



PUTUSAN

Nomor 1251/Pdt.G/2022/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ir. Ida Bagus Giri Suprayatna, Tempat/ Tanggal lahir : Amlapura, 18 Februari 1963, Jenis kelamin laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Hindu, Alamat di Jalan Ngurah Rai, Gang Merak No. 6 LK Taman II, Kel/Desa Karangasem, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, Desa Karangasem, Karangasem, Kab. Karangasem, Bali. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada A.A. Gde Anom Wedhaguna, S.H., DKK, para Advokat yang berkantor di A.A. Gde Anom Wedhaguna, S.H. & Partners bertempat di jalan Raya Mas, Puri saren Kelod, Banjar Satria, Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Bali, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Nopember 2022, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

I Komang Gede Widiartha, MBA, Laki-laki, Agama Hindu, bertempat tinggal di Dahulu bertempat di Jalan Merpati I/H2 No. 1 RT 008 Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dan Sekarang bertempat di Cluster Sevilla Blok CA No. 19 SEKT XII-2, BSD, RT/RW : 001/014 Kelurahan Ciater, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, Kelurahan Ciater, Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten, sebagai **Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

1. Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Desember 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 1 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1251/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Denpasar pada tanggal 5 Desember 2022 dalam Register Nomor 1251/Pdt.G/2022/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut: Bahwa Penggugat pada Tahun 2012 membeli tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya (rumah) dari Anak Agung Ngurah Bagus Krisna Yoga berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 203/2012, tanggal 02/08/2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Susana Siada, S.H dengan harga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

2. Bahwa dengan membeli tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya (rumah) milik Anak Agung Ngurah Bagus Krisna Yoga yang terletak diti Jalan Sekar Tunjung XIV Nomor 24W, Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Denpasar, Bali berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1574/ Desa Kesiman Kertalangu, sudah tentunya terjadilah peralihan hak kepemilikan atas rumah tersebut dari Anak Agung Ngurah Bagus Krisna Yoga menjadi milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1574/Desa Kesiman, Surat Ukur Nomor 6038/1991, Tanggal 31-8-1991, luas 300 M2 atas nama Ir. Ida Bagus Giri Suprayatna.

3. Bahwa sebelum Penggugat menempati rumah yang Penggugat beli dari Anak Agung Ngurah Bagus Krisna Yoga tersebut, pada tahun 2013 Penggugat memperbaiki total rumah dengan menambah 1 bangunan 2 lantai , sehingga meningkat kualitas rumah tersebut dan saat ini kondisi rumah tersebut jauh lebih bagus di bandingkan sebelum diperbaiki, dan perbaikan atas rumah tersebut Penggugat mengeluarkan biaya sebesar Rp. 475.754.000,- (empat ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus lima puluh empat ribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

- a. Biaya 1 bangunan 2 lantai, volume 50 M2 x Rp. 3.500.000,- = Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah).
- b. Biaya Pekerjaan Interior sebesar Rp. 300.754.000,- (tiga ratus juta tujuh ratus lima puluh empat ribu rupiah) :
 - Ganti Lantai Keramik, volume 231 M2 x Rp. 260.000 = Rp. 60.060.000,- (enam puluh juta enam puluh ribu rupiah).
 - Ganti Plafond Dalam, volume 231 M2 x Rp. 135.000,- = Rp. 31.185.000 (tiga puluh juta seratus delapan puluh lima ribu rupiah).
 - Ganti Plafond Luar, Volume 47,6 M2 x Rp. 30.000,- = Rp. 1.428.000,- (satu juta empat ratus dua puluh delapan ribu rupiah).
 - Cat Dinding, volume 303,7 M2 x Rp. 30.000,- = Rp. 9.111.000,- (sembilan juta seratus sebelas ribu rupiah).
 - Kitchen Set 1 Unit harga Rp. 16.000.000,- (enam belas juta rupiah).



- Jedela Kayu harga Rp. 2.000.000,- x 5 Unit + Tralis seharga Rp. 3.150.000,- = Rp. 13.150.000,- (tiga belas juta seratus lima puluh ribu rupiah).
- Jendela Aluminium harga Rp. 1.500.000,- x 3 unit = Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah).
- Pintu Aluminium 1 unit seharga Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah).
- Keramik Kamar Mandi Rp. 2.312.500,- x 4 set = Rp. 9.250.000,- (sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).
- Closet + Shower harga Rp. 5.000.000,- x 4 set = Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).
- Intalasi Air (Lumpsum) harga Rp. 7.000.000,- x 1 set = Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah).
- Intalasi Listrik (Lumpsum) harga Rp. 15.000.000,- x 1 set = Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).
- Cor Lanti Teras Lt. 2, Volume 1 M2 x Rp. 9.000.000,- = Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah).
- Coral Sikat, Volume 75 M2 x Rp. 200.000,- = Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).
- Kanopi Carport, volume 40 M2 x 200.000,- = Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah).
- Batu Alam Andesite Slate, volume 61,5 M2 x Rp.600.000,- = Rp. 36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah).
- Sumur Bor harga Rp.10.000.000,- x 1 unit = Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
- AC harga Rp. 4.000.000,- x 3 unit = Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah).
- Batu Marmo, volume 16,8 M2 x Rp. 350.000,- = Rp. 5.880.000,- (lima juta delapan ratus delapan puluh ribu).
- Peninggian Dinding Pagar tinggi 1,5 M, volume 25 M x Rp. 270.000,- = Rp. 6.750.000,- (enam juta tujuh ratus lima puluh ribu).
- Pagar Tralis harga Rp. 10.000.000,- x 1 set = Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).

4. Bahwa tiba-tiba datang Tergugat mengaku memiliki tanah berikut rumah di atasnya tersebut dan mengusir secara paksa Penggugat untuk pergi dari rumah tersebut.

Bahwa Tergugat mengaku memiliki tanah berikut rumah di atasnya tersebut dengan menunjukkan Putusan :

a. Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 476/Pdt.G/2009/PN. Dps., tanggal 29 Juni 2010;

Halaman 3 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor **1251/Pdt.G/2022/PN Dps**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 100/PDT/2010/PT.DPS, tanggal 10 Nopember 2010;

c. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 894 K/Pdt/2011, tanggal 18 Agustus 2011;

d. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 51 PK/Pdt/2014, tanggal 13 Agustus 2015.

5. Bahwa oleh karena Penggugat telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 475.754.000,- (empat ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus lima puluh empat ribu rupiah) untuk memperbaiki rumah tersebut dan saat ini rumah tersebut kondisinya jauh lebih bagus dibandingkan dengan sebelum diperbaiki oleh Penggugat dan harga rumah tersebut jauh lebih mahal dibandingkan saat Penggugat membeli rumah tersebut dari Almarhum Anak Agung Ngurah Bagus Krisna Yoga, dan saat ini rumah tersebut dimiliki oleh Tergugat, dan Penggugat tidak lagi dapat menempati rumah tersebut, disamping itu uang untuk biaya memperbaiki rumah tersebut dari pinjaman bank dan setiap bulannya dari sejak Tahun 2013 Penggugat harus membayar bunga bank sebesar 12% pertahun dengan demikian maka Penggugat sebagai pembeli yang beretikad baik telah mengalami kerugian, dan atas kerugian yang Penggugat alami, maka Penggugat menuntut kepada Tergugat untuk mengembalikan biaya-biaya yang telah Penggugat keluarkan untuk memperbaiki rumah tersebut beserta kerugian yang Penggugat alami, dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil :

a. Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk perbaikan rumah tersebut sebesar Rp. 475.754.000,- (empat ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus lima puluh empat ribu rupiah).

b. Penggugat setiap tahunnya membayar bunga bank sebesar 12% pertahun, yang dikalkulasi pertahun sebesar Rp. 475.754.000,- x 12%= Rp. 57.090.480,- (lima puluh tujuh juta sembilan puluh ribu empat ratus delapan puluh rupiah).

Penggugat telah meminjam uang dari bank sejak Tahun 2013 sampai sekarang Tahun 2022. Jadi total bunga yang dibayarkan Penggugat kepada bank selama 9 Tahun adalah Rp. 57.090.480,- x 9 Tahun = Rp. 513.814.320,- (lima ratus tiga belas juta delapan ratus empat belas ribu tiga ratus dua puluh rupiah).

Sehingga kerugian materiil yang dialami Penggugat secara keseluruhan adalah Rp. 475.754.000,- + Rp. 513.814.320,- = Rp. 989.568.320,- (sembilan ratus delapan puluh sembilan juta lima ratus enam puluh delapan ribu tiga ratus dua puluh rupiah).

Halaman 4 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1251/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa oleh karena Penggugat diusir secara paksa oleh Tergugat, kemudian Penggugat mengajak Tergugat untuk bermusyawarah dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah, tanggal 20 Juni 2017, dimana Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat selaku Penjual berkaitan Tanah berikut Rumah yang berdiri di atasnya milik Tergugat seluas 300 M2 yang terletak di Jalan Sekar Tunjung XIV Nomor 24W, Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Denpasar, Bali. Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Tanah Milik;
- Selatan : Jalan;
- Barat : Tanah Milik;
- Timur : Tanah Milik;

7. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah, Tanggal 20 Juni 2017 disepakati harga jual beli rumah sebesar Rp. 3.250.000.000,- (tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang pembayarannya telah disepakati dilakukan secara bertahap sebagaimana diatur dalam Pasal 2 angka 1 dan 2 huruf a, b, c Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah, Tanggal 20 Juni 2017 sebagai berikut :

Pasal 2 huruf 1 berbunyi :

“(1) Pihak Pertama dan Pihak Kedua Sepakat bahwa harga jual beli rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 tersebut diatas adalah sebesar Rp. 3.250.000.000,- (tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).”

