keterangan ini menunjukkan PENGGUGAT telah melunasi seluruh pembayaran pembelian tanah obyek sengketa*).

20. Bahwa sebagaimana dalil angka 19 tersebut di atas, yang dibenarkan oleh terdakwa (*TERGUGAT I*) yang pada pokoknya *TERGUGAT II* melakukan pembatalan secara sepihak atau tanpa persetujuan *PENGGUGAT* dan tidak melalui Putusan Pengadilan.

21. Bahwa adanya pernyataan pembatalan sepihak tanpa melalui pengadilan oleh *TERGUGAT II*, adalah sebagai hal yang melanggar asas kepatutan dalam suatu perjanjian, selain itu juga bertentangan dengan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara, sebagaimana ditegaskan oleh Prof. Subekti dalam bukunya “*Hukum Perjanjian* “ mengatakan :

“ Bahwa Pasal 1266 KUHPerdara, wanprestasi bukanlah suatu syarat yang membatalkan perjanjian, melainkan suatu syarat yang dapat membatalkan perjanjian. Untuk dapat membatalkan perjanjian tersebut, maka pihak yang merasa dirugikan harus mengajukan permohonan batal kepada hakim. Putusan hakim tersebut bukanlah bersifat *declaratoir* (menyatakan batal), melainkan membatalkan perjanjian tersebut (*constitutif*). Jadi, batalnya suatu perjanjian harus berdasarkan putusan hakim. Hanya ‘keyakinan’ hakim-lah yang dapat memutuskan bahwa benar wanprestasi telah terjadi, bukan karena timbulnya wanprestasi itu sendiri”.

Bahwa tindakan Pembatalan perjanjian tersebut menunjukan *TERGUGAT II* telah mengingkari Kuasa yang yang diberikan oleh *PENGGUGAT* pada *TERGUGAT II* untuk mengurus pembelian tanah obyek sengketa, dan pengurusannya terkait proses jual-belinya dan pendirian PT. PMA (Penanaman Modal Asing) beserta perijinannya yang bertujuan nantinya untuk meningkatkan status hak kepemilikan tanah secara legal.

Halaman 6 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.

Disclaimer

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

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



22. Bahwa dasar dari dalil angka 22 tersebut di atas adalah telah dilunasinya seluruh pembayaran pembelian tanah oleh PENGGUGAT.
23. Bahwa atas tindakan pembatalan Akta Nomor 5 Tanggal 02 Mei 2005 tentang Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan T. Francisca Teresa N, S.H., (TURUT TERGUGAT I) dilakukan oleh TERGUGAT II, telah menimbulkan kerugian PENGGUGAT yang bila ditaksir saat ini 9 bidang tanah obyek sengketa senilai Rp.100.000.000.000,- (seratus Milyar Rupiah).
24. Bahwa dengan demikian maka pembatalan yang dilakukan sepihak oleh TERGUGAT II tanpa melalui pengadilan adalah cacat hukum, sehingga menjadi batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga Akta Nomor 5 Tanggal 02 Mei 2005 tentang Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan T. Francisca Teresa N, SH., (Turut TERGUGAT I) tetap sah berlaku, untuk selanjutnya PENGGUGAT akan menunjuk Pihak lain yang mewakilinya menggantikan TERGUGAT II dalam Akta Jual Beli.
25. Bahwa oleh karena Akta Nomor 5 Tanggal 02 Mei 2005 tentang Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan T. Francisca Teresa N, SH., (Turut TERGUGAT I) tetap sah berlaku, PENGGUGAT mohon Majelis Hakim yang Menyidangkan Perkara ini Menyatakan sah jual beli tanah objek sengketa oleh PENGGUGAT.
26. Bahwa agar gugatan ini tidak *illusoir* dan untuk menghindari upaya dialihkannya/dijualnya Tanah Obyek Sengketa kepada pihak ketiga/lainnya yang akan membuat kerugian yang lebih besar dialami oleh PENGGUGAT karena PENGGUGAT sebagai pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum yang lebih besar maka agar terpenuhinya tuntutan PENGGUGAT agar menjamin terpenuhinya tuntutannya Akta Nomor 5 Tanggal 02 Mei 2005 tentang Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan T. Francisca Teresa N, SH., (Turut TERGUGAT I) tetap sah berlaku hingga dapat dilanjutkan dengan Akta Jual Beli, maka PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar sudiiah kiranya berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap 9 (sembilan) bidang tanah dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik, masing-masing :
1. Sertipikat Hak Milik No.985/Desa Munggu, seluas : 5.100 M², tercatat atas- nama : Reinta Sortaria Situmorang (TERGUGAT I).

Halaman 7 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



2. Sertipikat Hak Milik No.430/Desa Buduk, seluas : 1.900 M², tercatat atas-nama : Reinta Sortaria Situmorang (TERGUGAT I).
3. Sertipikat Hak Milik No.431/Desa Buduk, seluas : 2.050 M², tercatat atas-nama : Reinta Sortaria Situmorang (TERGUGAT I).
4. Sertipikat Hak Milik No.464/Desa Buduk, seluas : 5.600 M², tercatat atas-nama : Reinta Sortaria Situmorang (TERGUGAT I).
5. Sertipikat Hak Milik No.465/Desa Buduk, seluas : 1.450 M², tercatat atas-nama : Reinta Sortaria Situmorang (TERGUGAT I).
6. Sertipikat Hak Milik No.495/Desa Buduk, seluas : 3.500 M², tercatat atas-nama : Reinta Sortaria Situmorang (TERGUGAT I).
7. Sertipikat Hak Milik No.496/Desa Buduk, seluas : 1.350 M², tercatat atas-nama : Reinta Sortaria Situmorang (TERGUGAT I).
8. Sertipikat Hak Milik No.497/Desa Buduk, seluas : 2.650 M², tercatat atas-nama : Reinta Sortaria Situmorang (TERGUGAT I).
9. Sertipikat Hak Milik NO.498/Desa Buduk, seluas : 4.600 M², tercatat atas-nama : Reinta Sortaria Situmorang (TERGUGAT I).

Yang mana atas 9 (Sembilan) bidang tanah beserta sertifikatnya tersebut di atas lokasinya adalah merupakan satu kesatuan dengan batas-batas adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik.
- Sebelah Timur : Parit.
- Sebelah Selatan : Laut.
- Sebelah Barat : Jalan Raya.

27. Bahwa dijadikannya Kantor Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Bali sebagai TURUT TERGUGAT II adalah selain sebagai pihak yang pasif menuruti putusan pengadilan juga untuk dapat melanjutkan pemblokiran atas Tanah Obyek Sengketa terhadap upaya pengalihan hak kepada pihak ketiga.

28. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini nantinya oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II maka PENGGUGAT mohon agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sehari, setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan.



29. Bahwa oleh karena gugatan PENGUGAT ini didukung dan didasarkan oleh bukti-bukti otentik yang berdasarkan hukum dan tidak dapat dibantah lagi kebenarannya, oleh karena itu berdasarkan Pasal 180 HIR, PENGUGAT mohon kepada Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa perkara ini, agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*).

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memanggil para pihak dalam perkara ini untuk didengar dan diperiksa dimuka dipersidangan serta memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGUGAT dalam perkara ini;
3. Menyatakan hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan wanprestasi terhadap PENGUGAT;
4. Menyatakan hukum Akta Pembatalan No.24, Tanggal 13 Pebruari 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan T. Francisca Teresa N, SH., (Turut TERGUGAT I), yang membatalkan akta Nomor 5 Tanggal 02 Mei 2005 tentang Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan T. Francisca Teresa N, SH., (Turut TERGUGAT I) tanpa pemberitahuan dan tanpa ijin kepada PENGUGAT selaku Pemberi Kuasa TERGUGAT II adalah cacat hukum sehingga menjadi batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum;
5. Menyatakan hukum Akta Nomor 5 Tanggal 02 Mei 2005 tentang Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan T. Francisca Teresa N, SH., (TURUT TERGUGAT I) tetap sah berlaku hingga dapat dilanjutkan dengan Akta Jual Beli yang nantinya PENGUGAT akan menunjuk Pihak lain yang mewakilinya menggantikan TERGUGAT II dalam Akta Jual Beli;
6. Menyatakan hukum sah dan berharaga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap 9 (sembilan) bidang tanah dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik, masing-masing :
 1. Sertipikat Hak Milik No.985/Desa Munggu, seluas : 5.100 M², tercatat atas- nama : Reinta Sortaria Situmorang (TERGUGAT I).



2. Sertipikat Hak Milik No.430/Desa Buduk, seluas : 1.900 M², tercatat atas-nama : Reinta Sortaria Situmorang (TERGUGAT I).
3. Sertipikat Hak Milik No.431/Desa Buduk, seluas : 2.050 M², tercatat atas-nama : Reinta Sortaria Situmorang (TERGUGAT I).
4. Sertipikat Hak Milik No.464/Desa Buduk, seluas : 5.600 M², tercatat atas-nama : Reinta Sortaria Situmorang (TERGUGAT I).
5. Sertipikat Hak Milik No.465/Desa Buduk, seluas : 1.450 M², tercatat atas-nama : Reinta Sortaria Situmorang (TERGUGAT I).
6. Sertipikat Hak Milik No.495/Desa Buduk, seluas : 3.500 M², tercatat atas-nama : Reinta Sortaria Situmorang (TERGUGAT I).
7. Sertipikat Hak Milik No.496/Desa Buduk, seluas : 1.350 M², tercatat atas-nama : Reinta Sortaria Situmorang (TERGUGAT I).
8. Sertipikat Hak Milik No.497/Desa Buduk, seluas : 2.650 M², tercatat atas-nama : Reinta Sortaria Situmorang (TERGUGAT I).
9. Sertipikat Hak Milik NO.498/Desa Buduk, seluas : 4.600 M², tercatat atas-nama : Reinta Sortaria Situmorang (TERGUGAT I).

Yang mana atas 9 (Sembilan) bidang tanah beserta sertifikatnya tersebut di atas lokasinya adalah merupakan satu kesatuan dengan batas-batas adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik.
 - Sebelah Timur : Parit.
 - Sebelah Selatan : Laut.
 - Sebelah Barat : Jalan Raya.
7. Menyatakan hukum agar TURUT TERGUGAT II melakukan pemblokiran atas Tanah Obyek Sengketa untuk menghindari pengalihan kepada pihak ketiga dan atau pihak lainnya;
 8. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sehari, setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
 9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahutu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada verzet, banding atau kasasi dari TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II;
 10. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II untuk membayar ongkos perkara;



Apabila Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak datang menghadap di persidangan, yaitu:

- Untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya tersebut di atas;
- Untuk Tergugat I datang menghadap Kuasanya: Putu Suta Sadnyana, S.H., Ni Nyoman Herawati, S.H.,M.H., dan Heru Riyadi, S.H.,M.H., para Advokat, berkantor di Jalan Maluku B-3, Komplek Kertawijaya, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Januari 2018;
- Untuk Tergugat II datang menghadap sendiri di persidangan;
- Untuk Turut Tergugat I datang menghadap Kuasanya: Suryatin Lijaya, S.H., Nyoman Putra, S.H., Ida Bagus Trisna Wisesa, S.H., para Advokat, berkantor di Jalan Serma Kawi No.11 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Desember 2017;
- Untuk Turut Tergugat II pada awal persidangan datang menghadap Kuasanya: Binanga Simangunsong, S.H., Gede Yuda Setiawan, S.H.,MKn., Anak Agung Sri Partami, S.H., pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tertanggal 27 Desember 2017 dan Surat Tugas tertanggal 9 Pebruari 2018, namun pada persidangan berikutnya tidak datang tanpa alasan yang sah sekalipun telah dipanggil dengan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Dewa Made Budi Watsara, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 April 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM EKSEPSI :

PENGGUGAT TIDAK BERKAPASITAS MENGAJUKAN GUGATAN.

Halaman 11 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



1. Penggugat di dalam mengajukan gugatannya tidak mampu untuk menjelaskan/tidak mampu untuk menunjukkan hubungan apa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, karena memang pada dasarnya tidak pernah ada hubungan hukum apapun antara Penggugat dengan Tergugat I, termasuk tidak pernah ada hubungan hukum apapun berupa perjanjian. Karena pada dasarnya gugatan Penggugat mengenai Akta Perjanjian Nomor 5 tanggal 02 Mei 2005 antara Tergugat II dengan Tergugat I yang sudah dibatalkan secara sah. Dalam Akta Perjanjian Nomor 5 itu Tergugat II bertindak untuk dirinya sendiri bukan sebagai kuasa dari Penggugat. Sehingga gugatan Penggugat yang mendudukkan Tergugat I sebagai pihak tergugat dalam perkara ini yang mendasarkan kepada perjanjian tersebut adalah salah mengenai orangnya atau *error in persona*, akibatnya gugatan mengandung cacat formal sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima. Mengenai hal itu dapat dilihat putusan Mahkamah Agung Nomor 601 K/Sip/1975 tentang gugatan yang diajukan kepada pengurus yayasan mengenai sengketa berkaitan dengan yayasan. Dalam gugatannya penggugat keliru menarik pengurus yayasan sebagai tergugat, sedangkan hubungan hukumnya adalah antara penggugat dengan yayasan itu, bukan antara penggugat dengan si pengurus yayasan. ;
2. Secara hukum, Penggugat hanya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II. Hal tersebut sebagaimana disebutkan sendiri oleh Penggugat didalam gugatannya pada posita 11 yang menyebutkan bahwa, "...Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat II..."; sehingga apa yang disebutkan oleh Penggugat tersebut diatas, sekaligus mempertegas bahwa hubungan hukum yang terjadi adalah antara Penggugat dengan Tergugat II, bukan antara Penggugat dengan Tergugat I;
3. Selain tidak terdapat hubungan hukum apapun antara Penggugat dengan Tergugat I yang dapat dijadikan dasar diajukannya gugatan *aquo*, Penggugat secara hukum juga tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan *aquo* karena Penggugat adalah Warga Negara Asing (WNA) yang tidak memiliki hak berdasarkan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia, dalam hal ini Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut "UUPA"), yang dalam ketentuan pasal 9 ayat (1) UUPA mengatur bahwa "Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2".