Dan huruf 2 berbunyi :

“(2) Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk menentukan tata cara pembayaran yang akan dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan Rincian sebagai berikut :

- a. *Pembayaran Tahap Pertama dilaksanakan pada tanggal 20 Juni dengan nominal sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);*
- b. *Pembayaran Tahap Kedua dilaksanakan pada tanggal 24 Juli 2017 dengan nominal sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah); dan*
- c. *Pembayaran Tahap Ketiga dilaksanakan pada tanggal 24 September 2017.*

8. Bahwa dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah, Tanggal 20 Juni 2017, Penggugat telah melaksanakan pembayaran sebagai tahap pertama kepada Tergugat sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- Pada tanggal 20 Juni 2017 Penggugat telah mentransfer uang kepada Tergugat sebanyak dua kali, yang pertama Penggugat mentransfer uang kepada Tergugat sebesar Rp. 10.000.000,-

Halaman 5 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor **1251/Pdt.G/2022/PN Dps**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sepuluh juta rupiah) dan yang kedua Penggugat mentransfer uang kepada Tergugat sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);

- Pada tanggal 26 Juni 2017 Penggugat mentransfer uang kepada Tergugat sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Sehingga total pembayaran awal yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat yaitu sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

9. Bahwa setelah dilakukannya pembayaran tahap pertama oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah, tanggal 20 Juni 2017 tidak berlanjut, karena Tergugat tidak ada niat dan etika baik untuk melanjutkan proses jual beli sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah, tanggal 20 Juni 2017 yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat, bahkan Tergugat melakukan tindakan-tindakan atau upaya-upaya yang melanggar kesepakatan yang dibuat, tindakan-tindakan atau upaya-upaya dilakukan Tergugat antara lain :

a. Tergugat melaporkan Penggugat ke Polda Bali dengan tuduhan Menempati Rumah Tanpa Ijin, laporan Tergugat saat itu dihentikan oleh Polda Bali karena Sertifikat Hak Milik atas rumah yang terletak di Jalan Sekar Tunjung XIV Nomor 24W, Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Denpasar, Bali, luas 300 M2 atas nama Ir. Ida Bagus Giri Suprayatna (Penggugat).

10. Bahwa dengan tidak adanya niat dan etika baik untuk melanjutkan proses jual beli sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah, tanggal 20 Juni 2017 yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat, seharusnya Tergugat mengembalikan uang milik Penggugat yang telah dibayarkan kepada Tergugat sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

11. Dengan tidak berlanjutnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah, tanggal 20 Juni 2017 dan terhitung dari sejak Penggugat melakukan pembayaran kepada Tergugat tanggal 26 Juni 2017, Tergugat telah menerima dan menikmati uang milik Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

12. Perbuatan Tergugat yang tidak melanjutkan proses Jual Beli Rumah yang terletak di Jalan Sekar Tunjung XIV Nomor 24W, Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Denpasar, Bali, luas 300 M2 berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah, tanggal 20 Juni 2017 dan telah menerima uang sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), akan tetapi tidak mengembalikan uang tersebut kepada Penggugat



adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat (Pasal 1365 KUHPerdara).

13. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga menimbulkan Kerugian bagi Penggugat maka Tergugat sudah sepatutnya dihukum mengembalikan uang milik Penggugat dan membayar biaya kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil :

- Pengembalian uang milik Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
- Membayar biaya kerugian yang dialami Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,- x 12% pertahun = Rp. 36.000.000,- (tiga puluh enam juta).

Jadi total kerugian yang dialami Penggugat dari tahun 2017 sampai dengan Tahun 2022 adalah sebesar Rp. 36.000.000,- x 6 Tahun = Rp. 216.000.000,- (dua ratus enam belas juta rupiah).

- Biaya membayar Jasa Advokat untuk mengurus perkara ini sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta)

Jadi total kerugian materiil yang Penggugat alami sebesar Rp. 566.000.000,- (lima ratus enam puluh enam juta rupiah).

b. Kerugian Immateriil :

- Dengan tidak dilanjutkannya proses jual beli oleh Tergugat tanah berikut rumah yang beriri diatasnya, seluas luas 300 M2 yang terletak di Jalan Sekar Tunjung XIV Nomor 24W, Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Denpasar, Bali, dan Tergugat telah melakukan pembayaran Tahap Pertama sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan uang pembayaran tahap pertama tersebut tidak dikembalikan akibatnya Penggugat mengalami penderitaan lahir dan batin, sehingga patut dan wajar Penggugat menuntut kerugian immateriil kepada Tergugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).

Sehingga total kerugian Materiil dan Immateriil yang Penggugat alami adalah sebesar Rp. 2.566.000.000,- (dua milyar lima ratus enam puluh enam juta rupiah);

17. Bahwa untuk menjamin gugatan yang diajukan Penggugat ini agar tidak sia-sia dan agar kedepannya Penggugat tidak dirugikan lebih banyak lagi serta menjamin terpenuhinya semua tuntutan Penggugat diatas dan ada tanda-tanda Tergugat memungkirki pembayaran pembelian tanah tahap pertama yang dilakukan oleh Penggugat dan untuk mencegah Tergugat memindahkan tangankan tanah berikut rumah yang berdiri diatasnya



tersebut, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar berkenan terlebih dahulu untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas :

- Sebidang Tanah berikut rumah yang berdiri diatasnya terletak di Jalan Sekar Tunjung XIV Nomor 24W, Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Denpasar, Bali, Sertipikat Hak Milik Nomor : 01574/Desa Kesiman Kertalangu, Surat Ukur Nomor : 06038/1991, Tanggal 31/08/1991, luas 300 M2 atas nama I Komang Gde Widiarta. Dengan batas –batas sebagai berikut :
 - Utara : Tanah Milik;
 - Selatan : Jalan;
 - Barat : Tanah Milik ;
 - Timur : Tanah Milik;

18. Bahwa untuk menjamin agar Putusan ini dilaksanakan oleh mohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) secara tunai untuk setiap harinya sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) dalam hal tidak melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan ini dinyatakan telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai selesainya pelaksanaan eksekusi Putusan ini.

19. Bahwa mengingat gugatan Penggugat didasarkan pada alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna maka Penggugat mohon agar dalam perkara ini dapat dijatuhkan Putusan serta merta (uit voerbar bij voorraad) yang dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum : vezet banding maupun kasasi.

20. Bahwa untuk menjamin pemenuhan pembayaran biaya-biaya perbaikan rumah, pengembalian uangatas pembayaran tahap pertama pembelian tanah berikut bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Sekar Tunjung XIV Nomor 24W, Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Denpasar, Balibeserta kerugian yang dialami Penggugat sebesar **Rp. 3.545.568.320,- (tiga milyar lima ratus empat puluh lima juta lima ratus enam puluh delapan ribu tiga ratus dua puluh rupiah)**. Kami mohon Majelis Hakim menghukum Tergugat menjual tanah berikut bangunan yang berdiri diatas (rumah) terletak di Jalan Sekar Tunjung XIV Nomor 24W, Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Denpasar, Bali, Sertipikat Hak Milik Nomor : 01574/Desa Kesiman Kertalangu, Surat Ukur Nomor : 06038/1991, Tanggal 31/08/1991, luas 300 M2 atas nama I Komang Gde Widiarta tersebut, melalui lelang yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Denpasar bersama-sama denga Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPNL).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan atas hal-hal yang kami uraikan tersebut diatas, maka kami mohon kepada Yang Terhormat Pengadilan Negeri Denpasar/Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini agar berkenan memberikan putusan dalam perkara ini sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Penggugat pada Tahun 2013 telah membeli rumah di Jalan Sekar Tunjung XIV Nomor 24W, Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Denpasar, Bali dari Anak Agung Ngurah Krisna Yoga dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1574/Desa Kesiman Kertalangu, Surat Ukur Nomor: 6038/1991, Tanggal 31-8-1991, Luas 300 M2 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 203/2012, tanggal 02/08/2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Susana Siada, S.H.;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah merupakan Pembeli yang beretikad baik yang harus mendapatkan perlindungan hukum;
4. Menyatakan bahwa Penggugat pada tahun 2013 telah memperbaiki rumah di Jalan Sekar Tunjung XIV Nomor 24W, Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Denpasar, Bali dengan mengeluarkan biaya sebesar Rp. 475.754.000,- (empat ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus lima puluh empat ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan biaya-biaya dan kerugian yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk memperbaiki rumah di Jalan Sekar Tunjung XIV Nomor 24W, Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Denpasar, Bali sebesar Rp. 989.568.320,- (sembilan ratus delapan puluh sembilan juta lima ratus enam puluh delapan ribu tiga ratus dua puluh rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Biaya untuk perbaikan rumah sebesar Rp. 475.754.000,- (empat ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus lima puluh empat ribu rupiah).
 - b. Biaya ganti rugi sebesar Rp. 513.814.320,- (lima ratus tiga belas juta delapan ratus empat belas ribu tiga ratus dua puluh rupiah).
6. Menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah, Tanggal 20 Juni 2017 yang dibuat antara Tergugat selaku Penjual (Pihak Pertama) dengan Penggugat selaku Pembeli (Pihak Kedua), berkaitan dengan jual beli rumah yang terletak di Jalan Sekar Tunjung XIV Nomor 24W, Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Denpasar, Bali batal demi hukum karena tidak dilaksanakan oleh Tergugat dan dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
7. Menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran tahap pertama pembelian rumah yang terletak di Jalan Sekar Tunjung XIV Nomor 24W, Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur,

Halaman 9 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor **1251/Pdt.G/2022/PN Dps**



Denpasar, Bali sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan Tergugat telah menerima uang pembayaran tahap pertama pembelian rumah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dari Penggugat;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil sebesar Rp. 2.556.000.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh enam juta rupiah) kepada Penggugat, dengan perincian sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil sebesar Rp. 566.000.000,- (lima ratus enam puluh enam juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- Pengembalian uang milik Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
- Biaya ganti rugi sebesar Rp. 216.000.000,- (dua ratus enam belas juta rupiah).
- Biaya membayar Jasa Advokat untuk mengurus perkara ini sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta)

b. Kerugian immateri sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

9. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat sebagai diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdota.

10. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas :

- Sebidang Tanah berikut rumah yang berdiri diatasnya terletak di Jalan Sekar Tunjung XIV Nomor 24W, Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Denpasar, Bali, Sertipikat Hak Milik Nomor : 01574/Desa Kesiman Kertalangu, Surat Ukur Nomor : 06038/1991, Tanggal 31/08/1991, luas 300 M2 atas nama I Komang Gde Widiarta. Dengan batas –batas sebagai berikut :

- Utara : Tanah Milik;
- Selatan : Jalan;
- Barat : Tanah Milik ;
- Timur : Tanah Milik;

11. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum : verzet, banding maupun kasasi.

12. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) secara tunai untuk setiap harinya sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) dalam hal tidak melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan ini dinyatakan telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai selesainya pelaksanaan/eksekusi Putusan ini.

13. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Denpasar bersama-sama dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang



(KPNL) agar melaksanakan jual lelang atas tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya (rumah) sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 01574/Desa Kesiman Kertalangu, Surat Ukur Nomor : 06038/1991, Tanggal 31/08/1991, luas 300 M2, yang terletak di Jalan Sekar Tunjung XIV Nomor 24W, Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Denpasar, Bali atas nama I Komang Gde Widiarta selanjutnya uang hasil jual lelang digunakan untuk membayar biaya perbaikan rumah, pengembalian uang, dan ganti rugi materiil dan immateriil sebesar Rp. 3.545.568.320,- (tiga milyar lima ratus empat puluh lima ratus enam puluh delapan ribu tiga ratus dua puluh rupiah) kepada Penggugat.

14. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya di persidangan sedangkan Tergugat hadir kuasanya atas nama NI Wayan Sukarni, S.H., DKK para Advokat pada kantor Advokat Ni Wayan Sukarni, SH & Rekan beralamat Jalan Antasura Gang Batusari Timur No.23 Denpasar – Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Desember 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor 3953/ Dat/ 2022;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Januari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM EKSEPSI :

I. Exeptio Res Judicata atau Ne Bis In Idem ;

Bahwa gugatan Penggugat Ne Bis In Idem dengan :

1. Perkara Bantahan No. 72/Pdt.Bth/2017/PN.Dps menyatakan Perlawanan / Bantahan ditolak, yang mana di dalam pertimbangan hukumnya halaman 26 antara lain menyatakan : *“menimbang bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 100/Pdt/PT.Dps tanggal 10 Nopember 2010 Terlawan III (Anak Agung Krisna Yoga)*

Halaman 11 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor **1251/Pdt.G/2022/PN Dps**



dalam proses perolehan tanah obyek sengketa melalui jual beli telah dinyatakan **batal demi hukum**, sehingga sesungguhnya Terlawan III (Anak Agung Krisna Yoga) sudah **tidak ada hak lagi terhadap tanah obyek sengketa, apalagi melakukan perbuatan jual beli terhadap obyek sengketa dengan Pelawan (Ir. Ida Bagus Giri Suprayatna) yang berakibat perbuatan Terlawan III (Anak Agung Krisna Yoga) yang menjual obyek sengketa tersebut adalah tidak sah karena bukan sebagai pemiliknya”** ;

2. Perkara No. **1036/Pdt.Bth/2017/PN.Dps** dengan putusan tertanggal 23 Juli 2017 : menyatakan Bantahan Pembantah tidak dapat diterima ;

3. Perkara No. **1169/Pdt.G/2020/PN Dps** dengan putusan tertanggal 30 Agustus 2021 : menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Bahwa kesemua perkara-perkara tersebut diatas :

- Obyek sengketa sama yakni : Sertifikat Hak Milik No. 1574/Desa Kesiman Kertalangu, setempat dikenal sebagai tanah dan Rumah yang terletak di Jalan Sekar Tunjung XIV No. 24 W Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur ;
- Subyek sama : yakni Ir. Ida Bagus Giri Suprayatna sebagai PENGGUGAT/PELAWAN/PEMBANTAH melawan I KOMANG GDE WIDIARTHA, MBA sebagai TERGUGAT/TERLAWAN/TERBANTAH ;
- Alasan dan dasar hukum sama : jual beli obyek sengketa, eksekusi putusan terhadap obyek sengketa;

Atas dasar semua putusan-putusan tersebut telah memutuskan dan menetapkan STATUS HUKUM TETAP terhadap Obyek Sengketa sebagai hak milik dari TERGUGAT (vide Putusan Perkara No. 100/Pdt/2010/PT.Dps tanggal 10 Nopember 2010, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 894K/Pdt/2011 tanggal 18 Agustus 2011 Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 51 PK/Pdt/2014 tanggal 13 Juli 2015) ;

Oleh sebab itu maka dalam perkara a quo telah melekat **unsur ne bis in idem** atau **res judicate** maka gugatan harus dinyatakan **tidak dapat diterima** (Niet Ontvankelijk Verklaard / N.O), (vide pasal 1917 KUHPerdara yang pada pokoknya menyatakan : gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan dalil / dasar hukum yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut melekat unsur ne bis in idem atau res judicate ;

II. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) ;



Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik pihak **Anak Agung Ngurah Bagus Krisna Yoga** atau **ahli warisnya** sebagai pihak penjual dan Pejabat Pembuat Akta Tanah **Notaris/PPAT Susana Siada, S.H** yang bertindak selaku PPAT yang membuat Akta Jual Beli Nomor : 203/2012 tanggal 02/08/2012, sebagaimana dalam posita Gugatan pada angka 1 yang berbunyi sebagai berikut :

"Bahwa Penggugat pada tahun 2012 membeli tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya (rumah) dari Anak Agung Ngurah Bagus Krisna Yoga berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 203/2012 tanggal 02/08/2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Susana Siada, SH dengan harga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)"

Dengan demikian sudah sangat jelas secara formil pihak-pihak dalam perkara *a quo* tidak lengkap (*Plurium Litis Consortium*), sehingga sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak Gugatan yang diajukan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KOMPENSI :

1. Bahwa apa yang disampaikan pada eksepsi adalah merupakan satu kesatuan dengan yang disampaikan pada pokok perkara ;
2. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan PENGGUGAT terkecuali atas apa yang diakuinya secara tegas ;
3. Bahwa apa yang disampaikan PENGGUGAT pada angka 1 dan 2 gugatannya, yang pada pokoknya menyatakan *Penggugat telah membeli obyek sengketa*, haruslah ditolak dengan tegas, karena :

Dalil-dalil telah dipertimbangkan dalam putusan perkara terdahulu yakni perkara Bantahan No. 72/Pdt.Bth/2017/PN.Dps dalam pertimbangan hukumnya halaman 26 antara lain menyatakan : *"menimbang bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 100/Pdt/PT.Dps tanggal 10 Nopember 2010 Terlawan III (Anak Agung Krisna Yoga) dalam proses perolehan tanah obyek sengketa melalui jual beli telah dinyatakan batal demi hukum, sehingga sesungguhnya Terlawan III (Anak Agung Krisna Yoga) sudah tidak ada hak lagi terhadap tanah obyek sengketa, apalagi melakukan perbuatan jual beli terhadap obyek sengketa dengan Terlawan (Ir. Ida Bagus Giri Suprayatna) yang berakibat perbuatan Terlawan III (Anak Agung Krisna Yoga) yang menjual obyek sengketa tersebut adalah tidak sah karena bukan sebagai pemiliknya";*

Bahwa pertimbangan putusan halaman 26 perkara Bantahan No. 72/Pdt.Bth/2017/PN.Dps secara jelas telah mempertimbangkan bahwa

Halaman 13 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor **1251/Pdt.G/2022/PN Dps**



perbuatan menjual obyek sengketa oleh Anak Agung Krisna Yoga adalah **tidak sah** ;

Dengan demikian terbukti perbuatan hukum oleh Anak Agung Krisna Yoga tidak dilandasi dengan etika baik, maka berakibat pula produk hukum yang dihasilkan dari perbuatan yang tidak sah tersebut menjadi tidak sah yang mengakibatkan proses balik nama atas obyek sengketa dari atas nama I KOMANG GDE WIDIARTHA, MBA ke atas nama Anak Agung Krisna Yoga dan dari Anak Agung Krisna Yoga ke atas nama Ir. Ida Bagus Giri Suprayatna menjadi tidak sah pula ;

Kemudian atas dasar Putusan Perkara No. 100/Pdt/2010/PT.Dps tanggal 10 Nopember 2010, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 894K/Pdt/2011 tanggal 18 Agustus 2011 Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 51 PK/Pdt/2014 tanggal 13 Juli 2015, Berita Acara Eksekusi tertanggal 20 Juni 2017 Nomor W24.U1/5097/HK.02/2017, Bantahan No. 72/Pdt.Bth/2017/PN.Dps serta Perkara gugatan No. 1036/Pdt/2017/PN.Dps Sertifikat Hak Milik No. 1574/Desa Kesiman Kertalangu dikembalikan kepada atas nama pemiliknya semula yakni MILIK TERGUGAT I atas nama I KOMANG GDE WIDIARTHA, MBA, dengan demikian obyek sengketa adalah SAH milik TERGUGAT ;

4. Bahwa pada dalil angka 3 gugatan a quo, yang pada pokoknya menyatakan *sebelum Penggugat menempati rumah yang dibeli tersebut, pada tahun 2013 Penggugat memperbaiki dengan biaya sebesar Rp. 475.754.000,- (empat ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus lima puluh empat ribu rupiah)*, dalil tersebut patutlah dikesampingkan ;

Bahwa Penggugat tidak punya hak atas tanah dan bangunan (rumah) / obyek sengketa oleh karena Akta Jual Beli No. 203/2012 atas obyek sengketa yang dibuat antara Anak Agung Krisna Yoga dengan PENGGUGAT adalah CACAT HUKUM dan BATAL DEMI HUKUM maka jual beli tersebut menjadi TIDAK SAH sehingga Penggugat tidak berhak pula untuk memperbaiki rumah (obyek sengketa) milik sah dari pada Tergugat tersebut, jikapun benar PENGGUGAT melakukan perbaikan hal tersebut merupakan kesalahan dan resiko dari PENGGUGAT dalam hal ini membeli obyek sengketa dalam keadaan sengketa;

5. Bahwa apa yang diuraikan pada angka 4 gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan : *bahwa tiba-tiba datang Tergugat mengaku memiliki tanah dan rumah / obyek sengketa tersebut...dst*, dalil tersebut patut untuk ditolak ;

Bahwa kedatangan TERGUGAT bukanlah dengan tiba-tiba akan tetapi sesuai dengan prosedur dan landasan hukum yang sah ;

Bahwa berdasarkan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Perkara No. 100/Pdt/2010/PT.Dps tanggal 10 Nopember 2010, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 894K/Pdt/2011 tanggal 18 Agustus 2011 Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 51 PK/Pdt/2014 tanggal 13 Juli 2015 ;
- Berita Acara Eksekusi tertanggal 20 Juni 2017 Nomor W24.U1/5097/HK.02/2017 ;
- Bantahan No. 72/Pdt.Bth/2017/PN.Dps ;
- Perkara gugatan No. 1036/Pdt/2017/PN.Dps ;

Memutuskan dan menetapkan bahwa Tanah dan bangunan rumah diatas Sertifikat Hak Milik No. 1574/Desa Kesiman Kertalangu tersebut DISERAHKAN kepada PEMENANG PERKARA yakni I KOMANG GDE WIDIARTHA, MBA, pemilik semula, oleh sebab itu kepemilikan TERGUGAT atas obyek sengketa adalah SAH ;

6. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 5 yang pada pokoknya menyatakan *menuntut Tergugat untuk mengembalikan biaya perbaikan rumah yang telah dikeluarkan oleh Penggugat (perhitungan sampai bunga bank) dengan total sebesar Rp. 989.568.320,- (sembilan ratus delapan puluh sembilan juta lima ratus enam puluh delapan ribu tiga ratus dua puluh rupiah)*, adalah dalil yang terlalu mengada-ada maka haruslah ditolak dengan tegas ;

Bahwa tuntutan tersebut adalah TIDAK BERDASAR sama sekali, karena putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sebagaimana telah diuraikan diatas telah memutuskan bahwa Anak Agung Krisna Yoga tidak punya hak untuk menjual olyek sengketa kepada PENGGUGAT, sehingga penguasaan obyek sengketa oleh PENGGUGAT adalah tidak sah, maka secara perbuatan PENGGUGAT melakukan perbaikan atas obyek sengketa merupakan RESIKO PENGGUGAT sendiri : memperbaiki rumah milik orang lain TANPA PERSETUJUAN pemilknya, dengan demikian PENGGUGAT tidak berhak menuntut ganti rugi kepada TERGUGAT ;

7. Bahwa apa yang diuraikan pada dalil gugatan angka 6, 7, 8 yang pada pokoknya menyatakan *Penggugat dan Tergugat membuat PPJB Rumah tanggal 20 Juni 2017, dimana Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual atas rumah (obyek sengketa)*, dapat ditanggapi sebagai berikut :

Bahwa pembuatan PPJB Rumah tanggal 20 Juni 2017 tersebut dibuat pada waktu dilakukan EKSEKUSI oleh Pengadilan Negeri Denpasar, yang memerintahkan kepada PENGGUGAT untuk mengosongkan obyek sengketa, namun karena PENGGUGAT waktu itu menyatakan akan membeli obyek sengketa maka dibuatlah PPJB tersebut, yang pada pokoknya isinya :

Halaman 15 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor **1251/Pdt.G/2022/PN Dps**



- Harga yang disepakati adalah Rp. 3.250.000.000,- (tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Pembayaran tahap I sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- Pembayaran tahap II dilakukan pada tanggal 24 Juli 2017 sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milliard lima ratus juta rupiah);
- Pembayaran tahap III dilakukan pada tanggal 24 September 2017;
- Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut menjadi batal apabila : apabila pihak kedua tidak melakukan pembayaran (vide pasal 5 angka (1);
- Apabila perjanjian ini batal maka tanpa ada penetapan pengadilan maupun putusan pengadilan pihak kedua diwajibkan untuk mengosongkan rumah (vide pasal 6);

Bahwa PENGGUGAT telah melanggar isi PPJB rumah tanggal 20 Juni 2017 dengan cara tidak melakukan proses / tahapan pembayaran sebagaimana disepakati tersebut oleh sebab itu sesuai dengan ketentuan Pasal 5 ayat (1) berbunyi "Perjanjian ini dinyatakan batal apabila pihak kedua tidak dapat melakukan proses pembayaran yang dimaksud Pasal 2 ayat (2) perjanjian ini", perjanjian ini adalah batal demi hukum ;

8. Bahwa apa yang diuraikan pada dalil gugatan angka 9, 10, 11, 12 yang pada pokoknya menyatakan *PPJB Rumah tersebut tidak dapat berlanjut karena Tergugat tidak ada niat dan etiked baik untuk melanjutkan proses jual beli, dan menuntut Tergugat untuk mengembalikan uang Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang telah diterima dan diinikmati tersebut, adalah dalil yang memutarbalikan fakta sehingga dalil tersebut haruslah ditolak dengan tegas ;*

Bahwa setelah dibuat PPJB Rumah tanggal 20 Juni 2017 dan Penggugat selaku pembeli hanya mampu membayar sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dari harga rumah sebesar Rp. 3.250.000.000,- (tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) setelah itu tidak ada pembayaran lagi, dan PENGGUGAT menjadi sulit dihubungi dan selalu menghindar, dilain pihak PENGGUGAT justru menyuruh orang lain yakni Ida Ayu Made Astini untuk menempati obyek sengketa, sedangkan tidak ada hak dan hubungan hukum apapun antara TERGUGAT dengan Ida Ayu Made Astini tersebut, oleh sebab itu secara nyata PENGGUGAT telah WAN PRESTASI dan menempatkan orang lain di obyek sengketa yang sangat jelas tujuannya untuk menghalang halangi dan mengambil hak TERGUGAT ;

Bahwa selanjutnya PENGGUGAT melakukan berbagai upaya hukum untuk tetap menguasai obyek sengketa / rumah TANPA mau membayar



pelunsanannya, sehingga secara nyata terlihat justru PENGUGAT lah yang tidak ada niat dan etika baik untuk melanjutkan proses jual beli ;

Bahwa di dalam PPJB Rumah tanggal 20 Juni 2017 **tidak ada satu pasal pun** yang menyebutkan ketika perjanjian jual beli tersebut batal demi hukum, uang muka sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) harus dikembalikan, sehingga PENGUGAT tidak punya dasar hukum yang sah untuk menuntut pengembalian uang muka tersebut ;

9. Bahwa dalil gugatan angka 13 gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan *Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum*, Tergugat menolak dengan keras dan tegas ;

Bahwa justru PENGUGAT lah yang melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu melakukan upaya hukum berkali-kali dengan hasil yang gagal, setelah gagal tetap menguasai obyek sengketa meskipun telah dinyatakan tidak berhak berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, serta menempatkan orang lain untuk menempati obyek sengketa dengan tanpa alas hak yang sah, terbukti sekarang mengajukan gugatan a quo yang jelas tujuannya untuk **menghindari Tuntutan Pidana**, seolah-olah masih ada upaya hukum perdata sehingga pidana nya dapat dipending ;