Halaman 12 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



Kemudian didalam ketentuan Pasal 21 ayat (1) UUPA secara tegas mengatur bahwa, "Hanya Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik". Oleh karena Penggugat bukanlah Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki hak atas kepemilikan bidang tanah di Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUPA maka Penggugat tidak berkapasitas untuk mengajukan gugatan *aquo* seolah-olah Penggugat adalah Warga Negara Indonesia (WNI) yang memiliki hak atas kepemilikan bidang tanah berdasarkan hukum Republik Indonesia.

4. M. Yahya Harahap, SH., di dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan pengadilan, pada halaman 438 menyebutkan bahwa, "Eksepsi diskualifikasi atau *gemis aanboedanigheid*, yang bertindak sebagai Penggugat, bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat, dalam kuasa yang demikian . Penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio* di Pengadilan Negeri atas perkara tersebut. Dalam hal demikian, Tergugat dapat mengajukan *exceptio in persona*, atas alasan diskualifikasi *in person*, yakni orang yang mengajukan gugatan bukan orang yang berhak dan mempunyai kedudukan hukum untuk itu,"

Berdasarkan doktrin Hukum Acara Perdata tersebut diatas, maka Penggugat sebagai Warga Negara Asing, terbukti tidak memiliki hak atas kepemilikan bidang tanah berdasarkan hukum Republik Indonesia termasuk UUPA. Selain itu juga terbukti tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I. Dengan demikian, Penggugat secara hukum bukanlah pihak yang berhak dan berkapasitas untuk mengajukan gugatan *aquo*, dan oleh karenanya gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvenkelijk verklaard*). Mengenai hal ini terdapat putusan Mahkamah Agung Nomor 442 K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973 yang menyatakan bahwa: " Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima ".

GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT MENGANDUNG UNSUR *NE BIS IN IDEM*.

5. Gugatan Penggugat yang kembali mempersoalkan tentang pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 5 tertanggal 2 Mei 2005 yang dibuat dihadapan Notaris T. Fransisca Teresa N., SH. Adalah tidak relevan karena pada dasarnya mengenai pembatalan PPJB No. 5 tertanggal 2 Mei 2005 telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*) dan kepastian

Halaman 13 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum melalui keputusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 138/Pdt/2010/PT.Dps tertanggal 6 Januari 2011 jo Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 5/Pdt.Plw/2007/PN.Dps tertanggal 9 Agustus 2010, dimana Tergugat I telah mengajukan perlawanan (*Verzet*) terhadap putusan *verstek* yang diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 5/Pdt.G/2007/PN.Dps tertanggal 13 Agustus 2007, yang mana terhadap perlawanan yang diajukan oleh Tergugat I, Pengadilan Negeri Denpasar telah memutus sebagai berikut:

Mengadili:

- Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang benar;
- Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya, Menolak gugatan Terlawan (Penggugat Asal) untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan *Verstek* Pengadilan Negeri Denpasar No. 5/Pdt.G/2007/PN.Dps tertanggal 13 Agustus 2007;
- Menghukum Terlawan (Penggugat Asal) untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 466.000,- (Empat Ratus Enam Puluh Enam Ribu Rupiah);

Dan dalam perkara perlawanan pada tingkat banding Pengadilan Tinggi Denpasar telah memutus sebagai berikut:

- Menerima Permohonan Pemeriksaan Banding dari Pembanding semula Terlawan tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 5/Pdt.Plw/2007/PN.Dps tertanggal 9 Agustus 2010 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Terlawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk peradilan tingkat banding ditetapkan Rp.150.000,- (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

Dengan *inkracht*-nya Putusan Pengadilan tersebut di atas, maka tidak beralasan hukum bagi Penggugat untuk mempersoalkan kembali pembatalan PPJB No. 5 tertanggal 2 Mei 2005 melalui Akta Pembatalan No. 24 tertanggal 13 Pebruari 2008 yang dibuat dihadapan T. Fransisca Teresa N., SH. Akta Pembatalan tersebut dibuat dengan alasan hukum yang kuat dan dibenarkan, yang akan dijelaskan lebih lanjut dalam bagian pokok perkara.

6. Penggugat juga telah keliru dalam hal sebagai pihak yang mengajukan perseorangan pembatalan PPJB No. 5 tertanggal 2 Mei 2005 dalam perkara

Halaman 14 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



aquo, karena Penggugat juga bukanlah pihak di dalam PPJB No. 5 tertanggal 2 Mei 2005, melainkan Tergugat I dan Tergugat II. Sehingga seandainya ada pihak yang merasa keberatan dengan pembatalan tersebut, maka yang berhak untuk mengajukan keberatan terkait dengan pembatalan PPJB No. 5 tertanggal 2 Mei 2005 adalah Tergugat II, bukan Penggugat, namun demikian mengingat bahwa tentang pembatalan PPJB No. 5 tertanggal 2 Mei 2005 telah dipertimbangkan dan diputus secara tepat dan benar oleh Pengadilan serta telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Inkracht*) maka demi kepastian hukum, gugatan Penggugat yang mempermasalahkan kembali pembatalan PPJB No. 5 tertanggal 2 Mei 2005 haruslah dinyatakan sebagai gugatan yang *ne bis in idem*.

7. M. Yahya Harahap, SH., di dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, pada halaman 439 menyebutkan bahwa "Disebut juga *exemptie van gewijsde zaak* kasus perkara yang sama, tidak dapat di perkarakan dua kali. Apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada Pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta Putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan Gugatan baru untuk memperkarakannya kembali...". Kemudian pada halaman 440 disebutkan bahwa, "... Apabila gugatan diajukan Penggugat merupakan kasus sengketa yang telah pernah diputus hakim dan Putusan dimaksud telah berkekuatan hukum tetap, Tergugat dapat mengajukan eksepsi *ne bis in idem*, yaitu meminta Pengadilan Negeri menjatuhkan Putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima. Hal itu ditegaskan dalam Putusan MA No.588 K/Sip/1973 yang menyatakan, karena dalil gugatan yang diajukan maupun obyek dan pihak-pihak yang bersengketa sama dengan perkara terdahulu, dan perkara yang lalu tersebut telah mendapat putusan dari MA... maka dalam gugatan yang baru telah melekat *ne bis in idem*, sehingga gugatan baru tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. Begitu juga dalam Putusan MA No. 619 K/Pdt/1984, dikatakan, apa yang digugat dan diperkarakan, sama dengan apa yang disengketakan dalam perkara No. 50/1977 dan ternyata putusan atas perkara tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap sedangkan subyek (pihak) maupun obyek serta dalil yang terkandung dalam perkara sekarang sama dengan yang terdapat dalam perkara No.50/1977. Oleh karena itu, berdasar pasal 1917 KUH Perdata, dalam gugatan sekarang

Halaman 15 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



secara formil terkandung *unsur ne bis in idem*, sehingga gugatan tidak dapat diterima.”

Berdasarkan doktrin hukum dan landasan hukum tersebut di atas, maka gugatan *aquo* ternyata memiliki/ terdapat kesamaan obyek, subyek dan dalilnya, termasuk mempersoalkan kembali tentang pembatalan PPJB No.5 tertanggal 2 Mei 2005 yang mana telah dipertimbangkan dan diputus oleh pengadilan serta telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*), sehingga gugatan Penggugat telah memenuhi *unsur* pasal 1917 KUH Perdata tentang *ne bis in idem*.

Dengan demikian, terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat melekat *unsur ne bis in idem*, dan demi kepastian hukum, sudah sepatutnya gugatan yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima (*met ontvankelijk verklaard*).

GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBELS*).

8. Gugatan Penggugat juga telah kabur karena terdapat ketidaksesuaian dalil wan prestasi dengan apa yang diminta didalam gugatan. Walaupun pada dasarnya gugatan Penggugat adalah gugatan wanprestasi serta mendalilkan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, tetapi tidak menguraikan secara jelas bagaimana bisa Tergugat I wanprestasi terhadap Penggugat sedangkan tidak ada perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I ;
9. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 582K/Sip/1973 tertanggal 18 Desember 1975 yang menyatakan gugatan mengandung cacat formil dalam bentuk *obscuur libels* karena tidak menyebut dengan jelas apa yang diminta dan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/Sip/1970 tertanggal 21 Nopember 1970 yang menyatakan gugatan tidak sempurna karena tidak menyebut dengan jelas apa yang dituntut serta tidak menyebutkan serta menguraikan perbuatan yang mana dari Tergugat I yang merupakan wan prestasi terhadap Penggugat karena tidak pernah ada perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I ;
Dengan demikian, gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscuur libels*) dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA.

Halaman 16 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Dalil-dalil yang diuraikan dalam eksepsi secara mutatis mutandis masuk dalam pokok perkara.

11. Tergugat I dengan ini menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas dan tertulis diakui Tergugat I.

GUGATAN PENGGUGAT MENGANDUNG KETIDAK BENARAN KARENA TELAH TERBUKTI BAHWA HARGA JUAL BELI TANAH YANG BENAR ANTARA TERGUGAT I DENGAN TERGUGAT II ADALAH HARGA YANG SESUAI DENGAN PERJANJIAN JUAL BELI TANGGAL 30 MEI 2005.

12. Di dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 5/Pdt.Plw/2007/PN. Dps tertanggal 9 Agustus 2010 dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar No. 138/Pdt/2010/PT. Dps tertanggal 6 Januari 2011 dan telah berkekuatan hukum tetap majelis hakim telah memberikan pertimbangan hukumnya sebagai berikut:

Pada halaman 24 butir 1 disebutkan bahwa, "Terlawan (Penggugat asal) Rizaldi Deciderus Watruty, SH. telah tidak terbuka dan dengan sengaja telah menyembunyikan fakta harga jual beli 9 (Sembilan) bidang tanah tersebut yang secara nyata dipatuhi oleh kedua belah pihak yaitu Surat Perjanjian tanggal 30 Mei 2005 yang telah *diwarmeking*/didaftarkan pada Evi Susanti Panjaitan, SH. Notaris di Kabupaten Badung."

Pada halaman 24 butir 2 disebutkan bahwa, "Terlawan (Penggugat asal) Rizaldi Deciderus Watruty, SH. mendalilkan dalam gugatannya jual beli seharga Rp. 23.406.000.000,- (dua puluh tiga milyar empat ratus enam juta rupiah), berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli tanggal 5 Mei 2005 sedangkan harga yang sebenarnya disepakati berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 30 Mei 2005 adalah sebesar Rp.36.660.000.000,- (tiga puluh enam milyar enam ratus enam puluh juta rupiah)."

Lalu pada halaman 25 butir 3 disebutkan bahwa, "Karena Terlawan (Penggugat asal) Rizaldi Deciderus Watruty, SH baru melakukan pembayaran sebesar Rp.33.343.284.000,- (tiga puluh tiga milyar tiga ratus empat puluh tiga juta dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah), sedangkan harga jual beli adalah Rp. 36.660.000.000,- (tiga puluh enam milyar enam ratus enam puluh juta rupiah)", sehingga Terlawan Rizaldi Deciderus Watruty, SH. masih mempunyai kewajiban yang belum terbayar sebesar Rp. 3.316.716.000,- (tiga milyar tiga ratus enam belas juta tujuh ratus enam belas ribu rupiah), belum termasuk *penalty* atas keterlambatan pembayaran sebesar 5% per bulan yang belum dibayar sampai sekarang, sehingga Akta Jual Beli belum bisa ditandatangani, dan surat kuasa menjual

Halaman 17 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



yang diterima Terlawan (Penggugat asal) Rizaldi Deciderus Watruty, SH. belum dapat dilakukan, sehingga penyerahan Sertipikat belum bisa dilaksanakan”.

Kemudian pada halaman 25-26 disebutkan bahwa, “menimbang, bahwa yang menjadi pokok perlawanan Pelawan (Tergugat asal) Reinta Sortaria Situmorang adalah bahwa tidaklah benar harga jual beli 9 (Sembilan) petak tanah antara Pelawan (Reinta Sortaria Situmorang) dengan Terlawan (Rizaldi Deciderus Watruty, SH.) itu seharga Rp.23.406.000.000,- (dua puluh tiga milyar empat ratus enam juta rupiah), sebagaimana perikatan jual beli tanggal 2 Mei 2005 No. 5, akan tetapi yang benar adalah seharga Rp.36.660.000.000,- (tiga puluh enam milyar enam ratus enam puluh juta rupiah)”, sebagaimana perjanjian tanggal 30 Mei 2005 dan Terlawan (Penggugat asal) Rizaldi Deciderus Watruty, SH. telah membayar sejumlah Rp. 33.343.284.000,- (tiga puluh tiga milyar tiga ratus empat puluh tiga juta dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah), sehingga dengan demikian Terlawan (Penggugat asal)/ Rizaldi Deciderus Watruty, SH. masih mempunyai kewajiban sebesar Rp.3.316.716.000,- (tiga milyar tiga ratus enam belas juta tujuh ratus enam belas ribu rupiah), karena Terlawan (Penggugat asal) Rizaldi Deciderus Watruty, SH tidak mampu membayar lalu kemudian Terlawan (Penggugat asal) Rizaldi Deciderus Watruty, SH. membatalkan Akta Perikatan Jual Beli No. 5 tanggal 2 Mei 2005 tersebut...” Maka tidak benar dalil Penggugat yang menyebutkan bahwa harga antara Tergugat I dengan Tergugat II tanah keseluruhan sebesar Rp.37.180.000.000,- (Tiga puluh tujuh milyar seratus delapan puluh juta rupiah). Dengan demikian, dalil Penggugat tentang harga jual beli tanah adalah dalil yang mengandung ketidakbenaran, tidak berdasar dan sudah sepatutnya ditolak.

TELAH TERBUKTI BAHWA TERGUGAT II TELAH MENYATAKAN TIDAK MAMPU MELUNASI HARGA JUAL BELI TANAH DAN MENGAJUKAN PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI.