Oleh sebab itu secara nyata terdapat etika buruk dari PENGUGAT dalam usahanya tetap dapat menguasai obyek sengketa ;

Bahwa seharusnya PENGUGAT menyelesaikan kewajibannya membayar harga obyek sengketa supaya mendapatkan hak atas obyek sengketa, namun hal itu tidak dilakukan ;

10. Bahwa dalil gugatan angka 17, 18, 19 20 haruslah ditolak oleh karena Tergugat tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga Conservatoir Beslaag, Dwangsom, Uit Voerbar bij Voorraad dan Tuntutan Ganti Rugi, patut untuk ditolak dengan tegas

Untuk selain dan selebihnya gugatan PENGUGAT ditolak dengan tegas karena tidak ada relevansinya dengan materi perkara ;

DALAM REKONPENSİ :

1. Bahwa apa yang diuraikan di dalam KONPENSİ adalah menjadi kesatuan dengan REKONPENSİ ;

2. Bahwa setelah berkali-kali TERGUGAT REKONPENSİ melakukan berbagai upaya hukum untuk tetap dapat menguasai obyek sengketa dengan hanya bermodalkan uang-uang Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), dan semua upaya hukumnya tersebut TELAH GAGAL, vide :

- Putusan Perkara No. 100/Pdt/2010/PT.Dps tanggal 10 Nopember 2010, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 894K/Pdt/2011 tanggal 18



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2011 Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 51 PK/Pdt/2014 tanggal 13 Juli 2015 ;

- Berita Acara Eksekusi tertanggal 20 Juni 2017 Nomor W24.U1/5097/HK.02/2017 ;
- Bantahan No. 72/Pdt.Bth/2017/PN.Dps ;
- Perkara gugatan No. 1036/Pdt/2017/PN.Dps ;

Maka sudah patut dan berdasar hukum PENGUGAT REKONPENSİ sebagai pemilik sah obyek sengketa mengajukan gugatan REKONPENSİ aquo untuk mendapatkan haknya yang dikuasai secara melawan hukum oleh TERGUGAT REKONPENSİ;

3. Bahwa PENGUGAT REKONPENSİ sebagai pemilik sah obyek sengketa mempunyai LEGAL STANDING untuk mengajukan gugatan rekonpensi menuntut ganti rugi dan menuntut PENGOSONGAN OBYEK SENGKETA dari penguasaan TERGUGAT REKONPENSİ termasuk pengosongan dari orang-orang suruhan dari TERGUGAT REKONPENSİ ;

4. Bahwa ketika dilakukan eksekusi terhadap obyek sengketa berdasarkan Putusan Perkara No. 100/Pdt/2010/PT.Dps tanggal 10 Nopember 2010, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 894K/Pdt/2011 tanggal 18 Agustus 2011 Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 51 PK/Pdt/2014 tanggal 13 Juli 2015, tanggal 20 Juni 2017, TERGUGAT REKONPENSİ telah membuat Surat Pernyataan tertanggal 20 Juni 2017 yang isinya bahwa TERGUGAT REKONPENSİ bersedia mengosongkan obyek sengketa tanpa paksaan dan tekanan dari pihak manapun juga (vide Berita Acara Eksekusi tertanggal 20 Juni 2017 Nomor W24.U1/5097/HK.02/2017) ;

5. Bahwa kemudian pada saat itu juga TERGUGAT REKONPENSİ selain membuat Surat Pernyataan juga membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah tanggal 20 Juni 2017 yang isinya antara lain bahwa TERGUGAT REKONPENSİ akan membeli obyek sengketa dengan harga Rp. 3.250.000.000,- (tiga milliard dua ratus lima puluh juta rupiah), saat itu TERGUGAT REKONPENSİ memberikan uang muka sebesar Rp. 300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) (pasal 2 angka (2) huruf a ;

6. Bahwa sesuai dengan pasal 2 angka (2) huruf b, TERGUGAT REKONPENSİ harus membayar untuk tahap 2 sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milliard lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 24 Juli 2017, tetapi TERGUGAT REKONPENSİ tidak mampu membayar ;

7. Bahwa kemudian TERGUGAT REKONPENSİ membuat Surat pernyataan lagi tanggal 18 Agustus 2017 akan melakukan pembayaran tahap 2 sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milliard lima ratus ribu rupiah) tersebut pada tanggal 24 Agustus 2017, bila tidak dilakukan TERGUGAT REKONPENSİ bersedia mengosongkan obyek sengketa ;

Halaman 18 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor **1251/Pdt.G/2022/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. Bahwa pada tanggal 24 Agustus 2017 TERGUGAT REKONPENSİ tidak mampu melakukan pembayaran tahap 2 tersebut, dan tidak pula mau mengosongkan obyek sengketa ;

9. Bahwa setelah tidak mampu membayar pada waktu yang dijanjikannya dan tidak pula mau mengosongkan obyek sengketa, malahan TERGUGAT REKONPENSİ menggugat PENGGUGAT REKONPENSİ ke Pengadilan Negeri Denpasar (vide Perkara gugatan No. 1036/Pdt/2017/PN.Dps dan Perkara No. 1169/Pdt.G/2020/PN.Dps) ;

10. Bahwa atas perkara-perkara tersebut TERGUGAT REKONPENSİ telah dinyatakan kalah sampai tingkat Kasasi dan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia ;

11. Bahwa setelah berperkara kalah terus, TERGUGAT REKONPENSİ lagi-lagi mengajukan gugatan a quo, dengan obyek, Subyek dan latar belakang masalah yang sama ;

12. Bahwa dengan perbuatan TERGUGAT REKONPENSİ terus-terusan menggugat sedangkan diketahuinya terhadap gugatannya telah ditolak berkali-kali, maka telah cukup beralasan hukum perbuatan TERGUGAT REKONPENSİ tersebut dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum yang telah merugikan PENGGUGAT REKONPENSİ ;

13. Bahwa perbuatan melawan hukum menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPdata yang menyebutkan : *"tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian"* ;

Bahwa didalam Pasal 1365 KUHPdata terdapat dua faktor penting dari Perbuatan Melawan Hukum, yaitu adanya faktor **kesalahan** dan **kerugian** ; Kesalahan adalah perbuatan dan akibat-akibat yang dapat dipertanggung jawabkan kepada diri si pelaku. Kesalahan dipakai untuk menyatakan bahwa seseorang dinyatakan bertanggung jawab untuk akibat yang merugikan yang terjadi dari perbuatannya yang salah. Si Pelaku adalah bertanggung jawab untuk kerugian tersebut apabila perbuatan melawan hukum yang dilakukan dan kerugian yang ditimbulkannya dapat dipertanggungjawabkan kepadanya;

Suatu tindakan dianggap mengandung unsur kesalahan, sehingga dapat diminta pertanggungjawaban hukum, jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1. Ada unsur kesengajaan;
2. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*);
3. Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras dan lain-lain.



Bahwa dengan memperhatikan makna dan maksud serta unsur-unsur daripada Pasal 1365 KUHPdata tersebut telah terbukti TERGUGAT REKONPENSI memenuhi unsur KESENGAJAAN, sengaja melakukan berbagai upaya untuk dapat tetap bertahan menguasai obyek sengketa tanpa alas hak yang sah, sedangkan perbuatannya tersebut telah menimbulkan kerugian pada PENGGUGAT REKONPENSI ;

14. Bahwa kerugian PENGGUGAT REKONPENSI tersebut baik secara materiil kehilangan atas obyek sengketa dan kehilangan hak untuk menikmati obyek sengketa sejak tanggal 20 Juni 2017 serta kerugian materiil menjadi stress selama hampir 8 (delapan tahun) harus berurusan bolak balik ke Pengadilan akibat digugat terus menerus dengan dasar dan alasan yang tidak sah ;

15. Bahwa kerugian materiil dapat diperinci sebagai berikut :

15.1 Harga obyek sengketa **Rp. 3.250.000.000,-** (tiga milliard dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

15.2 Biaya operasional untuk meladeni berperkara gugatan berkali-kali sebesar **Rp. 500.000.000,-** (lima ratus juta rupiah) ;

15.3 Kehilangan hak menempati dan menikmati obyek sengketa setiap tahun sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) selama 8 tahun menjadi **Rp. 400.000.000,-** (empat ratus juta rupiah) ;

Total : **Rp. 4.150.000.000,-** (empat milliard seratus lima puluh juta rupiah) ;

16. Bahwa kerugian immateriil dapat diperinci stress berkepanjangan yang tidak ternilai namun dapat dinominalkan senilai **Rp. 10.000.000.000,-** (sepuluh milliard rupiah) ;

17. Bahwa secara nyata perbuatan TERGUGAT REKONPENSI telah menimbulkan kerugian materiil dan immaterial tersebut angka 15 dan 16 maka sudahlah patut TERGUGAT REKONPENSI dihukum untuk membayar kerugian tersebut kepada PENGGUGAT REKONPENSI sebesar **Rp. 14.150.000.000,-** (empat milliard seratus lima puluh juta rupiah) secara seketika setelah putusan perkara ini dibacakan Majelis Hakim a quo ;

18. Bahwa gugatan rekonpensi ini didasarkan pada alas hukum yang sah yakni telah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang berupaya dilanggar oleh TERGUGAT REKONPENSI dengan bermacam-macam gugatan ke pengadilan, maka sudahlah patut atas putusan rekonpensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit vooirbaar bij voorraad) sekalipun ada banding atau kasasi maupun peninjauan kembali ;

19. Bahwa untuk kepastian hukum dalam hak-hak keperdataan sudahlah patut pengadilan bersikap tegas menolak pendaftaran gugatan untuk subyek dan obyek yang sama dengan dalil yang sama terkait obyek sengketa a quo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah mendapatkan status tetap berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;

20. Bahwa telah terbukti TERGUGAT REKONPENSİ telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam upayanya menguasai obyek sengketa yang menimbulkan kerugian PENGUGAT REKONPENSİ, maka sudahlah patut dilakukan SITA TUNJUK terhadap barang bergerak dan tidak bergerak milik TERGUGAT REKONPENSİ yang nanti akan disebutkan dalam pembuktian ;

21. Bahwa TERGUGAT REKONPENSİ tidak mempunyai etika baik terkait penguasaannya terhadap obyek sengketa, maka sudahlah patut TERGUGAT REKONPENSİ dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap hari atas keterlambatannya melaksanakan putusan a quo ;

Berdasarkan apa yang sudah kami uraikan tersebut diatas, mohon berkenan Yang Mulia Majelis Hakim pimpinan sidang memeriksa dan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi dari TERGUGAT untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSİ :

- Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
- Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

DALAM REKONPENSİ :

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT REKONPENSİ untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan TERGUGAT REKONPENSİ menguasai dan menyuruh orang lain menempati obyek sengketa tanpa alas hak yang sah adalah perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan perbuatan melawan hukum TERGUGAT REKONPENSİ menguasai dan menyuruh menempati obyek sengketa telah menimbulkan kerugian materiil dan immaterial pada PENGUGAT REKONPENSİ sebesar Rp. 14.150.000.000,- (empat milliard seratus lima puluh juta rupiah) ;
4. Menyatakan perbuatan TERGUGAT REKONPENSİ melakukan gugatan terus menerus untuk obyek yang sudah mempunyai status hukum tetap adalah melanggar kepastian hukum;

Halaman 21 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor **1251/Pdt.G/2022/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)



5. Menyatakan putusan perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voorbaar bij voorraad) sekalipun ada banding atau kasasi maupun peninjauan Kembali ;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Tunjuk terhadap barang bergerak dan tidak bergerak milik TERGUGAT REKONPENSİ ;
7. Menghukum TERGUGAT REKONPENSİ atau siapapun juga yang mendapatkan hak serta menempati obyek sengketa untuk MENGOSONGKAN obyek sengketa tanpa syarat, bila perlu pelaksanaannya dilakukan dengan bantuan pihak yang berwajib Kepolisian maupun Pengadilan dengan Eksekusi ;
8. Menghukum TERGUGAT REKONPENSİ untuk membayar kerugian kepada PENGUGAT REKONPENSİ sebesar Rp. 14.150.000.000,- (empat milliard seratus lima puluh juta rupiah) secara seketika setelah putusan perkara ini dibacakan Majelis Hakim a quo ;
9. Menghukum TERGUGAT REKONPENSİ membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap hari atas keterlambatannya melaksanakan putusan a quo;
10. Menghukum TERGUGAT REKONPENSİ untuk tunduk pada putusan perkara a quo;

MOHON PUTUSAN YANG SEADIL ADILNYA (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa jawaban Tergugat tersebut telah ditanggapi oleh Penggugat dengan mengajukan Replik pada tanggal 15 Februari 2023, sedangkan Tergugat menanggapi replik Penggugat dengan mengajukan Duplik tanggal 22 Februari 2023 sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan;

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

1. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 203/2012, Tanggal 2 Agustus 2012 antara **A. A. NGURAH BAGUS KRISNA** (Pihak Pertama) selaku **Penjual** dengan **INSINYUR IDA BAGUS GIRI SUPRAYATNA (PENGUGAT)** (Pihak Kedua) selaku **Pembeli** yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Susanna Siada, S.H. diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor : 1574/Desa Kesiman Kertalangu, Surat Ukur Nomor : 6038/1991, Tanggal 31-8-1991, luas 300 M2 (tiga ratus meter persegi), yang berlokasi di Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali atas nama **INSINYUR IDA BAGUS GIRI SUPRAYATNA (PENGUGAT)**. diberi tanda P-2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 7345/2012, Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. BANK PAN TBK berkedudukan di Jakarta, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Roya Hak Tanggungan Nomor : 008/CPU/EXT/17, Tanggal 11 Januari 2017, dari PT. BANK PANIN Tbk, KCU. Kuta-Bali, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah, Tanggal 20 Juni 2017 antara **I KOMANG GDE WIDIARTHA, MBA.** Selaku Pihak Pertama dengan **IR. IDA BAGUS GIRI SUPRAYATNA (PENGGUGAT)** Selaku Pihak Kedua yang dibuat di Kantor AMUKTI ADVOCATES & LEGAL CONSULTANS, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Bukti Transfer Uang, Tanggal 20/06/2017, yang dikirim oleh **IR. IDA BAGUS GIRI SUPRAYATNA (PENGGUGAT)** kepada **ARI MUKTI RAHARJ** Sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Rekening Koran Bank Mandiri, Periode : 1-Jun-2017 s/d 30-Jun-2017, Rekening No. : 1420014041908 atas nama **IDA KOMANG ARYANTA** mengirim/transfer uang kepada **ARI MUKTI RAHARJO**, Tanggal 20 Juni 2017 Sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Rekening Giro Bank BCA, Periode : Juli 2017, **IDA BAGUS GIRI SUPRAYATNA** mengirim/transfer uang melalui rekening Sukses Kharisma Jaya PT. Gunung Putri kepada **I KOMANG GDE WIDIA**, Tanggal 26 Juli 2017, Perihal : Untuk Pembayaran ke 2 sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), diberi tanda P-8;
9. Fotokopi rincian anggaran perbaikan rumah yang terletak di Jalan Sekar Tunjung XIV Nomor 24 W , Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Denpasar, Bali,diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Gambar denah rumah yang baru terletak di Jalan Sekar Tunjung XIV Nomor 24 W , Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Denpasar, Bali,diberi tanda P-10;
11. Fotokopi surat ijin Nomor : 933 tahun 1996 tentang ijin bangunan tertanggal 21 Juni 1996, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi gambar denah rumah yang lama terletak di Jalan Sekar Tunjung XIV Nomor 24 W , Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Denpasar, Bali,diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Gambar denah rumah lama dan gambar denah rumah baru, diberi tanda P-13;

Menimbang, bahwa foto copy surat bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11 dan P-12 tersebut diatas telah ditunjukkan aslinya dan ternyata

Halaman 23 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor **1251/Pdt.G/2022/PN Dps**



sesuai dengan aslinya serta telah dibubuhi materai cukup, sedangkan foto copy surat bukti P-5, P-6 dan P-13 berupa foto copy dan ternyata sesuai dengan fotocopynya serta telah dibubuhi materai cukup, maka bukti surat tersebut telah memenuhi syarat untuk dapat dijadikan alat bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti surat tersebut, Kuasa Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi yang masing-masing dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Ida Bagus Ngruh Mantara, menerangkan :

- Bahwa dihadirkan dipersidangan berkaitan dengan adanya pembelian rumah dan perbaikan rumah.
- Bahwa Penggugat membeli rumah dari Anak Agung Krisna Yoga berdasarkan Akta Jual Beli setelah melakukan proses Jual beli kemudian Penggugat membalik namakan Sertipikat atas rumah tersebut menjadi atas nama Penggugat.
- Bahwa rumah yang menjadi objek sengketa pernah diperbaiki oleh Penggugat sebelum ditempati ;
- Bahwa dari rumah tersebut yang diperbaiki pemasangan kramik lantai, penambahan bangunan dibelakang, perbaikan dapur, mengecat dinding dan lain sebagainya.
- Bahwa sepengetahuan saksi total biaya perbaikan kira-kira sebesar Rp. 475.754.000,- (empat ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus lima puluh empat ribu rupiah).
- Bahwa pada waktu menempati rumah tersebut saksi sangat terkejut tiba-tiba datang petugas Pengadilan Negeri Denpasar, menyampaikan bahwa rumah tersebut akan dieksekusi.
- Bahwa Pemohon Eksekusi atas nama Komang Gede dan Termohon Eksekusi atas nama Anak Agung Krisna Yoga.
- Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut melalui Bank Panin, dengan cara mencicil dan pihak Penjual waktu itu Anak Agung Krisna Yoga telah menerima pembayaran secara lunas.
- Bahwa sebelum dilakukan jual beli antara Penggugat dengan Anak Agung Krisna Yoga telah dilakukan pengecekan dan pemeriksaan oleh notaris, pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar hasil pemeriksaan terhadap Sertipikat tersebut dinyatakan bahwa tidak ada masalah.
- Saksi Menerangkan, bahwa kemudian Penggugat menyampaikan akan melakukan musyawarah mufakat dengan Pihak Pemohon Eksekusi yakni Tergugat.
- Bahwa setelah eksekusi antara Penggugat dengan Tergugat membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bawah tangan. Dengan



kesepakatan harga sebesar Rp3.250.000.000,- (tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah rupiah).