13. Bahwa tidak diperlukan ijin Penggugat dalam hal pembatalan Perjanjian Jual Beli No.5 tertanggal 2 Mei 2005 yang berakibat tidak terlaksananya jual beli 9 (Sembilan) bidang tanah yang tercatat atas nama Tergugat I, karena merupakan kesepakatan antara pihak-pihak yang membuat perjanjian yaitu Tergugat I dengan Tergugat II, sedangkan Penggugat bukan pihak dalam perjanjian itu sehingga tidak ada hubungan hukum dengan perjanjian tersebut.

Halaman 18 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Di dalam Putusan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 5/Pdt.Plw/2007/ PN. Dps tertanggal 9 Agustus 2010 dikuatkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 138/Pdt/2010/PT Dps 6 Januari 2011 dan telah berkekuatan hukum tetap. Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan hukumnya sebagai berikut ;

Pada halaman 25 butir 4 disebutkan bahwa, “belum lunasnya pembayaran tersebut diakui oleh Terlawan (Penggugat asal) Rizaldi Deciderus Watruty, SH dengan menyatakan tidak mampu membayar dan kemudian dijadikan alasan untuk membatalkan Akta Perikatan Jual Beli No. 5 tanggal 2 Mei 2005, jauh setelah putusan dalam perkara ini dikabulkan Pengadilan Negeri Denpasar sebagai ternyata dengan akta pembatalan No. 24 tanggal 13 Pebruari 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan T. Fransisca Teresa, SH. Notaris di Denpasar”.

Pada halaman 28 disebutkan bahwa, “Menimbang, bahwa memperhatikan bukti P (T-A) 6 berupa surat pembatalan perjanjian jual beli tanggal 15 Pebruari 2008, karena Terlawan (Penggugat asal) Rizaldi Deciderus Watruty, SH dengan alasan tidak sanggup untuk melunasi sisa pembayaran atas tanah-tanah, maka Terlawan (Rizaldi Deciderus Watruty, SH.) membatalkan jual beli tanah-tanah tersebut, pembatalan ini diketahui/disetujui pula oleh Pelawan (Tergugat asal) Reinta Sortaria Situmorang kemudian pembatalan jual beli tanah tersebut dituangkan dalam akta yang dibuat di Notaris T. Fransisca Teresa Panjaitan, SH. Sesuai dengan akta No.24 tanggal 13 Pebruari 2008”.

Kemudian pada halaman 29 disebutkan bahwa “... Terlawan (Penggugat asal) Rizaldi Deciderus Watruty, SH. menyatakan dirinya tidak sanggup lagi memenuhi sisa pembayaran tanah-tanah sebagaimana diperjanjikan, ini menunjukkan bahwa harga jual beli tanah yang dipatuhi kedua belah pihak antara Pelawan (Tergugat asal) Reinta Sortaria Situmorang dan Terlawan (Penggugat asal) Rizaldi Deciderus Watruty, SH. adalah Rp. 36.660.000.000,- (tiga puluh enam milyar enam ratus enam puluh juta rupiah)”. Dan dari keadaan/fakta tersebut terbukti bahwa memang benar Terlawan (Penggugat asal) Rizaldi Deciderus Watruty, SH.) belum melunasi atas harga 9 bidang tanah tersebut kepada Pelawan (Tergugat asal) Reinta Sortaria Situmorang”.

Pada Halaman 30 disebutkan : “Menimbang bahwa Pelawan (Tergugat asal) Reinta Sortaria Situmorang telah dapat membuktikan dalil perlawanannya, maka Pelawan (Tergugat asal) Reinta Sortaria

Halaman 19 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



Situmorang adalah Pelawan yang benar, sementara itu Terlawan (Penggugat asal) Rizaldi Deciderus Watruty, SH belum melunasi harga atas 9 bidang tanah serta telah membatalkan perjanjian jual beli tanah tersebut, maka putusan *Verstek* Pengadilan Negeri Denpasar No. 05/Pdt.G/2009/PN.Dps tanggal 13 Agustus 2007 haruslah dibatalkan serta gugatan Terlawan (Penggugat asal) Rizaldi Deciderus Watruty, SH. haruslah dinyatakan ditolak”.

Secara hukum telah terbukti bahwa tidak terlaksananya jual beli 9 (Sembilan) bidang tanah yang tercatat atas nama Tergugat I, karena dalam hal ini Tergugat II menyatakan sudah tidak mampu lagi melunasi harga jual beli tanah sesuai harga tanah yang telah disepakati, dan harga tanah tersebut tidak pernah dibayar lunas oleh pihak pembeli.

14. Ketidakmampuan pelunasan inilah yang kemudian dijadikan dasar/alasan bagi pihak Pembeli untuk membatalkan jual beli 9 (Sembilan) bidang tanah yang tercatat atas nama Tergugat I tersebut. Pembatalan ini diketahui /disetujui pula oleh Tergugat I, yang mana kemudian pembatalan jual beli tanah tersebut dibuat dihadapan Notaris T. Fransisca Teresa Panjaitan, SH. Dengan akta No. 24, tanggal 13 Pebruari 2008.

15. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak melanggar dan tidak tunduk pada pasal 1266 KUHPerdara mengenai pembatalan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sesuai dengan Akta Pembatalan No. 24 tanggal 13 Pebruari 2008 terhadap Akta Perjanjian Jual Beli No. 5 tanggal 2 Mei 2005 yang dibuat dihadapan Notaris T. Fransisca Teresa Panjaitan, SH. (Turut Tergugat I). Karena Tergugat I dan Tergugat II tidak melanggar asas kepatutan dalam suatu perjanjian. Adanya Akta Pembatalan No. 24 tanggal 13 Pebruari 2008 adalah sah menurut hukum karena dibuat oleh para pihak yang membuat perjanjian.

Sedangkan pembatalan yang dilakukan oleh Tergugat II dihadapan Turut Tergugat I bersama-sama Tergugat I tanpa seijin Penggugat bukanlah perbuatan melanggar hukum karena didalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 5 tanggal 2 Mei 2005 yang menjadi pihak adalah Tergugat I dan Tergugat II tidak terlihat ada kuasa dari Penggugat kepada Tergugat II untuk melakukan perjanjian tersebut. Sehingga pembatalan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana yang tertuang dalam akta pembatalan No. 24 tanggal 13 Pebruari 2008 adalah sah.

**KLAIM ATAS HAK KEPEMILIKAN BIDANG TANAH OLEH PENGGUGAT
DAPAT DIKUALIFIKASI SEBAGAI TINDAK PIDANA PENIPUAN.**

Halaman 20 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



16. Penggugat di dalam gugatannya sebagaimana terlihat jelas di dalam petitumnya nomor 5 yang akan menunjuk seseorang mewakilinya sebagai pembeli, telah bertindak seolah-olah Penggugat adalah Warga Negara Indonesia sebagai pemilik tanah/pemegang hak atas tanah yang sah serta seolah-olah telah membayar harga jual beli tanah sampai dengan lunas, bahkan Penggugat dalam perkara *aquo* telah mengajukan klaim kepemilikan hak atas 9 (Sembilan) bidang tanah yang tercatat atas nama Tergugat I dengan menyebut obyek tanah sebagai tanah obyek sengketa adalah dalil yang menyesatkan, tidak memiliki dasar dan mengandung unsur penipuan. Karena tentang hak milik atas 9 (Sembilan) bidang tanah yang tercatat atas nama Tergugat I sudah jelas dan diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar dan Pengadilan Tinggi Denpasar yang berkekuatan hukum tetap. Sehingga tidak ada hak bagi Penggugat untuk menyebut 9 (Sembilan) bidang tanah yang tercatat atas nama Penggugat sebagai tanah obyek sengketa, karena secara hukum tanah *aquo* tidak sedang dalam sengketa.

Jika Penggugat tetap bersikap seolah-olah sebagai pihak yang berhak atas 9 (Sembilan) bidang tanah dan bersikeras mengajukan klaim atas bidang tanah tersebut, maka perbuatan yang demikian kiranya merupakan cakupan dari perbuatan yang dikualifikasikan sebagai tindak pidana penipuan.

Dengan demikian, gugatan Penggugat yang mengandung ketidakbenaran dan terdapat *unsur* tindak pidana Penipuan, maka gugatan yang demikian sudah sepatutnya ditolak.

TUNTUTAN PENGGUGAT TENTANG DWANGSOM TIDAK BERDASAR SEHINGGA SUDAH SEPATUTNYA DITOLAK.

17. Tuntutan Penggugat agar Tergugat I membayar uang paksa (*Dwangsom*) juga merupakan tuntutan yang tidak beralasan hukum, oleh karena dalam perkara *aquo* tidak ada serta tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Dengan demikian, sudah sepatutnya uang paksa (*Dwangsom*) yang dituntut Penggugat dinyatakan ditolak.

TUNTUTAN SITA JAMINAN DARI PENGGUGAT TIDAK BERDASAR DAN KARENANYA HARUS DITOLAK.

18. Dalam gugatan *aquo* Penggugat meminta agar Majelis Hakim perkara *aquo* meletakkan sita jaminan atas 9 (Sembilan) bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) yang tercatat atas nama Tergugat I. Permohonan

Halaman 21 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



Sita Jaminan Penggugat tersebut jelas mengada-ada dan sangat tidak berdasar karena :

- Tergugat I tidak terbukti melakukan wanprestasi karena tindakan Tergugat telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Selain Penggugat tidak berkapasitas mengajukan gugatan *aquo* (diskualifikasi *in person*), kabur (*Obscuur Libel*) dan melekat unsur *ne bis in idem*, telah terdapat ketidakbenaran di dalam gugatan *aquo*, yang mana di dalamnya terkandung unsur Tindak Pidana Penipuan.
- Tidak terdapat suatu alasan yang mendesak bagi Penggugat dalam perkara *aquo* yang dapat dijadikan suatu pertimbangan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan permohonan sita jaminan dalam perkara *aquo*, maka berdasarkan alasan dan fakta di atas, sudah sepatutnya tuntutan Sita Jaminan yang dimohonkan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim.

PERMOHONAN PENGGUGAT ATAS PUTUSAN SERTA MERTA TIDAK MEMENUHI KETENTUAN PASAL 191 R.Bg DAN SEPATUTNYA MAJELIS HAKIM PERKARA AQUO MENOLAK GUGATAN AQUO.

19. Bahwa sesuai ketentuan hukum acara yang berlaku yaitu pasal 191 R.Bg dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) 3 tahun 2000 disebutkan bahwa putusan serta merta dapat diajukan dalam hal :

1. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-Undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
2. Gugatan tentang Hutang Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
3. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa-menyewanya sudah habis : Lampau, atau Penyewa yang beretikad baik;
4. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
5. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV ;
6. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan ;
7. Pokok Sengketa mengenai *bezitsrecht*;

Halaman 22 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu dalam perkara ini, Penggugat tidak mempunyai alasan yang mendesak untuk diajukan putusan serta merta, dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatan mengenai wanprestasi tidak berdasar, sehingga tuntutan putusan serta merta tidak memenuhi ketentuan hukum acara dan SEMA No. 3 tahun 2000, maka tuntutan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat sudah sepatutnya ditolak.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon kiranya kepada Majelis Hakim dalam perkara *quo* agar berkenan memberikan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat I ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

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

Atau ;

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya dan patut.

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

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT kecuali secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa PENGGUGAT tidak mempunyai LEGAL STANDING dalam melakukan gugatan tersebut karena PENGGUGAT bukanlah para pihak yang dalam melakukan jual beli yang diuraikan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya, sehingga kapasitas PENGGUGAT dalam melakukan tindakan hukum untuk menggugat atas obyek yang disengketakan adalah tindakan yang tidak dibenarkan oleh hukum, karena PENGGUGAT dalam perjanjian jual beli atas obyek tanah yang disengketakan tersebut tidak terlibat sama sekali karena tidak satupun uraian dalam perjanjian jual beli No.5 tertanggal 2 Mei 2005 yang menyebutkan nama dari PENGGUGAT.

Oleh karena PENGGUGAT tidak mempunyai LEGAL STANDING dalam melakukan gugatan, maka sudah sewajarnya dan sepatutnya gugatan PENGGUGAT di TOLAK SELURUHNYA. (Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.180/Pdt.G/2015/PN.Dps)

Halaman 23 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



3. Bahwa gugatan Penggugat KABUR (OBSCUUR LIBEL), karena dalam gugatannya PENGGUGAT tidak bisa menguraikan secara jelas tentang adanya wan prestasi atas dirinya dan tidak menjelaskan juga hubungan hukum yang terjadi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang menyebabkan PENGGUGAT mengalami WAN PRESTASI.
4. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT telah memenuhi unsur NE BIS IN IDEM karena terhadap hal yang menjadi obyek dalam gugatannya PENGGUGAT tersebut sudah pernah dilakukan oleh PENGGUGAT berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.425/Pdt.G/2010/PN.Dps., Putusan Pengadilan Tinggi No.138/Pdt.2010/PT.Dps. jo. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.5/Pdt.Plw/2007/PN Dps. dan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.180/Pdt.G/2015/PN Dps.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT II mohon agar apa yang telah diuraikan dalam EKSEPSI termasuk pula di dalam POKOK PERKARA.
2. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa apa yang diuraikan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya adalah mengandung kebohongan karena jual beli yang dilakukan antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II adalah sebesar Rp.36.660.000.000,- (tiga puluh enam milyar enam ratus enampuluh juta rupiah) berdasarkan perjanjian jual beli dibawah tangan tertanggal 30 Mei 2005, poin 14 (empat belas) dimana PENGGUGAT menguraikan dalam gugatannya kalua sudah sehingga apa yang diuraikan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya pada membayar lunas atas jual beli tanaa yang menjadi obyek sengketa yaitu sebesar Rp.37.491.250.052 (tiga puluh tujuh milyar empat ratus Sembilan puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu lima puluh dua rupiah) haruslah di TOLAK.
4. Bahwa perjanjian jual beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II atas obyek tanah yang menjadi sengketa dalam perkara ini di buat dalam 2 (dua) perjanjian berdasarkan kesepakatan antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II dimana dalam PPJB No.5 tertanggal 2 Mei 2005 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I dicantumkan harga sebesar Rp.85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah) per Are yang mana harga yang dicantumkan tersebut dikecilkan dari harga yang sudah disepakati bersama sebesar yaitu Rp.36.660.000.000,- (tiga puluh enam

Halaman 24 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



milyar enam ratus enam puluh juta rupiah) per are agar untuk pembayaran pajak tidak memberatkan TERGUGAT II.

Bahwa selain PPJB No.5 tertanggal 2 Mei 2005 yang dibuat di Kantor TURUT TERGUGAT I seperti tersebut di atas, TERGUGAT I dan TERGUGAT II membuat Perjanjian jual beli dibawah tangan tertanggal 30 Mei 2005 yang mencantumkan harga yang sebenarnya yang telah disepakati yaitu Rp.36.660.000.000,- (tiga puluh enam milyar enam ratus enam puluh juta rupiah) per are.

Dan oleh karena adanya kesepakatan antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II untuk membatalkan PPJB No.5 tertanggal 2 Mei 2005, maka melalui TURUT TERGUGAT I dilakukan pembatalan PPJB No.5 tersebut dengan diterbitkannya Akte Pembatalan No.24 tertanggal 13 Februari 2008.

Dan oleh karena pembatalan PPJB No.5 tertanggal 2 Mei 2005 adalah merupakan kesepakatan bersama antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II, maka tidak perlu melalui putusan Pengadilan atau dihidupkan kembali karena para pihak yang melakukan perbuatan hukum telah sepakat untuk membatalkannya.

Sehingga apa yang diuraikan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya pada poin 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26 haruslah di TOLAK.

5. Bahwa apa yang PENGGUGAT uraikan pada poin 24 dan 29 dalam gugatannya mengenai permintaan ganti rugi dan tuntutan uang Dwangsoom adalah permintaan yang mengada-ada dan tidak mendasar, karena seperti yang TERGUGAT II uraikan di atas, dimana PENGGUGAT tidak punya kapasitas atau tidak punya legal standing untuk hal tersebut, karena tidak ada satupun perbuatan hukum yang terjadi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II terhadap obyek yang menjadi sengketa dalam perkara ini selain itu tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam perkara ini.
6. Bahwa upaya PENGGUGAT untuk memohon sita jaminan atas sertifikat tanah yang menjadi sengketa dalam perkara ini adal permohonan yang tidak mendasar dan juga mengada-ada, karena PENGGUGAT tidak punya kapasitas untuk mengajukan permohonan tersebut, yang berhak dan punya kapasitas untuk itu adalah TERGUGAT II karena perbuatan hukum atas jual beli tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut dilakukan antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II. Sehingga

Halaman 25 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan sita jaminan yang diajukan PENGGUGAT dalam gugatannya pada poin 27 haruslah ditOLAK.

7. Bahwa tuntutan PENGGUGAT dalam hal putusan serta merta seperti pada poin 30 dalam gugatannya haruslah ditolak karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dimana gugatan Wanprestasi yang diajukan PENGGUGAT adalah gugatan yang tidak mendasar dan dari pihak yang tidak berkompoten untuk itu, dengan demikian oleh karena tuntutan putusan serta merta tidak memenuhi ketentuan hukum acara dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.3 tahun 2000, maka tuntutan putusan serta merta yang dimohonkan oleh PENGGUGAT haruslah di TOLAK.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang menyidangkan perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima dan mengabulkan EKSEPSI TERGUGAT II untuk seluruhnya
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

A t a u:

TERGUGAT II Mohon putusan yang seadil-adilnya dalam perkara ini (exaequo et bono)

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah memberikan jawaban atas gugatan Penggugat sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas-tegas diakuinya;
2. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual-beli tanggal 2 Mei 2005 Nomor 5 dibuat di hadapan Turut Tergugat I selaku Notaris di Denpasar, antara: REINTA SORTARIA SITUMORANG (Tergugat I) sebagai Pihak Pertama, dan RIZALDI DECIDERUS WATRUTY, SH., sebagai Pihak Kedua, mengenai perjanjian untuk melakukan jual-beli atas sembilan bidang tanah yaitu:
 - Hak Milik No.985/Desa Munggu, menurut Gambar Situasi tanggal 26 Januari 1990 No.338/1990, luas 5.100 M2 , sertifikat tanggal 10 Desember 1998 atas nama Reinta Sortaria Situmorang;

Halaman 26 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hak Milik No.430/Desa Buduk, menurut Gambar Situasi tanggal 28 Agustus 1989 No.7703/1989, luas 1.900 M2, sertifikat tanggal 21 Desember 1998 atas nama Reinta Sortaria Situmorang;
- Hak Milik No.431/Desa Buduk, menurut Gambar Situasi tanggal 28 Agustus 1989 No.7702/1989, luas 2.050 M2, sertifikat tanggal 21 Desember 1998 atas nama Reinta Sortaria Situmorang;
- Hak Milik No.464/Desa Buduk, menurut Gambar Situasi tanggal 26 Januari 1990 No.343/1990, luas 5.600 M2, sertifikat tanggal 9 Desember 1998 atas nama Reinta Sortaria Situmorang;
- Hak Milik No.465/Desa Buduk, menurut Gambar Situasi tanggal 26 Januari 1990 No.344/1990, luas 1.450 M2, sertifikat tanggal 9 Desember 1998 atas nama Reinta Sortaria Situmorang;
- Hak Milik No.495/Desa Buduk, menurut Gambar Situasi tanggal 30 Agustus 1990 No.6037/1990, luas 3.500 M2, sertifikat tanggal 9 Desember 1998 atas nama Reinta Sortaria Situmorang;
- Hak Milik No.496/Desa Buduk, menurut Gambar Situasi tanggal 30 Agustus 1990 No.6036/1990, luas 1.350 M2 sertifikat tanggal 9 Desember 1998 atas nama Reinta Sortaria Situmorang;
- Hak Milik No.497/Desa Buduk, menurut Gambar Situasi tanggal 30 Agustus 1990 No.6035/1990, luas 2.650 M2, sertifikat tanggal 9 Desember 1998 atas nama Reinta Sortaria Situmorang;
- Hak Milik No.498/Desa Buduk, menurut Gambar Situasi tanggal 30 Agustus 1990 No.6034/1990, luas 4.600 M2, sertifikat tanggal 9 Desember 1998 atas nama Reinta Sortaria Situmorang;

Dalam perjanjian tersebut pihak pertama (Reinta Sortaria Situmorang) dan pihak kedua (Rizaldy Deciderus Watruty, SH.) masing-masing bertindak untuk diri sendiri, **tidak dalam kualitas tertentu seperti bertindak selaku kuasa;**

Maka tidak benar dalil Penggugat pada posita 12, *bahwa berdasarkan surat kuasa tertanggal 24 Maret 2005 Tergugat II melakukan Perjanjian Pengikatan Jual-beli tanggal 2 Mei 2005 Nomor 5;*

3. Bahwa **Perjanjian Pengikatan Jual-beli tanggal 2 Mei 2005 Nomor 5** tersebut di atas, **oleh pihak-pihak yang sama telah sepakat dibatalkan** dengan membuat Akta Pembatalan tanggal 13 Februari 2008 Nomor 24 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I selaku Notaris di Denpasar;

Halaman 27 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



sehingga terhitung mulai tanggal hari tersebut (tanggal 2 Mei 2005) akta Perjanjian Pengikatan jual-beli yang disebut terdahulu itu tidak berlaku lagi;

4. Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual-beli tanggal 2 Mei 2005 Nomor 5 dan Akta Pembatalan tanggal 13 Februari 2008 Nomor 24 adalah **merupakan akte para pihak (partij akte)**, atau dalam pengertian akte otentik yang **dibuat dihadapan** Notaris – dan bukan yang *dibuat oleh Notaris* atau akta pejabat (*ambtelijk akte*) - sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 7 Undang-undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah berdasarkan Undang-undang No.2 Tahun 2014; Oleh karena itu Turut Tergugat I selaku **Notaris tidak dapat membatalkan suatu akte yang dibuat oleh para pihak**, melainkan yang dapat membatalkan hanyalah pihak-pihak yang telah membuatnya; maka Turut Tergugat I tidak dapat membatalkan Akta Pembatalan tanggal 13 Februari 2008 Nomor 24 yang dibuat antara Reinta Sortaria Situmorang dan Rizaldi Deciderus Watruty;
Sedangkan **Akta Perjanjian Pengikatan Jual-beli tanggal 2 Mei 2005 Nomor 5 sudah batal dan tidak berlaku lagi, sehingga tidak mungkin diberlakukan kembali**;

5. Bahwa berdasarkan atas hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, maka tuntutan Penggugat agar *Akta Pembatalan tanggal 13 Februari 2008 Nomor 24 yang dibuat antara Reinta Sortaria Situmorang (Tergugat I) dan Rizaldi Deciderus Watruty (Tergugat II) yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I batal demi hukum*; dan juga tuntutan agar *Akta Perjanjian Pengikatan Jual-beli tanggal 2 Mei 2005 Nomor 5 antara Reinta Sortaria Situmorang (Tergugat I) dan Rizaldi Deciderus Watruty (Tergugat II) yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I tetap tetap berlaku*, secara hukum haruslah ditolak;

6. Bahwa Turut Tergugat I menolak gugatan Penggugat yang selain dan selebihnya yang tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan jawaban, tetapi mengajukan Duplik sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan kecuali apa yang diakui secara tegas.



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

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui oleh Turut Tergugat.
3. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.985/Munggu, luas 5.100 m², Surat Ukur NO.338/1990 tanggal 26/01/1990 awalnya tercatat atas nama Pekak Megog beralih kepada Tri Putra Yusni berdasarkan Akta Jual Beli No.168/Mengwi/1990 tanggal 15 Agustus 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Ida Wayan Murdhika, Camat Mengwi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, kemudian beralih kepada Reinta Sortaria Situmorang berdasarkan Akta Jual Beli No.17/MGW/1998 tanggal 2-12-1998 yang dibuat oleh dan dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, Sarjana Hukum selaku Pejabat Wilayah Kecamatan Mengwi.
4. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.431/Buduk, luas 2.050 m², Surat Ukur No.7704/1989 tanggal 28/08/1989 awalnya tercatat atas nama Gst. AJin Parna beralih kepada Tri Putra Yusni berdasarkan Akta Jual Beli No.594.4/136/1989 tanggal 22 September 1989 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Ida Wayan Murdhika Camat Mengwi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Wilayah Kabupaten Badung, kemudian beralih kepada Reinta Sortaria Situmorang berdasarkan Akta Jual Beli No.23/MGW/1998 tanggal 2-12-1998 yang dibuat oleh dan dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, Sarjana Hukum selaku Pejabat Wilayah Kecamatan Mengwi.
5. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.430/Buduk, luas 1.900 m², Surat Ukur No.7703/1989 tanggal 28/08/1989 awalnya tercatat atas nama Nang Rideng beralih kepada Tri Putra Yusni berdasarkan Akta Jual Beli No.594.4/137/1989 tanggal 22 September 1989 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Ida Wayan Murdhika Camat Mengwi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, kemudian beralih kepada Reinta Sortaria Situmorang berdasarkan Akta Jual Beli No.24/MGW/1998 tanggal 2-12-1998 yang dibuat oleh dan dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, Sarjana Hukum selaku Pejabat Wilayah Kecamatan Mengwi.

Halaman 29 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



6. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.464/Buduk, luas 5.600 m², Surat Ukur No.343/1989 tanggal 26/1/1990 awalnya tercatat atas nama Nang Suplug beralih kepada Tri Putra Yusni berdasarkan Akta Jual Beli No.169/Mengwi/1990 tanggal 15 Agustus 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Ida Wayan Murdhika Camat Mengwi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, kemudian beralih kepada Reinta Sortaria Situmorang berdasarkan Akta Jual Beli No.21/MGW/1998 tanggal 2-12-1998 yang dibuat oleh dan dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, Sarjana Hukum selaku Pejabat Wilayah Kecamatan Mengwi.
7. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.465/Buduk, luas 1.450 m², Surat Ukur No.344/1990 tanggal 26/1/1990 awalnya tercatat atas nama Men Ngardi beralih kepada Tri Putra Yusni berdasarkan Akta Jual Beli No.170/Mengwi/1990 tanggal 15 Agustus 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Ida Wayan Murdhika Camat Mengwi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, kemudian beralih kepada Reinta Sortaria Situmorang berdasarkan Akta Jual Beli No.22/MGW/1998 tanggal 2-12-1998 yang dibuat oleh dan dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, Sarjana Hukum selaku Pejabat Wilayah Kecamatan Mengwi.
8. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.495/Buduk, luas 3500 m², Surat Ukur No.6037/1990 tanggal 30/8/1990 awalnya tercatat atas nama Pan Gegerog beralih kepada Tri Putra Yusni berdasarkan Akta Jual Beli No.129/Mengwi/1990 tanggal 5 Juli 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Ida Wayan Murdhika Camat Mengwi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, kemudian beralih kepada Reinta Sortaria Situmorang berdasarkan Akta Jual Beli No.20/MGW/1998 tanggal 2-12-1998 yang dibuat oleh dan dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, Sarjana Hukum selaku Pejabat Wilayah Kecamatan Mengwi.
9. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.496/Buduk, luas 1350 m², Surat Ukur No.6036/1990 tanggal 30/8/1990 awalnya tercatat atas nama Men Rasin beralih kepada Tri Putra Yusni berdasarkan Akta Jual Beli No.165/Mengwi/1990 tanggal 14 Agustus 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Ida Wayan Murdhika Camat Mengwi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, kemudian beralih kepada Reinta Sortaria Situmorang berdasarkan Akta Jual Beli No.14/MGW/1998 tanggal 2-12-1998 yang dibuat oleh dan dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, Sarjana Hukum selaku Pejabat Wilayah Kecamatan Mengwi.

Halaman 30 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



10. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.497/Buduk, luas 2.650 m², Surat Ukur No.6035/1990 tanggal 30/8/1990 awalnya tercatat atas nama I Ketut Rasun beralih kepada Tri Putra Yusni berdasarkan Akta Jual Beli No.125/Mengwi/1990 tanggal 4 Juli 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Ida Wayan Murdhika Camat Mengwi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, kemudian beralih kepada Reinta Sortaria Situmorang berdasarkan Akta Jual Beli No.15/MGW/1998 tanggal 2-12-1998 yang dibuat oleh dan dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, Sarjana Hukum selaku Pejabat Wilayah Kecamatan Mengwi.
11. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.498/Buduk, luas 4.600 m², Surat Ukur No.6034/1990 tanggal 30/8/1990 awalnya tercatat atas nama Men Rusin beralih kepada Tri Putra Yusni berdasarkan Akta Jual Beli No.124/Mengwi/1990 tanggal 4 Juli 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Ida Wayan Murdhika Camat Mengwi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, kemudian beralih kepada Reinta Sortaria Situmorang berdasarkan Akta Jual Beli No.16/MGW/1998 tanggal 2-12-1998 yang dibuat oleh dan dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, Sarjana Hukum selaku Pejabat Wilayah Kecamatan Mengwi.
12. Bahwa pencatatan pendaftaran peralihan hak tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 37 dan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 103 ayat (1), (2), Pasal 104 ayat (1) dan Pasal 105 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
13. Bahwa selain dan selebihnya gugatan Penggugat tidak ditanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat II.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

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

Halaman 31 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban para Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut Penggugat telah mengajukan replik, dan terhadap replik Penggugat tersebut para Tergugat dan para Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti Surat berupa foto copy surat yang telah bermeterai cukup, sebagai berikut:

1. Foto copy sesuai salinan resmi Putusan Mahkamah Agung RI dalam perkara kasasi No.1236 K/PID/2013 tanggal 15 Januari 2014 atas nama Terdakwa Rizaldy D. Watruty, S.H., dkk., diberi tanda P-1;
2. Foto copy sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1322/Pid.B/2011/PN.Dps. tanggal 10 September 2012 atas nama Terdakwa Rizaldy D. Watruty, S.H., dkk., diberi tanda P-2;
3. Foto copy dari foto copy Surat Kuasa No.021/RZL/Ks.Pdt/III/2005 tanggal 24 Maret 2005 dari Nicholas John kepada 1. Rizaldy D. Watruty, SH., 2. Thesy Octarini Siregar, SH., diberi tanda P-3;
4. Foto copy dari foto copy Perjanjian Memiliki Properti Dengan Kepercayaan Dan Jaminan Mengganti Kerugian tertanggal 28 Mei 2007 antara Rizaldy Deciderus Watruty, SH. dengan Nicholas John Hyam, diberi tanda P-4;
5. Foto copy dari foto copy Akta Pengikatan Jual Beli No.5 tanggal 2 Mei 2005 antara Reinta Sortaria Situmorang dengan Rizaldy Deciderus Watruty, SH., yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT T. Francisca Teresa N, SH., diberi tanda P-5;
6. Foto copy dari foto copy Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 30 Mei 2005 antara Reinta Sortaria Situmorang dengan Rizaldy Deciderus Watruty, SH., diberi tanda P-6;
7. Foto copy dari foto copy Akta (Surat Pernyataan) Nomor 23 tanggal 13 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Basuki Nugraha, SH., diberi tanda P-7;

Halaman 32 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.

Disclaimer

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



8. Foto copy dari foto copy Surat dalam bahasa Inggris tertanggal 15 Oktober 2008 dari Rizaldy D. Watruty, SH. kepada Nick Hyam, diberi tanda P-8.a;
9. Foto copy sesuai asli Terjemahan Dalam Bahasa Indonesia atas Surat Berbahasa Inggris tertanggal 15 Oktober 2008 dari Rizaldy D. Watruty, SH. kepada Nick Hyam, diberi tanda P-8.b;
10. Foto copy sesuai asli NatWest Advantage Premier Account, diberi tanda P-9.a;
11. Foto copy sesuai asli NatWest Current Account, diberi tanda P-9.b;
12. Foto copy sesuai asli NatWest Sending a Payment Abroad, diberi tanda P-9.c;
13. Foto copy sesuai asli NatWest Current Account, diberi tanda P-9.d;
14. Foto copy sesuai asli NatWest Current Account, diberi tanda P-9.e;
15. Foto copy sesuai asli NatWest Sending a Payment Abroad, diberi tanda P-9.f;
16. Foto copy sesuai asli NatWest Current Account, diberi tanda P-9.g;
17. Foto copy sesuai asli NatWest Sending a Payment Abroad, diberi tanda P-9.h;
18. Foto copy sesuai asli NatWest Sending a Payment Abroad, diberi tanda P-9.i;
19. Foto copy sesuai asli NatWest Sending a Payment Abroad, diberi tanda P-9.j;
20. Foto copy sesuai asli NatWest Sending a Payment Abroad, diberi tanda P-9.k;
21. Foto copy sesuai asli NatWest Sending a Payment Abroad, diberi tanda P-9.l;
22. Foto copy sesuai asli NatWest Sending a Payment Abroad, diberi tanda P-9.m;
23. Foto copy sesuai asli NatWest Sending a Payment Abroad, diberi tanda P-9.n;
24. Foto copy sesuai asli NatWest Sending a Payment Abroad, diberi tanda P-9.o;

Halaman 33 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



25. Foto copy sesuai asli NatWest Sending a Payment Abroad, diberi tanda P-9.p;
26. Foto copy sesuai asli NatWest Sending a Payment Abroad, diberi tanda P-9.q;
27. Foto copy sesuai asli NatWest Sending a Payment Abroad, diberi tanda P-9.r;
28. Foto copy dari foto copy Surat Tidmarsh & Co dalam bahasa Inggris tertanggal 24 May 2018, diberi tanda P-10.a;
29. Foto copy sesuai asli Terjemahan dalam bahasa Indonesia atas Surat Tidmarsh & Co tertanggal 24 Mei 2018, diberi tanda P-10.b;
30. Foto copy dari foto copy Perincian Uang atas nama Pengirim Rizaldy Deciderus Watruty dan Jeannette Machura kepada Penerima atas nama Reinta Sortaria Situmorang, diberi tanda P-11;
31. Foto copy dari foto copy Bukti Transfer dan Kwitansi Penerimaan Uang dari Rizaldy Deciderus Watruty kepada Reinta Sortaria Situmorang, tanggal 2 Mei 2005, diberi tanda P-11.a;
32. Foto copy dari foto copy Aplikasi Kiriman Uang BNI tanggal 8 Juni 2005 diberi tanda P-11.b;
33. Foto copy dari foto copy Aplikasi Transfer BII tanggal 30 Agustus 2005, diberi tanda P-11.c;
34. Foto copy dari foto copy Aplikasi Transfer BII tanggal 18 Oktober 2005, diberi tanda P-11.d;
35. Foto copy dari foto copy Aplikasi Transfer BII tanggal 19 Oktober 2005, diberi tanda P-11.e;
36. Foto copy dari foto copy Aplikasi Transfer BII tanggal 21 Desember 2005, diberi tanda P-11.f;
37. Foto copy dari foto copy Kiriman Uang BNI tanggal 2 Pebruari 2006, diberi tanda P-11.g;
38. Foto copy dari foto copy Aplikasi Transfer BII tanggal 13 Pebruari 2006, diberi tanda P-11.h;
39. Foto copy dari foto copy Aplikasi Transfer BII tanggal 16 Maret 2006, diberi tanda P-11.i;
40. Foto copy dari foto copy Aplikasi Transfer BII tanggal 5 April 2006, diberi tanda P-11.j;

Halaman 34 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan alat bukti surat, juga mengajukan alat bukti saksi, sebagai berikut:

1. Saksi ARIEF AMIR RABIK, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal Ibu Gina (Jeannette machura) yang setahu saksi, Ibu Gina (Jeannette machura) merupakan tangan kanan dan atau orang kepercayaan dari Penggugat ;
- Bahwa saksi merupakan salah satu konsultan lingkungan untuk pembangunan yang direncanakan di lokasi tanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang dokumen jual beli objek perkara;
- Bahwa yang mengajak Penggugat untuk investasi di obyek perkara adalah ibu Gina;
- Bahwa Ibu Gina mengajak Penggugat sebagai investor utama dalam Pembangunan Eco Resort yaitu berupa hotel dan konsep Spa, hotel yang ramah lingkungan;
- Bahwa saksi memiliki keahlian dibidang lingkungan hidup, dan saksi merupakan coordinator dari Eco Team untuk Resort yang direncanakan dibangun di obyek perkara;
- Bahwa pendidikan saksi adalah Kimia Unorganic/Ilmu Lingkungan Hidup;
- Bahwa obyek perkara terletak di pantai pererenan, yang ada bakau-bakaunya;
- Bahwa saksi selama 2 (dua) tahun bolak-balik ke lokasi obyek sengketa, yang awalnya diajak oleh Ibu Gina, yang kedua dan seterusnya kadang-kadang dengan Penggugat, tetapi lebih banyak sendiri atau bersama team;
- Bahwa Team analisa jumlahnya kurang lebih lima belas orang konsultan;
- Bahwa karena sejak tahun 2007 saksi sudah putus hubungan dengan Ibu Gina dan Penggugat, seingat saksi luas tanah tersebut ada petak utama, untuk fase pertama akan dibangun bangunan semacam hotel, kemudian dilanjutkan pada fase kedua dibagian belakang, namun waktu itu tanahnya masih negosiasi, dan saksi tidak tahu tentang negosiasi tanah di bagian belakang karena tidak diikut sertakan;

Halaman 35 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa luas tanahnya kurang lebih lima hektar termasuk bakaunya yang saksi dan team analisa lingkungan hidupnya;
- Bahwa di lokasi tersebut kita ketemukan disana ada burung hantu putih disana, kemudian kita coba untuk konservasi habitatnya, dan lainnya seperti kegiatan ramah lingkungan;
- Bahwa terhadap proyek penelitian untuk pembuatan eco resort tersebut sudah ada hasil yang valid berupa blue print;
- Bahwa terkait dengan pembiayaan ada lima kali meeting yang sudah disetujui oleh Penggugat tapi belum direalisasikan;
- Bahwa yang menjadi persoalan sehingga belum terealisasinya bangunan ecco resort tersebut karena bermasalah dengan lahannya;
- Bahwa saksi tidak ikut dalam permasalahan lahan tersebut, saksi hanya melihat draft pembiayaan atas proyek tersebut sekitar 12-14 juta dollar untuk fase lahan pertama;
- Bahwa saksi ada kerjasama dengan Penggugat terkait proyek eco resort tersebut tetapi diluar pembelian lahan, dan oleh karena Penggugat merupakan orang asing maka pembelian lahan tersebut dipercayakan kepada advokatnya yaitu Rizaldy ;
- Bahwa saksi pernah ikut meeting/pertemuan dengan Tergugat II Pak Rizaldy dan kawan-kawan tentang penyediaan lahan tetapi tidak ada kejelasan mengenai keberadaan lahan tersebut;
- Bahwa saksi mengenal Rizaldy yaitu orang yang dipercayakan oleh Penggugat untuk menangani semua masalah menyangkut pembelian lahan, dan Pendirian PT agar proyek bisa berjalan;
- Bahwa saksi bekerja dengan Penggugat (Pak Nicholas) maka hasil pekerjaan saksi disampaikan ke Ibu Gina maupun Penggugat di Kantor Popo Danas;
- Bahwa waktu itu ada arsiteknya yang bernama Bapak Popo Danesh yang berkerja sama juga dengan kantor arsitek milik pak Pepe, yang membuat bangunan –bangunan yang ramah lingkungan;

Halaman 36 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selain itu ada juga desainernya yang bernama bapak John yang berkantor di Nyuh Kuning, Mas, Gianyar, dan juga Eco Team dan juga ada peneliti-peneliti yang lain termasuk yayasan Tri Hita Karana, Pak Panji Tisna dan banyak juga yang lain, jadi hasil kajian tersebut dibahas bersama dengan arsitek, desainer lanskap dan lain-lain yang bertujuan agar pembangunan dapat terwujud untuk suatu eco resort yang ramah lingkungan;
 - Bahwa selama satu setengah tahun kami bekerja sama sudah ada hasil yang valid sehingga Bapak Popo Danesh dapat menerbitkan “blue prints” konsep pertama, yang meruakan hasil kajian bersama eco team, arsitek dan desainer lanskap;
 - Bahwa setelah ada lima kali pertemuan dengan Penggugat, untuk penyesuaian budget, akhirnya Penggugat menyetujui Blue Prints tersebut;
 - Bahwa saksi pernah melihat yang terakhir itu memang negosiasi diantara arsitek mengenai budgetnya antara 12 sampai dengan 14 juta dollar untuk Fase Pertama, dan setelah itu ada beberapa draft lagi tetapi setelah itu saksi tidak diikutsertakan lagi dalam proses selanjutnya;
 - Bahwa Penggugat mempunyai perusahaan di luar Negeri maka otomatis mempunyai Partner diluar Negeri, sedangkan di Indonesia setahu saksi, Penggugat bekerja sama dengan Pak Rizaldy/Tergugat II, tetapi saksi tidak tahu bentuk kerjasamanya;
 - Bahwa peran Tergugat II (Pak Rizaldy) dalam proyek lahan ini adalah untuk menangani semua masalah hukum terkait transaksi, ijin, pembelian lahan dan sebagainya agar sah secara hukum, sehingga proyek bisa secepatnya dimulai;
 - Bahwa terkait hasil kerja saksi dan team, arsitek dan desainer, laporan-laporannya diserahkan atau dipresentasikan kepada Ibu Gina dan Penggugat;
 - Bahwa presentasinya dilaksanakan di kantornya Pak Popo Danesh, atau direstorant-restaurant, dan juga pernah di Villa ;
2. Saksi MEKEL GEDE AGUNG ASANA ARIAWAN, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 37 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



- Bahwa saksi mengetahui Penggugat membeli tanah di Desa Pererenan;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat sejak tahun 2014;
- Bahwa saksi bekerja pada Penggugat mengurus rumah tangga penggugat, membantu untuk memfotocopy surat - surat yang diminta oleh Penggugat;
- Bahwa pada waktu saksi tinggal di Villa Oberoi di Seminyak, Penggugat pernah bercerita membeli tanah di Bali yaitu di Pererenan, tetapi Penggugat di bohongi katanya;
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat luasnya 2,8 Ha ;
- Bahwa harganya waktu itu empat setengah juta dollar ;
- Bahwa tanah itu diatas namakan Tergugat II ;
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat atas nama Ibu Reinta sebagai nomine dari orang asing;
- Bahwa dari dokumen yang saksi foto copy, saksi melihat ada bukti transfer Penggugat untuk membeli tanah dan fotocopy dokumen untuk melapor Pengacara ke Polisi;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut adalah untuk dibangun Resort;
- Bahwa dalam perkara ini ada masalah antara Penggugat dengan Rizaldy /Tergugat II terkait dengan pembelian lahan tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy sesuai turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 05/Pdt.G/2007/PN Dps. tanggal 13 Agustus 2007, diberi tanda T.I-1;
2. Foto copy sesuai turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 05/Pdt.Plw/2007/PN Dps. tanggal 9 Agustus 2010, diberi tanda T.I-2;
3. Foto copy sesuai turunan resmi Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 138/PDT/2010/PT. DPS. tanggal 6 Januari 2011, diberi tanda T.I-3;
4. Foto copy dari foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 2 Mei 2005, yang dibuat dihadapan Notaris T. Francisca Teresa N.SH., diberi tanda T.I-4;

Halaman 38 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



5. Foto copy dari foto copy Akta Pembatalan Nomor 24 tanggal 13 Februari 2008, yang dibuat dihadapan Notaris T. Francisca Teresa N.SH., diberi tanda T.I-5;
6. Foto copy dari foto copy Surat Pembatalan Perjanjian Jual Beli tanggal 13 Februari 2008 dari Rizaldy D. Watruty, SH., diberi tanda T.I-6;
7. Foto copy dari foto copy Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 30 Mei 2005 antara Reinta Sortaria S dengan Rizaldy Deciderus Watruty, SH., diberi tanda T.I-7;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy dari foto copy Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 180/Pdt.G/2015/PN Dps. tanggal 14 Maret 2016, diberi tanda T.II-1;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy dari foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 2 Mei 2005, yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH., diberi tanda TT.I-1;
2. Foto copy dari foto copy Akta Pembatalan Nomor 24 tanggal 13 Februari 2008, yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH., diberi tanda TT.I-2;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II maupun Turut Tergugat I tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan alat bukti baik surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi tanah sengketa sebagaimana tertuang dalam Berita Acara tanggal 21 September 2018;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi, pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I

Halaman 39 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



1. Penggugat tidak berkapasitas mengajukan gugatan

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I tidak pernah ada hubungan hukum apapun, karena dalam Akta Perjanjian Nomor 5 tanggal 2 Mei 2005 yang sudah dibatalkan secara sah adalah antara Tergugat I dan Tergugat II yang bertindak untuk diri sendiri bukan sebagai kuasa dari Penggugat, sehingga gugatan Penggugat yang mendudukkan Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini adalah error in persona;
- Bahwa secara hukum Penggugat tidak memiliki kapasitas mengajukan gugatan aquo, karena Penggugat adalah WNA yang tidak dapat memiliki hak atas tanah di Indonesia sebagaimana ketentuan Pasal 9 ayat (1) dan Pasal 21 ayat (1) UUPA;
- Bahwa oleh karena Penggugat secara hukum bukan pihak yang berhak dan berkapasitas untuk mengajukan gugatan aquo, maka gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

2. Gugatan Penggugat Mengandung Unsur Ne Bis In Idem

- Bahwa mengenai pembatalan PPJB No.5 tertanggal 2 Mei 2005 telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan kepastian hukum melalui putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No.138/Pdt/2010/PT Dps. tanggal 6 Januari 2011 jo. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.5/Pdt.Plw/2007/PN Dps. tanggal 9 Agustus 2010, dimana Tergugat I mengajukan perlawanan (verzet) terhadap putusan verstek No.5/Pdt.G/2007/PN Dps. tanggal 13 Agustus 2007;
- Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat merupakan kasus sengketa yang sama dengan perkara terdahulu yang telah mendapat putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena subyek (pihak) maupun obyek serta dalil dalam perkara terdahulu dengan perkara yang sekarang adalah sama, maka secara formil gugatan Penggugat mengandung unsur ne bis in idem dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

3. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)

- Bahwa gugatan Penggugat kabur karena terdapat ketidaksesuaian dalil dengan apa yang diminta, dan tidak menguraikan secara jelas bagaimana bisa Tergugat I wanprestasi terhadap Penggugat sedangkan tidak ada perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak diuraikan secara jelas perbuatan mana dari Tergugat I yang merupakan wanprestasi, maka gugatan

Halaman 40 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



Penggugat mengandung cacat formil, dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

Eksepsi Tergugat II

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai legal standing dalam mengajukan gugatan, karena Penggugat bukan sebagai pihak dan sama sekali tidak terlibat dalam perjanjian jual beli No.5 tanggal 2 Mei 2005;
2. Bahwa gugatan Penggugat Kabur (obscuur libel) karena dalam gugatannya Penggugat tidak bisa menguraikan secara jelas tentang adanya wanprestasi atas dirinya dan tidak menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I;
3. Bahwa gugatan Penggugat telah memenuhi unsur ne bis in idem karena obyek dalam gugatan Penggugat sudah pernah diajukan oleh Penggugat berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.425/Pdt.G/2010/PN Dps., putusan Pengadilan Tinggi No.138/Pdt.2010/PT Dps. jo putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.5/Pdt.Plw/2007/PN Dps. dan putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.180/Pdt.G/2015/PN Dps.;

Eksepsi Turut Tergugat II

- Bahwa didalam dupliknya Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat salah subyek, dimana semestinya Turut Tergugat II tidak ikut dilibatkan sebagai pihak sebab Turut Tergugat II hanya sebagai lembaga yang bertugas untuk mencatat pemeliharaan data dan pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah memberikan tanggapan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah memberikan kepercayaan kepada Tergugat II terkait pembelian tanah obyek sengketa dan juga pengurusan pendirian PT PMA yang dituangkan dalam Surat Kuasa tertanggal 24 Maret 2005 No.023/RZL/Ks.Pdt/III/2005 dan Perjanjian Memiliki Properti Dengan Kepercayaan dan Jaminan Mengganti Kerugian antara Penggugat dan Tergugat II tertanggal 28 Mei 2007;
- Bahwa walaupun secara hukum Penggugat hanya terkait dengan Tergugat II, akan tetapi Tergugat I mengetahui Penggugatlah sebagai pembeli dan pemilik uang, maka tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang membatalkan jual beli sangat merugikan Penggugat yang telah melakukan pembayaran atas tanah obyek sengketa;

Halaman 41 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



- Bahwa terjadinya perjanjian pengikatan jual beli Akta No.5 tanggal 2 Mei 2005 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I adalah kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat II yang tertuang dalam Surat Kuasa tanggal 24 Maret 2005, dimana Tergugat I sendiri yang menyetujui pembayaran atas tanah obyek sengketa dengan cara mencicil;
- Bahwa akibat perbuatan Tergugat II yang membatalkan Akta No.5 tanggal 2 Mei 2005 telah menunjukkan bahwa Tergugat II telah mengingkari Kuasa yang diberikan oleh Penggugat dan tindakan Tergugat II tersebut menimbulkan kerugian Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II maupun eksepsi Turut Tergugat II sebagai berikut:

Ad.1. Terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan Penggugat tidak berkapasitas atau tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi adalah suatu tangkisan yang diajukan oleh Tergugat tentang hal-hal menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan atau hal-hal lainnya yang tidak menyinggung pokok perkara, dengan tujuan agar Pengadilan tidak melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan Penggugat tidak mempunyai kapasitas atau legal standing mengajukan gugatan wanprestasi karena Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I maupun dengan Tergugat II, adalah eksepsi yang telah menyangkut pokok perkara, karena benar tidaknya Penggugat mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I maupun dengan Tergugat II terkait jual beli tanah obyek sengketa merupakan persoalan yang harus dibuktikan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa demikian pula eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas mengajukan gugatan aquo karena Penggugat adalah WNA yang tidak dapat memiliki hak atas tanah di Indonesia sebagaimana ketentuan Pasal 9 ayat (1) dan Pasal 21 ayat (1) UUPA, menurut Majelis Hakim telah pula menyangkut pokok perkara, maka eksepsi Tergugat I tersebut pun harus ditolak;

Ad.2. Terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan gugatan Penggugat kabur (obscuur libel), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Halaman 42 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati gugatan Penggugat, didalam posita gugatannya telah diuraikan secara jelas mengenai peristiwa hukum yang dijadikan dasar oleh Penggugat untuk mengajukan gugatan wanprestasi terhadap para Tergugat yaitu terkait pembelian tanah obyek sengketa oleh Penggugat melalui Tergugat II selaku kuasanya dengan Tergugat I selaku penjual, yang menurut Penggugat harga tanah tersebut telah dibayar lunas dan telah diterima oleh Tergugat I namun pengikatan jual beli tidak diproses kelanjutannya, bahkan Tergugat I dan II telah membatalkan pengikatan jual beli tersebut sehingga menimbulkan kerugian Penggugat selaku pemilik uang;

Menimbang, bahwa didalam petitum gugatannya telah pula disebutkan secara rinci tuntutan Penggugat, antara lain menuntut agar Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan wanprestasi, menyatakan akta pembatalan No.24 tanggal 13 Pebruari 2008 batal demi hukum, dan menyatakan akta pengikatan jual beli No.5 tanggal 2 Mei 2005 tetap sah berlaku hingga dapat dilanjutkan dengan akta jual beli yang nantinya Penggugat akan menunjuk pihak lain yang mewakilinya menggantikan Tergugat II dalam Akta Jual Beli;

Menimbang, bahwa dari uraian posita dan rumusan petitum gugatan aquo, menurut Majelis Hakim telah jelas maksud dan tujuan gugatan Penggugat, maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) adalah tidak berdasar dan karenanya harus ditolak;

Ad.3. Terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan gugatan Penggugat mengandung unsur ne bis in idem, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menilai ne bis tidaknya gugatan Penggugat dalam perkara aquo, maka haruslah dilihat apakah subyek dan obyek maupun pokok sengketa dalam perkara terdahulu terdapat kesamaan dengan perkara aquo;

Menimbang, bahwa apabila diperhatikan pihak-pihak dalam perkara terdahulu antara Rizaldy Deciderus Watrutry, SH. melawan Reinta Sortaria Situmorang register Nomor 05/Pdt.G/2007/PN Dps. (bukti T.I-1) jo. Nomor 05/Pdt.Plw/2007/PN Dps. (bukti T.I-2) jo. Nomor 138/PDT/2010/PT.DPS. (bukti T.I-3) adalah berbeda dengan perkara aquo;

Menimbang, bahwa demikian pula pihak-pihak dalam perkara register Nomor 180/Pdt.G/2015/PN Dps., antara Mr. Nicholas John Hyam lawan Rizaldy



Deciderus Watruty, SH. dan Jeannette Watchura alias Gina, tidaklah sama dengan perkara aquo, lagi pula putusan perkara Nomor 180/Pdt.G/2015/PN Dps. tanggal 14 Maret 2016 (bukti T.I-3), menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa perkara aquo tidak ne bis, maka karenanya eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidaklah berdasar dan karenanya harus ditolak;

Ad.4. Terhadap eksepsi Turut Tergugat II yang menyatakan gugatan Penggugat salah subyek, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat II yang diajukan dalam duplik, menurut Majelis Hakim harus ditolak, selain itu kewenangan untuk menentukan siapa-siapa yang hendak digugat dalam suatu perkara perdata adalah sepenuhnya kewenangan Penggugat, dan gugatan Penggugat yang ditujukan pula kepada Turut Tergugat II agar melakukan pemblokiran tanah obyek sengketa guna menghindari pengalihan kepada pihak ketiga, tidaklah bertentangan dengan hukum acara perdata;

Menimbang, bahwa dari seluruhnya uraian pertimbangan tersebut di atas, eksepsi Tergugat I, Tergugat II, maupun eksepsi Turut Tergugat II tidak berdasar hukum dan karenanya ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah mengenai wanprestasi, dimana Penggugat pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah membeli 9 (sembilan) bidang tanah seluas 28.200 M2 milik Reinta Sortaria Situmorang (Tergugat I) dengan harga Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) per-are, sehingga harga keseluruhannya adalah sebesar Rp.37.180.000.000,- (tiga puluh tujuh milyar seratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa dalam pengurusan proses jual beli tanah tersebut Penggugat telah mempercayakan Tergugat II dengan memberikan Surat Kuasa tertanggal 24 Maret 2005, sehingga dibuatlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.5 tanggal 2 Mei 2005 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat dihadapan Notaris T. Francisca Teresa N., SH., (Turut Tergugat I) yang didalamnya tercantum harga tanah sebesar Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah) per are, sehingga jumlah keseluruhan

Halaman 44 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



tertulis Rp.23.406.000.000,- (dua puluh tiga milyar empat ratus enam juta rupiah);

- Bahwa pembayaran tanah tersebut telah dilunasi oleh Penggugat ditambah dengan denda keterlambatan (*penalty*) sebesar Rp. 4.016.088.525,- (empat milyar enam belas juta delapan puluh delapan ribu lima ratus dua puluh lima rupiah), sehingga jumlah uang Penggugat yang telah dibayarkan melalui Tergugat II dan telah diterima oleh Tergugat I adalah Rp. 27.422.088.525,- (dua puluh tujuh milyar empat ratus dua puluh dua juta delapan puluh delapan ribu lima ratus dua puluh lima rupiah);
- Bahwa Penggugat telah mengeluarkan uang dengan cara mengirim secara bertahap melalui Bank Internasional Indonesia (BII) Cabang Denpasar dan Bank Negara Indonesia (BNI) 46 Cabang Denpasar sejumlah Rp.37.491.250.052,- (tiga puluh tujuh milyar empat ratus sembilan puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu lima puluh dua rupiah), namun Tergugat II tidak melanjutkan proses Jual Beli atas tanah tersebut, dan tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat, Tergugat II dan Tergugat I telah membatalkan perjanjian pengikatan jual beli No.5 tanggal 2 Mei 2005 dengan akta pembatalan No.24, tanggal 13 Pebruari 2008 yang dibuat dihadapan T. Francisca Teresa N, SH., (Turut Tergugat I);
- Bahwa Akta Pembatalan No. 24, Tanggal 13 Pebruari 2008 yang dibuat dihadapan T. Francisca Teresa N, SH., (Turut Tergugat I), merupakan bukti terjadinya ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh Tergugat II yang merugikan Penggugat, dan pembatalan perjanjian secara sepihak tanpa melalui pengadilan adalah melanggar asas kepatutan dalam suatu perjanjian, selain itu juga bertentangan dengan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara, maka karenanya akta pembatalan tersebut cacat hukum, sehingga Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5 Tanggal 02 Mei 2005 tetap sah berlaku untuk ditindak lanjuti menjadi Akta Jual Beli;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa harga jual beli tanah yang benar antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah sesuai dengan perjanjian jual beli tanggal 30 Mei 2005, yaitu: sebesar Rp.36.660.000.000,- (tiga puluh enam milyar enam ratus enam puluh juta rupiah), namun Rizaldi Deciderus Watruty, SH. (Tergugat II) baru melakukan pembayaran sebesar Rp.33.343.284.000,- (tiga puluh tiga milyar tiga ratus empat puluh tiga juta dua ratus delapan

Halaman 45 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



puluh empat ribu rupiah), sehingga Tergugat II masih mempunyai kewajiban yang belum terbayar sebesar Rp. 3.316.716.000,- (tiga milyar tiga ratus enam belas juta tujuh ratus enam belas ribu rupiah), belum termasuk *penalty* atas keterlambatan pembayaran sebesar 5% per bulan yang belum dibayar sampai sekarang, sehingga Akta Jual Beli belum bisa ditandatangani, dan surat kuasa menjual yang diterima Tergugat II Rizaldi Deciderus Watruty, SH. belum dapat dilakukan, dan penyerahan Sertipikat belum bisa dilaksanakan;

- Bahwa oleh karena Rizaldi Deciderus Watruty, SH. (Tergugat II) tidak mampu membayar, maka Rizaldi Deciderus Watruty, SH. (Tergugat II) membatalkan Akta Perikatan Jual Beli No. 5 tanggal 2 Mei 2005, dengan akta pembatalan No. 24 tanggal 13 Pebruari 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan T. Fransisca Teresa, SH. (Turut Tergugat I);
- Bahwa akta pembatalan yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak tunduk pada Pasal 1266 KUHPdata dan tidak melanggar asas kepatutan dalam suatu perjanjian karena dibuat oleh para pihak yang membuat perjanjian, maka akta pembatalan tersebut adalah sah;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat II pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa harga jual beli tanah obyek sengketa yang dilakukan antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II adalah sebesar Rp.36.660.000.000,- (tiga puluh enam milyar enam ratus enampuluh juta rupiah) berdasarkan perjanjian jual beli dibawah tangan tertanggal 30 Mei 2005;
- Bahwa perjanjian jual beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II atas tanah obyek sengketa dibuat dalam 2 (dua) perjanjian, yaitu: PPJB No.5 tertanggal 2 Mei 2005 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I namun harganya tercantum sebesar Rp.85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah) per-are agar pembayaran pajaknya tidak memberatkan TERGUGAT II, sedangkan dalam Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 30 Mei 2005 tercantum harga yang sebenarnya yang telah disepakati yaitu Rp.36.660.000.000,- (tiga puluh enam milyar enam ratus enam puluh juta rupiah);
- Bahwa pembatalan PPJB No.5 tertanggal 2 Mei 2005 dengan akta pembatalan No.24 tanggal 13 Pebruari 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan T. Fransisca Teresa, SH. (Turut Tergugat I) adalah merupakan kesepakatan bersama antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II, maka

Halaman 46 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



tidak perlu melalui putusan Pengadilan atau dihidupkan kembali karena para pihak yang melakukan perbuatan hukum telah sepakat untuk membatalkannya;

Menimbang, bahwa disisi lain Turut Tergugat I pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual-beli tanggal 2 Mei 2005 Nomor 5 dibuat di hadapan Turut Tergugat I selaku Notaris di Denpasar, antara: REINTA SORTARIA SITUMORANG (Tergugat I) sebagai Pihak Pertama, dan RIZALDI DECIDERUS WATRUTY, SH. (Tergugat II) sebagai Pihak Kedua, masing-masing bertindak untuk diri sendiri, tidak dalam kualitas tertentu seperti bertindak selaku kuasa;
- Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual-beli tanggal 2 Mei 2005 Nomor 5 tersebut di atas, oleh pihak-pihak yang sama telah sepakat dibatalkan dengan membuat Akta Pembatalan tanggal 13 Februari 2008 Nomor 24 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I selaku Notaris di Denpasar; sehingga Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli tersebut tidak berlaku lagi;
- Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual-beli tanggal 2 Mei 2005 Nomor 5 dan Akta Pembatalan tanggal 13 Februari 2008 Nomor 24 adalah merupakan akte para pihak (*partij akte*), atau dalam pengertian akte otentik yang dibuat dihadapan Notaris – dan bukan yang *dibuat oleh Notaris* atau akta pejabat (*ambtelijk akte*) - sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 7 Undang-undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah berdasarkan Undang-undang No.2 Tahun 2014, oleh karena itu Turut Tergugat I selaku Notaris tidak dapat membatalkan suatu akte yang dibuat oleh para pihak, melainkan yang dapat membatalkan hanyalah pihak-pihak yang telah membuatnya, maka Turut Tergugat I tidak dapat membatalkan Akta Pembatalan tanggal 13 Februari 2008 Nomor 24 yang dibuat antara Reinta Sortaria Situmorang dan Rizaldi Deciderus Watruty, sedangkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-beli tanggal 2 Mei 2005 Nomor 5 sudah batal dan tidak berlaku lagi, sehingga tidak mungkin diberlakukan kembali;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II didalam Dupliknya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa tanah obyek sengketa masing-masing dengan Sertifikat Hak Milik No.985/Munggu, Sertifikat Hak Milik No.431/Buduk, Sertifikat Hak Milik No.430/Buduk, Sertifikat Hak Milik No.464/Buduk, Sertifikat Hak Milik No.465/Buduk, Sertifikat Hak Milik No.495/Buduk, Sertifikat Hak Milik

Halaman 47 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.496/Buduk, Sertifikat Hak Milik No.497/Buduk, Sertifikat Hak Milik No.498/Buduk, telah beralih dari pemilik sebelumnya kepada Tri Putra Yusni berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Drs. Ida Wayan Murdhika Camat Mengwi, yang kemudian beralih kepada Reinta Sortaria Situmorang berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Tjja Francisca Teresa Nilawati, Sarjana Hukum;

- Bahwa pencatatan pendaftaran peralihan hak tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 37 dan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 103 ayat (1), (2), Pasal 104 ayat (1) dan Pasal 105 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa dari uraian dalil para pihak tersebut di atas, ternyata para Tergugat maupun para Turut Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban terlebih dahulu untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-11.j dan Saksi-Saksi yaitu 1. Arief Amir Rabik dan 2. Mekel Gede Agung Asana Ariawan;

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat T.I-1 sampai dengan T.1-7 dan Tergugat II mengajukan alat bukti surat T.II-1, sedangkan Turut Tergugat I mengajukan alat bukti surat TT.I-1 dan TT.I-2;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan benar tidaknya para Tergugat wanprestasi, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar Penggugat telah memberikan kuasa kepada Tergugat II untuk mengadakan jual beli dengan Tergugat I atas tanah obyek sengketa ?;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa foto copy Surat Kuasa No.021/RZL/Ks.Pdt/III/2005 tanggal 24 Maret 2005, memang benar Penggugat (Nicholas John) telah memberikan kuasa kepada 1. Rizaldy D. Watruty, SH., 2. Thesy Octarini Siregar, SH., untuk dan atas nama pemberi kuasa mengurus, mendampingi kepentingan pemberi kuasa untuk mengurus rekomendasi atau persetujuan PMA (Penanaman Modal Asing) di BKPM Denpasar maupun di BKPM Jakarta;

Menimbang, bahwa dari bukti P-3 tersebut diatas, jika dihubungkan dengan bukti P-5 tentang foto copy Akta Pengikatan Jual Beli No.5 tanggal 2

Halaman 48 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 2005, diperoleh fakta hukum bahwa berdasarkan kepercayaan yang diberikan oleh Nicholas John Hyam (Penggugat), Rizaldy Deciderus Watruty, SH. (Tergugat II) selaku pembeli telah mengadakan perjanjian pengikatan jual beli dengan Reinta Sortaria Situmorang (Tergugat I) selaku penjual dihadapan Notaris/PPAT T. Francisca Teresa N, SH. (Turut Tergugat I) atas 9 (sembilan) bidang tanah hak milik atas nama Reinta Sortaria Situmorang masing-masing Sertifikat Hak Milik No.985/Munggu, Sertifikat Hak Milik No.431/Buduk, Sertifikat Hak Milik No.430/Buduk, Sertifikat Hak Milik No.464/Buduk, Sertifikat Hak Milik No.465/Buduk, Sertifikat Hak Milik No.495/Buduk, Sertifikat Hak Milik No.496/Buduk, Sertifikat Hak Milik No.497/Buduk, dan Sertifikat Hak Milik No.498/Buduk, yang seluruhnya seluas 28.200 m2 (tanah obyek sengketa);

Menimbang, bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.5 tanggal 2 Mei 2005 telah tertuang kesepakatan mengenai harga tanah tersebut yaitu Rp.23.406.000.000,- (dua puluh tiga milyar empat ratus enam juta rupiah) yang sebagiannya telah diterima oleh penjual, sedangkan sisanya sebesar Rp.22.006.000.000,- (dua puluh dua milyar enam juta rupiah) disepakati akan dibayar 4 (empat) kali angsuran, yaitu:

- Rp.9.500.000.000,- (Sembilan milyar lima ratus juta rupiah) sebelum atau selambat-lambatnya tanggal 10 Juni 2005;
- Rp.4.750.000.000,- (empat milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sebelum atau selambat-lambatnya tanggal 10 Agustus 2005;
- Rp.4.750.000.000,- (empat milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sebelum atau selambat-lambatnya tanggal 10 September 2005;
- Rp.3.006.000.000,- (tiga milyar enam juta rupiah) sebelum atau selambat-lambatnya tanggal 10 Nopember 2005;

Menimbang, bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, tertuang bahwa bilamana pada angsuran pertama sampai dengan angsuran ketiga pihak kedua (pembeli) tidak dapat memenuhi kewajibannya maka untuk tiap hari keterlambatan pembayaran tersebut pihak kedua (pembeli) wajib membayar denda yang dapat ditagih dengan seketika dan sekaligus sebesar 5 % dari jumlah yang terlambat dibayar, dengan maksimal keterlambatan untuk tiap angsuran 1 (satu) bulan, dan bila hingga 1 (satu) bulan tersebut lewat pihak kedua (pembeli) belum dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya maka perjanjian ini dinyatakan batal dengan sendirinya dengan lewatnya waktu itu saja tanpa diperlukan suatu pemberitahuan atau pernyataan berupa apapun lagi kepada pihak kedua, dan uang yang telah dibayarkan oleh pihak kedua menjadi hak pihak pertama sendiri dan tidak dapat ditarik kembali dengan

Halaman 49 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan apapun juga, sedangkan untuk angsuran ke 4 (keempat) pihak kedua wajib telah membayar lunas selambat-lambatnya tanggal 10 Nopember 2005, dan bila hingga tanggal 10 Nopember 2005 pihak kedua belum juga melunasi kewajibannya sebagaimana mestinya, maka perjanjian ini dinyatakan batal dengan sendirinya dengan lewatnya waktu itu saja tanpa diperlukan suatu surat pemberitahuan atau pernyataan berupa apapun lagi kepada pihak kedua dan uang yang telah dibayarkan oleh pihak kedua menjadi hak pihak pertama sendiri dan tidak dapat ditarik kembali dengan alasan apapun juga;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti pengiriman uang sebagaimana bukti P-9.a sampai dengan P-9.r (NatWest Advantage Primier Account dan NatWest Sending a Payment Abroad), dan bukti P-10.a tentang Surat Tidmarsh & Co dalam bahasa Inggris tertanggal 24 May 2018 beserta terjemahannya dalam bahasa Indonesia (bukti P-10.b), diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat (Nichlolas John Hyam) telah mengirim uang dalam bentuk mata uang Inggris (foundsterling) yang ditransfer oleh Nicholas John Hyam sendiri maupun melalui Laganpoint Limited dan Brygrove Limited, yaitu perusahaan dimana istri Nicholas John Hyam yang bernama Helen Hyam sebagai salah satu Direkturnya, yang ditujukan kepada Rizaldy Deciderus Watruty dan Jeannette Machura;

Menimbang, bahwa terkait pembayaran dan proses jual beli atas tanah sengketa tersebut, saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu saksi ARIEF AMIR RABIK dan saksi MEKEL GEDE AGUNG ASANA ARIAWAN, tidak mengetahuinya tetapi mendengar dari Penggugat bahwa Penggugat telah membeli tanah obyek sengketa melalui orang kepercayaannya, yang menurut keterangan saksi ARIEF AMIR RABIK, bahwa Jeannette Machura yang saksi kenal bernama Ibu Gina adalah tangan kanan atau orang kepercayaan dari Penggugat (Nichlolas John Hyam) yang mengajak Penggugat selaku investor utama dalam pembangunan Eco Resort yaitu berupa hotel dan Spa dengan konsep ramah lingkungan yang direncanakan akan dibangun di atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti Penggugat tersebut di atas, terbukti bahwa uang yang dikirim oleh Nicholas John Hyam telah dibayarkan oleh Rizaldy Deciderus Watruty dan Jeanette Machura untuk pembayaran harga tanah kepada Reinta Sortaria Situmorang sejumlah Rp.32.576.567.525,- (tiga puluh dua milyar lima ratus tujuh puluh enam juta lima ratus enam puluh tujuh ribu lima ratus dua puluh lima rupiah);

Halaman 50 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



Menimbang, bahwa terhadap pembayaran yang telah diserahkan oleh Rizaldy Deciderus Watruty, SH. dan Jeanette Machura tersebut, menurut Tergugat I (Reinta Sortaria Situmorang) belum mencukupi seluruh harga tanah yang disepakati, karena menurut Tergugat I dan Tergugat II harga tanah yang sebenarnya bukanlah sebesar Rp.23.406.000.000,- (dua puluh tiga milyar empat ratus enam juta rupiah), melainkan sebesar Rp.36.660.000.000,- (tiga puluh enam milyar enam ratus enam puluh juta rupiah) sebagaimana disepakati dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 30 Mei 2005, dan pencantuman harga tanah dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut dengan maksud agar pembayaran pajaknya tidak memberatkan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari dalil para pihak tersebut di atas, maka timbul pertanyaan berapa sebenarnya harga tanah yang senyatanya disepakati oleh kedua belah pihak ?;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dikemukakan di atas, dalam akta perjanjian pengikatan jual beli No.5 tanggal 2 Mei 2005 (bukti P-5 sama dengan bukti T.I-4 dan TT.I-1) tercantum harga 9 (sembilan) bidang tanah yang diperjual-belian adalah sebesar Rp.23.406.000.000,- (dua puluh tiga milyar empat ratus enam juta rupiah), akan tetapi dari bukti P-4 tentang Perjanjian Memiliki Properti Dengan Kepercayaan dan Jaminan Mengganti Kerugian antara Rizaldy Deciderus Watruty, SH. (Tergugat II) dengan Nicholas John Hyam (Penggugat) tanggal 28 Mei 2007, ternyata didalam poin 11 disebutkan bahwa sebagai kompensasi atas penggunaan nama dan jasa yang dipercaya, maka yang dipercaya (Rizaldy Deciderus Watruty, SH.) berhak mendapatkan 10 % dari hasil total harga pembelian tanah milik pemberi kepercayaan (Nicholas John Hyam) dari harga Rp.36.660.000.000,- (tiga puluh enam milyar enam ratus enam puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa demikian pula dalam bukti P-6 (sama dengan bukti T.I-7) tentang Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 30 Mei 2005 antara Reinta Sortaria S selaku pihak I dengan Rizaldy Deciderus Watruty, SH. selaku pihak II, pada pasal 1 telah disebutkan bahwa pihak I menjual tanah kepada pihak II atas tanah yang terletak di Desa Pererenan dengan harga Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) per-are, sehingga total jual beli tanah tersebut untuk 2 hektar 82 are adalah sebesar Rp.36.660.000.000,- (tiga puluh enam milyar enam ratus enam puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti P-6 tersebut di atas bersesuaian dengan bukti P-7 tentang Surat Pernyataan Rizaldy Deciderus Watruty, SH., yang dituangkan dalam Akta No.23 tanggal 13 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan Notaris

Halaman 51 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Basuki Juni Nugraha, SH., dalam pernyataannya pada angka 2 disebutkan bahwa benar saya adalah Nomini/Perwakilan/Orang yang dipercayakan oleh Nicholas John Hyam untuk membeli dan atau memperoleh tanah dengan nilai Rp.36.660.000.000,- (tiga puluh enam milyar enam ratus enam puluh juta rupiah) berkedudukan di Bali berdasarkan Perjanjian Memiliki Properti Dengan Kepercayaan Dan Jaminan Mengganti Kerugian, dibuat dihadapan Advokat Anggia M Lubis Browne, SH., Denpasar Bali, tertanggal 28 Mei 2007;

Menimbang, bahwa mengenai harga tanah yang senyatanya disepakati oleh para pihak, telah pula dipertimbangkan dalam perkara terdahulu Nomor 05/Pdt.Plw/2007/PN Dps. yang telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 9 Agustus 2010 (bukti T.I-2) yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan putusan Nomor 138/PDT/2010/PT.DPS. tanggal 6 Januari 2011 (bukti T.I-3), yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sejak tanggal 25 Maret 2011, yang mana dalam putusan Pengadilan Negeri tersebut pada halaman 28-29 telah dipertimbangkan sebagai berikut:

----- Menimbang, bahwa dengan memperhatikan bukti P(T-A) 1B, bukti P(T-A) 3, ternyata harga jual beli tanah tersebut antara Pelawan (Tergugat Asal) dengan Terlawan (Penggugat Asal), disebutkan sebesar Rp.36.660.000.000,- (tiga puluh enam milyar enam ratus enam puluh enam juta rupiah) kemudian diikuti dengan transfer pembayaran yang telah diterima oleh Pelawan (Tergugat Asal) sebesar Rp.33.343.284.000,- (tiga puluh tiga milyar tiga ratus empat puluh tiga juta dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah) sebagaimana bukti P(T-A) 2A sampai dengan 2J dari Terlawan (Penggugat Asal) dan JEANETTE MACHURA, akan tetapi Terlawan (Penggugat Asal) menyatakan/mendalilkan bahwa dirinya telah melakukan pembayaran sebesar Rp.27.422.088.525,- (dua puluh tujuh milyar empat ratus dua puluh dua juta delapan puluh delapan ribu lima ratus dua puluh lima rupiah). Jika kemudian dihubungkan dengan bukti P(T-A) 6 dan P(T-A) 7, dimana Terlawan (Penggugat Asal) menyatakan dirinya tidak sanggup lagi memenuhi sisa pembayaran tanah-tanah sebagaimana diperjanjikan, ini menunjukkan bahwa harga jual beli tanah yang dipatuhi kedua belah pihak antara Pelawan (Tergugat Asal) dan Terlawan (Penggugat Asal) adalah Rp.36.660.000.000,- (tiga puluh enam milyar enam ratus enam puluh juta rupiah), dan dari keadaan/fakta tersebut terbukti bahwa memang benar Terlawan (Penggugat Asal) belum melunasi atas harga 9 bidang tanah tersebut kepada Pelawan (Tergugat

Halaman 52 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



Asa);-----

-

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut di atas, maka dalam perkara aquo Majelis Hakim telah memperoleh fakta hukum bahwa harga tanah yang senyatanya terjadi antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah sebesar Rp.36.660.000.000,- (tiga puluh enam milyar enam ratus enam puluh juta rupiah), dimana harga tanah yang disepakati oleh Tergugat I dan Tergugat II, sesungguhnya telah diketahui pula oleh Nicholas John Hyam (Penggugat) selaku pemilik uang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti pembayaran yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas, bahwa dari harga tanah yang secara nyata dipatuhi oleh para pihak yaitu sebesar Rp.36.660.000.000,- (tiga puluh enam milyar enam ratus enam puluh juta rupiah), ternyata Rizaldy Deciderus Watruty, SH. dan Jeanette Machura baru menyerahkan pembayaran kepada Reinta Sortaris Situmorang sejumlah Rp.32.576.567.525,- (tiga puluh dua milyar lima ratus tujuh puluh enam juta lima ratus enam puluh tujuh ribu lima ratus dua puluh lima rupiah), sehingga terdapat sisa pembayaran harga tanah yang belum dilunasi oleh Tergugat II kepada Tergugat I selaku pemilik tanah;

Menimbang, bahwa sesuai Surat Pembatalan Perjanjian Jual Beli tertanggal 13 Februari 2008 (bukti T.I-6), ternyata Tergugat II menyatakan tidak sanggup melunasi sisa pembayaran atas tanah-tanah yang diperjanjikan, dan karenanya Tergugat II selaku pembeli menyatakan membatalkan perjanjian pengikatan jual beli yang tertuang dalam akta No.5 tanggal 2 Mei 2005, dan pembatalan tersebut disepakati pula oleh Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta Pembatalan No.24 tanggal 13 Februari 2008 (bukti T.I-5 sama dengan bukti TT.I-2);

Menimbang, bahwa sesuai dalil Penggugat didalam gugatannya, pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan/persetujuan Penggugat, maka karenanya Penggugat mencabut pemberian kuasanya kepada Tergugat II, namun sebaliknya atas pencabutan kuasa tersebut Tergugat II menuntut agar Penggugat menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat II sebesar Rp.630.000.000,- (enam ratus tiga puluh juta rupiah), hal mana terungkap dari Surat dari Rizaldy D Watruty, SH. kepada Mr. Nick Hyam tertanggal 15 Oktober 2008 (bukti P-8.a dan P-8.b);

Menimbang, bahwa sekalipun Penggugat telah mencabut pemberian kuasa kepada Tergugat II, namun tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang

Halaman 53 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membatalkan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah obyek sengketa, menurut Majelis Hakim tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi, karena Penggugat tidak sebagai pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli yang tertuang dalam akta No.5 tanggal 2 Mei 2005;

Menimbang, bahwa disamping itu perjanjian pengikatan jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II selaku orang yang dipinjam namanya (nominee) oleh Penggugat (Warga Negara Asing), tidaklah memenuhi syarat obyektif sahnyanya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu sebab yang halal, karena menurut Pasal 21 ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960, hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik, bahkan dalam Pasal 26 ayat (2) disebutkan bahwa setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing adalah batal, karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka tuntutan Penggugat yang menuntut agar Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan wanprestasi, dan menyatakan akta pembatalan No.24 tanggal 13 Pebruari 2008 batal demi hukum, serta menyatakan akta perjanjian pengikatan jual beli No.5 tanggal 2 Mei 2005 adalah sah berlaku dan dapat dilanjutkan dengan akta jual beli yang nantinya Penggugat menunjuk orang lain yang mewakilinya, menurut Majelis Hakim tidaklah berdasar hukum, maka karenanya petitum gugatan angka 3, 4 dan 5 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa namun demikian perlindungan hukum terhadap Penggugat selaku pemilik uang dapat menuntut pengembalian uang atau ganti rugi kepada Tergugat II dan pihak-pihak lainnya yang menyebabkan kerugian pada dirinya, lebih-lebih lagi berdasarkan putusan Mahkamah Agung No.1236 K/PID/2013 tanggal 15 Januari 2014 (bukti P-1) yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1322/Pid.B/2011/PN Dps. tanggal 10 September 2012 (bukti P-2), telah dinyatakan bahwa terdakwa Rizaldy Deciderus Watruty, SH. dan terdakwa Jeannette Machura (Gina) terbukti melakukan tindak pidana penipuan yang merugikan korban Nicholas John Hyam;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan pokok gugatan Penggugat dalam petitum angka 3, 4, dan 5 ditolak, maka terhadap petitum lainnya yang bergantung pada petitum angka 3, 4, dan 5 tersebut, juga tidak berdasar hukum dan karenanya harus pula ditolak;

Halaman 54 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, dan karenanya Penggugat sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 283 Rbg., Pasal 1320 KUHPerdara, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 50 Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

1. Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II tersebut;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.2.976.000,- (dua juta sembilan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Senin, tanggal 29 Oktober 2018, oleh kami, I Made Pasek, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Novita Riama, S.H., M.H. dan I Gusti Ngurah Partha Bhargawa ,S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 5 Nopember 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dihadiri para Hakim Anggota: Novita Riama, S.H.,M.H., dan Ida Ayu Nyoman Adhya Dewi, S.H.,M.H., dihadiri pula oleh I Made Catra, S.H. Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat I, akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat II dan pihak Turut Tergugat II maupun Kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

t.t.d

Novita Riama, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

t.t.d

I Made Pasek, S.H., M.H.

Halaman 55 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

t.t.d

Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi, S.H.,M.H.,

Panitera Pengganti,

t.t.d

I Made Catra, S.H.

Perincian biaya perkara :

- Biaya pendaftaran.....Rp.	30.000,00
- Biaya Proses..... Rp.	50.000,00
- Biaya Panggilan..... Rp.	2.125.000,00
- Biaya PNBPNRp.	10.000,00
- Pemeriksaan SetempatRp.	750.000,00
- Redaksi..... Rp.	5.000,00
- Meterai..... Rp.	6.000,00

Jumlah.....Rp. 2.976.000,00

(Dua juta sembilan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah)

Halaman 56 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.

Disclaimer

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



Catatan :

Dicatat disini bahwa salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar **Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.** tanggal 05 Nopember 2018 , ini diberikan kepada dan atas permintaan Penggugat melalui Kuasanya , pada hari Selasa tanggal 13 Nopember 2018 , akan tetapi Putusan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Panitera.

Dwi Setyo Kuncoro, SH.MH

NIP. 19671217 199103 1 005

, dengan perincian biaya sebagai berikut

1 Meterai : Rp. 6.000.-

2. Upah tulis : Rp. 16.800.-

Jumlah Rp 22.800 ,- (dua puluh dua ribu delapan ratus rupiah).

Halaman 57 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



Catatan : Tenggang waktu untuk mengajukan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar **Nomor 603/Pdt.G/2017/PN Dps.** tanggal 22 Januari 2018 tidak dipergunakan oleh Pihak Penggugat maka , Putusan Pengadilan Negeri Denpasar **Nomor 603/Pdt.G/2017/PN Dps.** tanggal 22 Januari 2018 telah memperoleh kekuatan hukum tetap sejak tanggal 5 Pebruari 2018 ;

Panitera Pengganti

t.t.d

I Made Catra,SH.

Halaman 58 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



Panitera.

Mustafa Djapar, SH.MH

NIP. 197204111992031001

Catatan :

Dicatat disini bahwa salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar **Nomor 603/Pdt.G/2017/PN Dps.** tanggal 22 Januari 2018 ,Dps ini diberikan kepada dan atas permintaan Penggugat melalui Kuasanya , pada hari Senin tanggal 19 Pebruari 2018 , dengan perincian biaya sebagai berikut

1 Meterai : Rp.6.000.-

2. Upah tulis : Rp.6.000

Jumlah Rp 12.000 ,- (dua belas ribu rupiah).



Disclaimer

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



Perincian biaya :

- | | |
|--------------------|--------------|
| 1. Materai | Rp. 6.000,00 |
| 2. Proses..... | Rp..... |
| 3. PNBP | Rp |
| 4. Panggilan | Rp..... |

Halaman 61 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 996/Pdt.G/2017/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Pemeriksaan setempat.... Rp.....
6. Sita Rp.....
Jumlah Rp.....
(.....rupiah)

Disclaimer

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