- Bahwa pada tahap awal dibayar uang muka sebesar Rp. 300.000.000,- kepada Tergugat, dengan perincian :

- Pertama Rp. 10.000.000,00;
- Kedua Rp. 40.000.000,00;
- Ketiga Rp. 250.000.000,00;

- Bahwa setelah terjadinya perjanjian dibawah tangan untuk membeli kembali tanah tersebut, kemudian melanjutkan pembayaran dan diajaklah ke Notaris namun Tergugat tidak pernah datang;

2. Ida Bagus Dharma Widiarsana, menerangkan:

- Bahwa permasalahannya berkaitan dengan adanya pembelian rumah dan perbaikan rumah;

- Bahwa Penggugat membeli rumah dari Anak Agung Krisna Yoga berdasarkan Akta Jual Beli.

- Bahwa setelah melakukan proses Jual beli kemudian Penggugat membalik namakan Sertipikat atas rumah tersebut menjadi atas nama Penggugat.

- Bahwa setahu saksi yang diperbaiki pemasangan kramik lantai, penambahan bangunan dibelakang, perbaikan dapur, mengecat dinding dan lain sebagainya.

- Bahwa total biaya perbaikan kira-kira sebesar Rp. 475.754.000,- (empat ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus lima puluh empat ribu rupiah).

- Bahwa setelah rampung perbaikan rumah tersebut, kemudian ditempati.

- Bahwa saksi sering kesana karena masih ada hubungan keluarga karena perkawinan.

- Bahwa pada waktu menempati rumah tersebut saksi sangat terkejut tiba-tiba datang petugas Pengadilan Negeri Denpasar, menyampaikan bahwa rumah tersebut akan dieksekusi.

- Bahwa sepengetahuan saksi, Pemohon Eksekusi atas nama Komang Gede dan Termohon Eksekusi atas nama Anak Agung Krisna Yoga.

- Bahwa diatas berita acara eksekusinya tertulis dengan untuk penghuni rumah dan dibawahnya tertulis nama Anak Agung Krisna Yoga.

- Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut melalui Bank Panin, dengan cara mencicil dan pihak Penjual waktu itu Anak Agung Krrisna Yoga telah menerima pembayaran secara lunas.



- Bahwa sebelum dilakukan jual beli antara Penggugat dengan Anak Agung Krisna Yoga telah dilakukan pengecekan dan pemeriksaan oleh notaris, pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar hasil pemeriksaan terhadap Sertipikat tersebut dinyatakan bahwa tidak ada masalah.
- Bahwa Penggugat menyampaikan akan melakukan musyawarah mufakat dengan Pihak Pemohon Eksekusi yakni Tergugat.
- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bawah tangan. Dengan kesepakatan harga sebesar Rp3.250.000.000,- (tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa pada tahap awal dibayar uang muka sebesar Rp. 300.000.000,- kepada Tergugat, dengan perincian yang pertama Rp. 10.000.000,-, yang kedua Rp. 40.000.000,-, dan yang ketiga Rp. 250.000.000,-.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat mengajukan alat bukti surat, yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Kanwil BPN Provinsi Bali, Tgl. 18 Mei 2020, Perihal : Permohonan Pembatalan Peralihan Hak Terhadap Sertipikat Atas Tanah Hak Milik Nomor : 1574/Desa Kesiman Kertalangu, Luas 300 M2, Terletak Di Desa Kesiman Kertalangu, Atas Nama Ir. Ida Bagus Giri Supratna, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar Nomor : 72/SK-51.71.MP.01.03/VI/2020, Tanggal 17 Juni 2020 , diberi tanda T-2;
3. Fotokopi SHM No. 01574/Kesiman Kertalangu, atas nama Pemegang Hak : I KOMANG GDE WIDIARTA, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Putusan No. 476/Pdt.G/2009/PN.Dps, Pengadilan Negeri Denpasar, Tgl 29 Juni 2010, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Putusan No. 100/Pdt/2010/PT.Dps, Pengadilan Tinggi Denpasar, Tgl. 10-11-2010, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Putusan No. 894 K/PDT/2011, Mahkamah Agung RI, Tgl. 18-8-2011, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Putusan No. 51 PK/PDT/2014, Mahkamah Agung RI, Tgl. 13 Juli 2015., diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Putusan No. 72/Pdt.Bth/2017/PN.Dps, Pengadilan Negeri Denpasar, Tgl 5 Juni 2017, diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Risalah Pemberitahuan Pencabutan Permohonan Banding Nomor 72/Pdt.Bth/2017/PN.Dps, diberi tanda T-9;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi Berita Acara Ekeksi No. 476/Pdt.G/2009/PN.Dps tertanggal 20 Juni 2017, diberi tanda T-10;
11. Fotokopi Putusan No. 1036/Pdt.G/2017/PN.Dps, Pengadilan Negeri Denpasar, Tgl. 23 Juli 2018. , diberi tanda T-11;
12. Fotokopi Putusan No. 161/PDT/2018/PT.DPS, Pengadilan Tinggi Denpasar, Tgl. 18 Desember 2018., diberi tanda T-12;
13. Fotokopi Putusan No. 291/Pdt.G/2019/PT.Tng, Pengadilan Negeri Tangerang, Tgl 28 Mei 2019, diberi tanda T-13;
14. Fotokopi Putusan No. 1169/Pdt.G/2020/PN.Dps, Pengadilan Negeri Denpasar Tgl 30 Agustus 2021, diberi tanda T-14;
15. Fotokopi Putusan No.163/PDT/2021/PT.DPS Pengadilan Tinggi Denpasar Tgl. 4 Nopember 2021, diberi tanda T-15;
16. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI No. 3356 K/Pdt/2022 tanggal 6 Oktober 2022, diberi tanda T-16;

Menimbang, bahwa foto copy surat bukti T-1,T-13,T-14,T-15,T-16 tersebut diatas telah ditunjukkan asli dan salinan resmi, ternyata sesuai dengan asli dan salinan resmi serta telah dibubuhi materai cukup, sedangkan foto copy surat bukti T-2,T-3,T-4,T-5,T-6,T-7,T-8,T-9,T-10,T-11 dan T-12 berupa foto copy dan ternyata sesuai dengan fotocopynya serta telah dibubuhi materai cukup, maka bukti surat tersebut telah memenuhi syarat untuk dapat dijadikan alat bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti surat tersebut, Kuasa Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (PS), sebagaimana hasil pemeriksaan yang tertuang dalam Berita Acara Persidangan tanggal 16 Maret 2023;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 17 April 2023;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu hal lain lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu hasil pemeriksaan sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konvensi

I. Dalam Eksepsi

Halaman 27 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor **1251/Pdt.G/2022/PN Dps**



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. Exeption Res Judicata atau Ne Bis In Idem ;

Bahwa gugatan **PENGUGAT Ne Bis In Idem** dengan Perkara Bantahan **No. 72/Pdt.Bth/2017/PN.Dps** menyatakan Perlawanan / Bantahan ditolak, yang mana di dalam pertimbangan hukumnya halaman 26 antara lain menyatakan : *"menimbang bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 100/Pdt/PT.Dps tanggal 10 Nopember 2010 Terlawan III (Anak Agung Krisna Yoga) dalam proses perolehan tanah obyek sengketa melalui jual beli telah dinyatakan **batal demi hukum**, sehingga sesungguhnya Terlawan III (Anak Agung Krisna Yoga) sudah **tidak ada hak lagi terhadap tanah obyek sengketa, apalagi melakukan perbuatan jual beli terhadap obyek sengketa dengan Pelawan (Ir. Ida Bagus Giri Suprayatna) yang berakibat perbuatan Terlawan III (Anak Agung Krisna Yoga) yang menjual obyek sengketa tersebut adalah tidak sah karena bukan sebagai pemiliknya"*** ;

Bahwa Obyek sengketa sama yakni : Sertifikat Hak Milik No. 1574/Desa Kesiman Kertalangu, setempat dikenal sebagai tanah dan Rumah yang terletak di Jalan Sekar Tunjung XIV No. 24 W Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur dan Subyek sama : yakni Ir. Ida Bagus Giri Suprayatna sebagai Penggugat/Pelawan/Pembantah melawan I Komang Gde Widiartha, MBA sebagai Tergugat/ Terlawan/ Terbantah ;

Oleh sebab itu maka dalam perkara a quo telah melekat **unsur ne bis in idem** atau **res judicate** maka gugatan harus dinyatakan **tidak dapat diterima** (Niet Ontvankelijk Verklaard / N.O), (vide pasal 1917 KUHPerdara yang pada pokoknya menyatakan : gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan dalil / dasar hukum yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut melekat unsur ne bis in idem atau res judicate ;

II. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) ;

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik pihak **Anak Agung Ngurah Bagus Krisna Yoga** atau **ahli warisnya** sebagai pihak penjual dan Pejabat Pembuat Akta Tanah **Notaris/PPAT Susana Siada, S.H** yang bertindak selaku PPAT yang membuat Akta Jual Beli Nomor : 203/2012 tanggal 02/08/2012, sebagaimana dalam posita Gugatan pada angka 1 yang berbunyi sebagai berikut *"Bahwa Penggugat pada tahun 2012 membeli tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya (rumah) dari Anak Agung Ngurah Bagus Krisna Yoga berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 203/2012*



tanggal 02/08/2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Susana Siada, SH dengan harga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)”

Dengan demikian sudah sangat jelas secara formil pihak-pihak dalam perkara *a quo* tidak lengkap (*Plurium Litis Consortium*), sehingga sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak Gugatan yang diajukan PENGGUGAT atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, mengenai eksepsi (tangkisan), Lilik Mulyadi dalam bukunya “*Hukum Acara Perdata*” halaman 137, menerangkan bahwa yang dimaksud dengan eksepsi adalah jawaban Tergugat atau kuasanya yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Dari pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa eksepsi (tangkisan) hanya ditujukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan tanpa menyinggung pokok perkara (Vide Yahya Harahap “*Hukum Acara Perdata*”, hal. 418) ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat Exemptio Res Judicata atau Ne Bis In Idem Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUHperdata menyatakan “*Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti mengenai pokok perkara yang bersangkutan*”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan Asas Nebis In Idem. Dalam surat edaran tersebut dihimbau untuk dapat melaksanakan asas *ne bis in idem* dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda;

Menimbang, bahwa suatu gugatan dapat dinyatakan *ne bis in idem* dalam hal telah ada putusan berkekuatan hukum tetap sebelumnya yang memutus perkara yang sama, dengan pihak yang sama dan objek yang sama;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-2** dan bukti **T-3** berupa sertifikat Hak Milik Nomor 1574 merupakan objek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **T-4** berupa Fotokopi Putusan No. 476/Pdt.G/2009/PN.Dps, Pengadilan Negeri Denpasar, Tgl 29 Juni 2010, bukti **T-5** berupa Fotokopi Putusan No. 100/Pdt/2010/PT.Dps, Pengadilan Tinggi Denpasar, Tgl. 10-11-2010, bukti **T-6** berupa Fotokopi Putusan No. 894 K/PDT/2011, Mahkamah Agung RI, Tgl. 18-8-2011, bukti **T-7** berupa Fotokopi Putusan No. 51 PK/PDT/2014, Mahkamah Agung RI, Tgl. 13 Juli 2015, bukti **T-8** berupa Fotokopi Putusan No. 72/Pdt.Bth/2017/PN.Dps, Pengadilan Negeri Denpasar, Tgl 5 Juni 2017, bukti **T-9** berupa Fotokopi Risalah Pemberitahuan Pencabutan Permohonan Banding Nomor 72/ Pdt.Bth/ 2017/ PN.Dps, bukti **T-**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10 berupa Fotokopi Berita Acara Ekeksi No. 476/ Pdt.G/ 2009/ PN.Dps tertanggal 20 Juni 2017, bukti **T-11** berupa Fotokopi Putusan No. 1036/Pdt.G/2017/PN.Dps, Pengadilan Negeri Denpasar, Tgl. 23 Juli 2018, bukti **T-12** berupa Fotokopi Putusan No. 161/PDT/2018/PT.DPS, Pengadilan Tinggi Denpasar, Tgl. 18 Desember 2018 dan bukti **T-14** Fotokopi Putusan No. 1169/Pdt.G/2020/PN.Dps, Pengadilan Negeri Denpasar Tgl 30 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti **T- 4,T-5,T-6,T-7** bahwa dalam persidangan di Pengadilan Tingkat Pertama (bukti T-4) yang menjadi objek adalah sertifikat Hak Milik Nomor 1574 dengan pihak I Komang Gede Widiartha, MBA sebagai Penggugat, I Komang Putra Wijaya, SE sebagai Tergugat I dan Anak Agung bagus Krisna Yoga sebagai Tergugat II. Dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan gugatan Penggugat ditolak dan gugatan Rekonpensi dikabulkan sebagian, selanjutnya dilakukan upaya hukum banding (bukti T-5) dengan pihak I Komang Gede Widiartha, MBA sebagai Pembanding, I Komang Putra Wijaya, SE sebagai Terbanding dan Anak Agung bagus Krisna Yoga sebagai Terbanding, putusan pada tingkat Banding menyatakan gugatan Pembanding dikabulkan sebagian dan gugatan Rekonpensi Terbanding ditolak seluruhnya. Selanjutnya dalam upaya hukum lanjutnya berupa Kasasi dan Peninjauan Kembali (PK) (bukti T-6 dan T-7) dengan pihak, Anak Agung bagus Krisna Yoga sebagai Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/ Terbanding, I Komang Gede Widiartha, MBA sebagai Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding dan I Komang Putra Wijaya, SE sebagai Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/ Terbanding. Dalam putusan Kasasi maupun Peninjauan kembali dinyatakan bahwa menolak permohonan kasasi maupun permohonan Peninjauan kembali yang diajukan oleh Anak Agung bagus Krisna Yoga;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian putusan tersebut diatas maka objek sengketa yang diperkarakan telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga I Komang Gede Widiartha, MBA (Tergugat dalam perkara aquo) mengajukan eksekusi (bukti T-10). Selanjutnya Ir. Ida Bagus Giri Suprayatna (Penggugat dalam perkara Aquo) mengajukan perlawanan (bukti T-8) dan telah diputus dengan amar menolak perlawanan Pelawan Seluruhnya;

Menimbang, bahwa Ir. Ida Bagus Giri Suprayatna (Penggugat dalam perkara Aquo) kembali mengajukan bantahan (bukti T-11) dengan putusan menyatakan bantahan pembantah tidak dapat diterima selanjut terhadap hal tersebut Ir. Ida Bagus Giri Suprayatna (Penggugat dalam perkara Aquo) melakukan upaya hukum banding (bukti T-12)) dengan putusan menyatakan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1036/ Pdt.Bth/ 2017/ PN. Dps.

Halaman 30 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor **1251/Pdt.G/2022/PN Dps**



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-14 Ir. Ida Bagus Giri Suprayatna (Penggugat dalam perkara Aquo) mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Denpasar dimana I Komang Gede Widiartha, MBA sebagai Tergugat I, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan nasional Kantor Pertanahan Kota Denpasar sebagai Tergugat II dan Susanna Siada, S.H. sebagai Turut Tergugat. Dalam amar putusannya menyatakan gugatan Penggugat Ne bis in idem;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian alat bukti surat tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa terdapat kesamaan subjek hukum dan kesamaan objek dalam perkara a quo dengan perkara terdahulu yang telah diputus dan telah berkekuatan hukum yang tetap, sejalan dengan hal tersebut berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 menyatakan "Hakikat dari asas hukum ne bis in idem adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama." dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 menyatakan "Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah *in kracht*, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum *ne bis in idem*". Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut maka gugatan dalam perkara a quo adalah ne bis in idem, oleh karenanya eksepsi yang Tergugat dinyatakan dapat dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dinyatakan dikabulkan, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka tuntutan selebihnya dari Penggugat sebagaimana tersebut dalam surat gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima pula;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dan dalam perkara a quo terdapat gugatan rekonsensi maka berkaitan dengan biaya perkara dalam perkara a quo akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Tergugat;



DALAM REKONVENSİ;

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat Rekonvensi/Terlawan konvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan pada bagian Konvensi dimana dinyatakan bahwa gugatan konvensi dari Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima. Maka dengan demikian gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard/NO*), hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 551 K/Sip/1974 tanggal 10 Juli 1975 dan Putusan No. 1527 K/Sip/1976 tanggal 2 Agustus 1977, yang pada pokoknya menyatakan karena gugatan Rekonvensi sangat erat hubungannya dengan gugatan konvensi, dimana gugatan Konvensi belum diperiksa karena dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan Rekonvensi mestinya tidak dapat diperiksa dan diputus (Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Cetakan Kedua, Mahkamah Agung R.I. Tahun 1993 halaman 304 dan 420);

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan Majelis Hakim dalam pokok perkara gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi diatas telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) maka gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*) maka menurut hukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi harus dibebankan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan Pasal 192 ayat (1) Rbg bahwa segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada pihak yang kalah ;

Mengingat, ketentuan dalam RBg dan yurisprudensi Mahkamah Agung RI serta peraturan perundangan-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI

I. DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

Dalam pokok perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

II. DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp 1.370.000,00 (satu juta tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Senin, tanggal 15 Mei 2023, oleh kami, I G. N. A. Aryanta Era W., S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua , A. A. M. Aripathi Nawaksara, S.H., M.H. dan I Wayan Suarta, S.H, M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 5 Desember 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 31 Mei 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Siti Chomsiyah, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat dalam sistem informasi pengadilan.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

T.T.D.

T.T.D.

A. A. M. Aripathi Nawaksara, S.H., M.H.

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

T.T.D.

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

Panitera Pengganti,

T.T.D.

Siti Chomsiyah, S.H.

Halaman 33 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1251/Pdt.G/2022/PN Dps



Perincian Biaya

1. Pendaftaran gugatan-----	: Rp.	30.000,00
2. Pemberkasan/ATK-----	: Rp.	100.000,00
3. Penggandaan berkas-----	: Rp.	40.000,00
4. Panggilan Tergugat-----	: Rp.	400.000,00
5. PNBP-----	: Rp.	30.000,00
6. Meterai-----	: Rp.	10.000,00
7. Redaksi-----	: Rp.	10.000,00
8. Pemeriksaan Setempat	: Rp.	750.000,00

Jumlah : Rp 1.370.000,00

(satu juta tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah);