



PUTUSAN

Nomor 606/PDT/2017/PT.DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

I MADE DAPIR, beralamat di Jalan Tukad Bilok Gang. 1/01, Banjar Gulingan, Kelurahan Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada KETUT MULYA ARSANA, SH., M.Hum., MAHENDRA ISHARTONO, SH., MARKUS ADO, SH., para Advokat pada Kantor Hukum MULYA & Rekan berkantor di Jl. EE. No. 42, RT.008/ RW.001 Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan 12870, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Juni 2015, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING semula PENGGUGAT ;

L a w a n :

1. AGUS SUPARMANTO, beralamat di Jalan Tebet Barat 1/17, RT.006 RW.002 Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Prof. Dr. Yusril Ihza Mahendra, S.H., M.Sc., Charles Roy Sijabat, S.H., I Made Widiassa, S.H., adalah para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum IHZA & IHZA Law Firm Bali Office, berkantor di Nakula Square – Jl. Nakula No. 99x – Seminyak, Kuta, Badung, Bali 80361 – Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 72/SKK.435 Pdt/I&I-BO/I-17 tertanggal 6 Januari 2017, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING semula TERGUGAT I ;
2. IDA AYU INDRA KONDI SANTOSA, S.H. MKn, selaku NOTARIS/ PPAT, berkantor di Jalan Tukad Barito Residen A/1, Denpasar, Desa/Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : KUKUH PRAMONO BUDI, S.H.,M.H., KRISTIAN WAHYU

Hal 1 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HIDAYAT, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum PRAMONO & Partners Law Firm, berkantor di Jalan Darul Aisyah III No.09 Gresik Jawa Timur, berdasarkan surat kuasa tertanggal 22 Desember 2016, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING semula TERGUGAT II ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca : berkas perkara dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 27 Juli 2016 Nomor 435/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 14 Juli 2015 yang telah didaftarkan pada tanggal 14 Juli 2015 di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dibawah register Nomor 435/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik dari sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 831/ Desa Kuta, seluas 7520 (tujuh ribu lima ratus dua puluh) meter persegi sebagaimana peta Bidang Tanah Nomor 1398/ 2008 Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 00911, terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Desa Seminyak;
2. Bahwa Penggugat berniat untuk menjual tanah miliknya sebagaimana tersebut diatas dengan harga Rp.40.000.000.000,- (empat puluh milyar rupiah) dan selanjutnya Tergugat I menyatakan tertarik dan bersedia untuk membeli tanah milik Penggugat namun pembayarannya dilakukan secara bertahap dengan syarat-syarat dan ketentuan yang telah disepakati Penggugat;
3. Bahwa, untuk merealisasi kesepakatan tersebut Penggugat diminta oleh Tergugat I untuk menemui Tergugat II (IDA AYU INDRA KONDI SANTOSA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan) selaku Notaris di Kota Denpasar dan sekaligus juga mewakili Tergugat I untuk membuat Akta Perjanjian;
4. Bahwa, selanjutnya Tergugat II membuat Akta Perjanjian Nomor 15, tertanggal 25 Juli 2011 antara Penggugat dengan Tergugat I yang berisi kesepakatan, dimana Tergugat I berjanji dan mengikatkan diri akan membeli dari Penggugat sebidang tanah Hak Milik Nomor 831/ Desa Kuta, seluas 7520 (tujuh ribu lima ratus dua puluh) meter persegi sebagaimana peta Bidang Tanah Nomor 1398/

Hal 2 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2008 Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 00911, terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Desa Seminyak milik Penggugat, dimana dalam penandatanganan Akta tersebut pihak Tergugat I tidak hadir, pada saat itu Tergugat II selaku Notaris berdalih apabila pihak Tergugat I telah mewakilkan kepada Notaris;

5. Bahwa, sebagaimana tercantum dalam ketentuan dan kesepakatan dari Akta Perjanjian Nomor 15 dalam Pasal 2, harga tanah tersebut ditetapkan sebesar Rp.40.000.000.000,- (empat puluh milyar rupiah) yang akan dibayar secara bertahap setiap tahun, dari jumlah tersebut sampai bulan April 2011 Tergugat I telah membayar sejumlah Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), sedangkan sisanya sebesar Rp.35.000.000.000,- (tiga puluh lima milyar rupiah) akan dibayar secara bertahap dengan rincian sebagai berikut :

- 5.1. Pada Akhir bulan Mei 2012, akan dibayar senilai Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah);
- 5.2. Pada Akhir bulan Mei 2013 , akan dibayar senilai Rp. 9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah);
- 5.3. Pada Akhir bulan Mei 2014, akan dibayar senilai Rp. 9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah);
- 5.4. Pada Akhir bulan Mei 2015, akan dibayar senilai Rp. 9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah);

Pembayaran tersebut dilakukan dengan cara transfer ke rekening atas nama Penggugat.

6. Bahwa dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Nomor 15 tersebut, tercantum klausula yang menyebutkan apabila Tergugat tidak dapat membayar kewajibannya sesuai tanggal yang telah ditentukan akan dikenakan denda sebanyak 1% (satu persen) perbulan dari uang yang harus dibayar, apabila dalam jangka waktu 3 bulan Tergugat I terlambat membayar sesuai waktu yang ditentukan, maka uang yang telah dibayar menjadi hangus dan selanjutnya perjanjian menjadi batal demi hukum, sebagaimana tercantum dalam salinan Akta Perjanjian No. 15 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Tergugat II;
7. Bahwa, pada pembayaran ketiga pada akhir bulan Mei 2014 yang menjadi kewajiban dari Tergugat I, ternyata Tergugat I tidak memenuhi dan melaksanakan kesepakatan yang tercantum dalam Akta Perjanjian No. 15 tersebut, sehingga sesuai dengan, sesuai klausula dari Pasal 2 perjanjian apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terlambat membayar, maka uang

Hal 3 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah dibayar menjadi hangus dan selanjutnya perjanjian batal demi hukum;

8. Bahwa Penggugat telah beritikad baik untuk mengingatkan agar Tergugat I melaksanakan kewajibannya dengan mengirim surat kepada Tergugat I tertanggal 10 September 2014 perihal : Pembatalan Perjanjian No . 15/2011 dengan tembusan kepada Tergugat II selaku Notaris yang pada pokoknya berisi teguran kepada Tergugat I untuk melaksanakan kewajibannya karena akan berakibat batalnya perjanjian No. 15/2011, namun tidak ada tanggapan dan itikad baik dari Tergugat I;
9. Bahwa terhadap Surat dari Penggugat sebagaimana diatas (angka 8), pihak Tergugat II telah menanggapi dan telah mengirim surat balasan tertanggal 13 September 2014 kepada Penggugat, perihal : Tanggapan Pembatalan Perjanjian yang pada pokoknya menyangkal klausula Akta Perjanjian No. 15 yang dibuatnya khususnya Pasal yang menyatakan : *"apabila ada keterlambatan lebih dari tiga bulan, uang yang dibayarkan oleh Pihak kedua kepada pihak pertama akan hangus dan batal demi hukum"*, dengan alasan dalam minute akta perjanjian No. 15 yang disimpan Tergugat II selaku Notaris tidak tercantum klausula Pasal yang menyatakan hal tersebut;
10. Bahwa, terhadap bantahan dari Tergugat II selaku Notaris yang membuat dan mengeluarkan salinan Akta Pejanjian No. 15 yang dimiliki Penggugat tersebut tentunya sangat merugikan Penggugat dan tidak masuk akal, hal tersebut menunjukkan ketidak profesionalan dari Tergugat II sebagai Notaris, Akta yang dibuat dan diterbitkan pejabat Notaris merupakan Akta Otentik dan merupakan bukti sah sehingga dituntut kehati-hatian dalam pembuatannya, apabila ada ketidaksamaan antara minute Akta dengan salinan Akta maka hal tersebut dapat dikategorikan sebagai tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II selaku Notaris yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;
11. Bahwa, terhadap ketidak profesionalan Tergugat II selaku Notaris, Penggugat telah membuat laporan pengaduan kepada Majelis Pengawas Daerah (MPD) Notaris Kota Denpasar tertanggal 19 September 2014 yang disusul dengan surat tertanggal 5 Nopember 2014 yang pada pokoknya berisi tentang penandatanganan Akta yang tidak bersamaan antara Penggugat dan Tergugat I dan adanya ketidak sesuaian klausula Pasal 2 Akta Perjanjian No. 15 antara salinan Akta yang dikeluarkan Tergugat II selaku Notaris dengan Minute Akta;

Hal 4 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI



12. Bahwa, selanjutnya Majelis Pengawas Daerah (MPD) Notaris Kota Denpasar telah mengirim surat tertanggal 4 Nopember 2014, Nomor : UM.MPDN Kota Denpasar XI.14-26, Perihal : Tanggapan Laporan Masyarakat, yang pada pokoknya setelah memanggil, memeriksa dengan meminta dan mendengar keterangan Notaris yang bersangkutan, MPD telah mendapatkan hasil temuan, sebagai berikut :

“...Majelis berpendapat bahwa yang bersangkutan telah tidak cermat, kurang hati-hati dalam melaksanakan peraturan Jabatan yang harusnya dipatuhi, sehingga menimbulkan perselisihan hukum karena penafsiran yang berbeda dari para pihak yang disebabkan oleh 2 (dua) salinan yang berbeda. Notaris yang bersangkutan juga tidak mengindahkan ketentuan mengenai pembuatan dan pengesahan perubahan akta (renvoi) ...”, dari hasil pemeriksaan tersebut Majelis Pengawas Daerah (MPD) meneruskan kepada Majelis Pengawas Wilayah (MPW) Propinsi Bali untuk ditindak lanjuti;

13. Bahwa, Majelis Pengawas Wilayah Notaris (MPWN) Propinsi Bali telah mengeluarkan Putusan Nomor : 01/ Pts/ Mj.PWN Prov Bali/ 02/ 2015 yang diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 11 Maret 2015 antara I Made Dapir selaku Pelapor melawan Ida Ayu Indra Kondi Santosa, S.H, M.Kn selaku Terlapor, telah memutuskan :

- Menyatakan pengaduan pelapor dapat diterima;
- Menghukum Saudari Ida Ayu Indra Kondi Santosa, S.H, M.Kn, Notaris Kota Denpasar dengan sanksi Teguran Tertulis, sesuai dengan Pasal 85 huruf b Undang-Undang Nomor : 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo. Pasal 31 ayat 1 dan 2 Peraturan Menteri Hukum dan Hak asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : M.02.PR.08.10 Tahun 2001dstnya.

“ Bahwa Sdr. I Made Dapir selaku penjual merasa sangat dirugikan atas tindakan-tindakan yang dilakukan Notaris Ida Ayu Indra Kondi Santosa, S.H.,M.Kn dalam merumuskan perjanjian, serta melakukan renvoi sepihak yang tanpa ada persetujuan dari pihak penjual”;

14. Bahwa, dalam mengeluarkan salinan Akta yang menjadi pedoman adalah Akta Minuta Asli yang disimpan oleh Notaris, sedangkan minuta yang ada pada Tergugat II selaku Notaris sangat membingungkan khususnya renvoi pada Pasal 2 minuta akta terdapat paraf pada renvoi, namun tidak jelas apakah paraf itu adalah paraf renvoi atau paraf halaman, apabila dikaitkan dengan salinan akta perjanjian No. 15 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Tergugat II selaku Notaris menjadi semakin membingungkan, sehingga Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian No. 15 yang dibuat oleh Tergugat II tidak mempunyai kekuatan yang sah sebagai akta otentik dan akibatnya menjadi batal demi hukum;

15. Bahwa, karena Akta Perjanjian No.15 tersebut tidak mempunyai kekuatan yang sah sebagai akta otentik dan menjadi batal demi hukum, maka segala sesuatu yang diperjanjikan didalam Akta tersebut dianggap tidak pernah ada, termasuk kesepakatan untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 831/ Desa Kuta, seluas 7520 (tujuh ribu lima ratus dua puluh) meter persegi sebagaimana peta Bidang Tanah Nomor 1398/ 2008 Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 00911, terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Desa Seminyak milik Penggugat, oleh karenanya Penggugat dengan itikad baik akan mengembalikan secara tunai uang sejumlah Rp.22.000.000.000,- (dua puluh dua milyar rupiah) seluruh uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat I dan memerintah kepada Tergugat II untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 831/ Desa Kuta milik Penggugat terhitung sejak putusan a quo dijatuhkan;
16. Bahwa, agar Penggugat tidak dirugikan lebih lanjut akibat tidak dilaksanakannya isi Putusan a quo oleh Para Tergugat, maka kepada Para Tergugat haruslah dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap hari atas keterlambatannya dalam melaksanakan isi Putusan a quo;
17. Bahwa mengingat gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka sangat beralasan apabila putusan dalam perkara *aquo* dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum berupa verzet, banding, kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*).

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka tidak berlebihan apabila Penggugat mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar berkenan untuk memeriksa dan memutuskan perkara ini, sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat II (IDA AYU INDRA KONDI SANTOSA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Denpasar) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Nomor 15, tertanggal 25 Juli 2011 yang dibuat oleh IDA AYU INDRA KONDI SANTOSA, Sarjana Hukum, Magister

Hal 6 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI

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

Kenotariatan, Notaris di Kota Denpasar (Tergugat II) batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

4. Menyatakan segala kesepakatan maupun pengikatan jual beli atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 831/ Desa Kuta, seluas 7520 (tujuh ribu lima ratus dua puluh) meter persegi sebagaimana peta Bidang Tanah Nomor 1398/ 2008 Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 00911, terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Desa Seminyak, antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana termuat dalam Akta Perjanjian No. 15 tertanggal 25 Juli 2011 yang dibuat oleh IDA AYU INDRA KONDI SANTOSA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Denpasar, dianggap tidak pernah ada;
5. Menghukum kepada Penggugat untuk mengembalikan secara tunai uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat I sebesar Rp. 22.000.000.000,- (dua puluh dua milyar rupiah) kepada Tergugat I, terhitung sejak putusan a quo dijatuhkan;
6. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menerima pengembalian uang yang telah dibayarkan sejumlah Rp. 22.000.000.000,- (dua puluh dua milyar rupiah) dari Penggugat, terhitung sejak putusan a quo dijatuhkan, dan apabila Tergugat I tidak bersedia menerima, dapat dilakukan penitipan melalui konsinyasi pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
7. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan dan mengosongkan sebidang tanah, seluas 7520 (tujuh ribu lima ratus dua puluh) meter persegi sebagaimana peta Bidang Tanah Nomor 1398/ 2008 Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 00911, terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Desa Seminyak, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 831/ Desa Kuta yang menjadi Obyek Sengketa kepada Penggugat dengan kondisi baik dan tanpa beban, terhitung sejak putusan a quo dijatuhkan;
8. Menghukum kepada Tergugat II untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 831/ Desa Kuta, seluas 7520 (tujuh ribu lima ratus dua puluh) meter persegi sebagaimana peta Bidang Tanah Nomor 1398/ 2008 Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 00911, terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Desa Seminyak atas nama I MADE DAPIR kepada Penggugat terhitung sejak putusan a quo dijatuhkan;
9. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp

Hal 7 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan Putusan dalam perkara ini;

10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya verzet, banding, kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*);
11. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak para Tergugat telah mengajukan jawaban tertulis masing-masing tertanggal 25 November 2015 sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I :

Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dali Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui tegas tentang kebenarannya.

DALAM EKSEPSI

I. Eksepsi Kewenangan Relatif Pengadilan Negeri

A. Kompetensi Relatif berdasarkan *Forum Rei Sitae* (Tempat Barang Sengketa).

1. Bahwa Gugatan Penggugat didasarkan dengan adanya peristiwa hukum jual beli dengan objek berupa sebidang tanah seluas 7520 M² (tujuh ribu lima ratus dua puluh meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 887 terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Desa Seminyak. Hal mana sesuai dengan Akta Perjanjian No.15 yang dibuat dihadapan Notaris Ida Ayu Indra Kondi Santosa, S.H., M.Kn (Tergugat II) Notaris di Kota Denpasar, yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
2. Bahwa objek jual beli tersebut diatas berupa sebidang tanah yang tergolong ke dalam benda tidak bergerak menurut sifatnya sesuai dengan ketentuan Pasal 506 KUHPerdata yaitu :

Barang tak bergerak adalah :

1. *Tanah pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya;*
2. *Penggilingan, kecuali yang dibicarakan dalam Pasal 510;*
3. *Pohon dan tanaman ladang yang dengan akarnya menancap dalam tanah, buah pohon yang belum dipetik, demikian pula barang-barang tambang seperti batu bara, sampah bara dan*

Hal 8 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI

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)



sebagainya, selama barang-barang itu belum dipisahkan dan digali dari tanah;

4. *Kayu belukar dari hutan tebangan dan kayu dari pohon yang tinggi, selama belum ditebang;*
5. *Pipa dan saluran yang digunakan untuk mengalirkan air dari rumah atau pekarangan; dan pada umumnya segala sesuatu yang tertancap dalam pekarangan atau terpaku pada bangunan.*

3. Bahwa dengan dikategorikannya objek sengketa tersebut sebagai benda tidak bergerak, maka mengacu pada ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR gugatan yang diajukan seharusnya ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat. Adapun bunyi ketentuan Pasal tersebut adalah sebagai berikut :

“ ...atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya dimana terletak barang itu”

4. Bahwa berdasarkan tempat atau letak objek sengketa berupa benda tidak bergerak yaitu sebidang tanah yang terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Desa Seminyak, dihubungkan ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR, maka sudah semestinya Perkara *a quo* termasuk kompetensi dari Pengadilan Negeri Denpasar. Dengan demikian sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* karena tidak masuk dalam kompetensinya;

B. Kompetensi Relatif berdasarkan Pemilihan Domisili Hukum.

5. Bahwa dalam hal pemilihan tempat kediaman hukum (domisili hukum) jika terjadi permasalahan hukum terkait dengan Perjanjian Jual-Beli *a quo* maka berdasarkan ketentuan Pasal 9 Akta Perjanjian No.15 para pihak telah sepakat memilih tempat kediaman hukum (Domisili) yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Denpasar di Denpasar. Adapun ketentuan Pasal 9 Akta Perjanjian No.15 tersebut menyatakan sebagai berikut :

“Akhirnya mengenai Akta ini dengan segala akibat dan pelaksanaannya para penghadap tersebut diatas memilih tempat kediaman hukum (Domisili) yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Denpasar;”

6. Bahwa dengan demikian sudah sepatutnyalah Para Pihak dengan itikad baik harus menaati dan mematuhi kesepakatan yang dibuat dalam Akta



Perjanjian tersebut karena Perjanjian tersebut merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihak. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata merupakan asas kebebasan berkontrak yang menyatakan sebagai berikut:

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

7. Bahwa dengan didaftarkanya Gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan oleh Penggugat maka jelaslah terlihat bahwa Penggugat tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan ketentuan-ketentuan Akta Perjanjian No. 15 dan juga telah melanggar ketentuan Pasal 9 Akta Perjanjian No. 15 yang pada intinya sepakat memilihkan kediaman hukum (domisili hukum) di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Denpasar;

8. Bahwa dengan disepakatinya pemilihan kediaman hukum (Domisili) oleh Para Pihak di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar sesuai dengan Pasal 9 Akta Perjanjian No.15, maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak memiliki kewenangan untuk mengadili dan memeriksa perkara *a quo* demi menjaga dan menghormati asas kebebasan berkontrak;

II. Eksepsi *Litis Pendentis* (Perkara yang diajukan Penggugat masih di periksa di Pengadilan Tinggi Denpasar)

9. Bahwa Penggugat sebelumnya telah mengajukan Gugatan Wanprestasi pada tanggal 15 Oktober 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor Register Perkara 766/Pdt.G/2014/PN.DPS dan telah diputus oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 21 April 2015 dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat ditolak seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

Hal 10 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI



DALAM KONPENS!

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENS!

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Nomor 15 yang dibuat dihadapan Notaris Ida Ayu Indra Kondi Santosa, S.H.,M.Kn adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
3. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi adalah Pembeli yang beritikad baik ;
4. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk melanjutkan kesepakatan dari Akta Perjanjian Nomor 15 yang dibuat dihadapan Notaris Ida Ayu Indra Kondi Santosa,S.H.,M.Kn ;
5. Menghukum Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk membayar lunas tanah obyek sengketa tentang sisa yang belum dibayar tersebut sebesar Rp 18.000.000.000, (delapan belas miliar rupiah) secara tunai dan seketika terhitung sejak putusan a quo dijatuhkan, dan apabila Penggugat Konvensi tidak bersedia menerima uang pembayaran tersebut, maka untuk menghindari denda dan bunga berjalan, dapat dilakukan penitipan melalui konsinyasi pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar;
6. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk tunduk dan patuh atas putusan ini ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.401.000 (empat ratus satu ribu rupiah);

10. Bahwa terhadap putusan tersebut diatas, Penggugat telah mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Denpasar dan juga telah mengajukan Memori Banding pada tanggal 9 Juni 2015 melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar. Bahwa Tergugat I juga telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 8 Juli 2015 (perkara masih diperiksa dalam tingkat Banding oleh Pengadilan Tinggi Denpasar);

11. Bahwa pada saat ini Penggugat mengajukan kembali gugatan a quo baik subjek, objek maupun dalil – dalil yang digunakan sama dengan Gugatan Wanprestasi dengan Nomor Register Perkara 766/Pdt.G/2014/PN.DPS yang telah diputus di Pengadilan Negeri Denpasar dengan putusan bersifat positif. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1917 KUHPerdara yang berbunyi :

“Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan



oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula”

12. Bahwa pada prinsipnya eksepsi yang diajukan Tergugat I ini sebenarnya memiliki kesamaan dengan azas *nebis in idem*. Perbedaan hanya terletak pada pemenuhan syarat *Incracht* yang merupakan salah satu syarat agar dapat dikatakan *Ne bis In Idem*. Walaupun terdapat satu perbedaan, namun demikian gugatan yang diajukan Penggugat memiliki kesamaan unsur, isi dan objek sengketa dengan gugatan Nomor perkara 766/Pdt.G/2014/PN.DPS yang kini sedang diperiksa perkaranya pada Tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Denpasar;

Bahwa sesuai dengan **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas Nebis In Idem** telah dijelaskan mengenai hal terjadinya pengulangan perkara dengan objek dan subjek yang sama dan telah diputus serta mempunyai kekuatan hukum tetap baik dari tingkat *judex factie* sampai dengan tingkat kasasi, maka sudah sepatutnyalah asas ini juga dipergunakan dalam perkara a quo demi menghindari adanya putusan yang berbeda pada tingkat peradilan yang sama;

13. Dengan demikian, berdasarkan uraian tersebut diatas, sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk menghindari adanya pengulangan perkara yang diajukan oleh Penggugat dan adanya putusan majelis hakim yang berbeda serta demi menghindari adanya tumpang tindih pemeriksaan perkara yang berujung pada tumpang tindihnya putusan pengadilan yang akan memberikan ketidakpastian hukum, maka Kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa Penggugat adalah Penjual yang beritikad tidak baik dan setidaknya menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima karena Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa perkara *a quo*;

III. Gugatan Penggugat *Error in Persona* (Salah Subyek).

A. Bahwa Penggugat telah keliru dalam menarik Tergugat sebagai pihak yang telah melakukan kesalahan dan menyebabkan kerugian.



14. Bahwa pada poin 10 dari posita gugatan, Penggugat telah dengan tegas menyatakan :

“...ketidak profesionalan Tergugat II sebagai notaris, Akta yang dibuat Pejabat dan diterbitkan Pejabat Notaris merupakan Akta Otentik dan merupakan bukti sah sehingga dituntut kehati-hatian dalam pembuatannya, apabila ada ketidaksamaan antara minuta Akta dengan salinan Akta maka hal tersebut dapat dikategorikan sebagai tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II selaku Notaris yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat”

Sehingga tidak tepat jika Penggugat menarik Tergugat I dalam perkara *a quo*, padahal secara nyata diakui sendiri oleh Penggugat bahwa karena kelalaian Tergugat II (notaris) telah menyebabkan timbulnya kerugian kepada Penggugat. Dalam hal ini jelaslah posisi Tergugat I adalah juga pihak yang dirugikan bersama-sama dengan Penggugat, dan bukan merupakan pihak yang wajib bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat dari kelalaian Tergugat II.

- B. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat kurang pihak dalam mengajukan gugatan pada perkara *a quo*.

15. Bahwa Kekeliruan Penggugat ini dapat dibuktikan dengan Petitum Poin 7 (tujuh) petitum gugatan Penggugat yang menyatakan :

“Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan dan mengosongkan sebidang tanah, seluas 7520 (tujuh ribu lima ratus dua puluh) meter persegi sebagaimana peta bidang Tanah Nomor 1398/2008 Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 00911, terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Desa Seminyak, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 831/ Desa Kuta yang menjadi Objek Sengketa Kepada Penggugat dengan Kondisi baik dan tanpa beban, terhitung sejak putusan a quo dijatuhkan”

16. Bahwa tanah seluas 7520 M² (tujuh ribu lima ratus dua puluh meter persegi) sebagaimana peta bidang Tanah Nomor 1398/2008 Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 00911, terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Desa Seminyak yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik No. 887, telah Penggugat sewakan sejak tahun 2008 kepada PT. Sentosa Globalindo Pratama (terdaftar sebagai HGB 42/Seminyak) berdasarkan Akta Pembebanan Hak Guna Bangunan No. 217/2008 dan telah memperoleh keuntungan dengan cara menjual HGB atas tanah tersebut. Dengan demikian, sejak tahun 2008 penguasaan tanah tersebut berada pada PT. Sentosa Globalindo

Hal 13 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI



Pratama, bukanlah berada pada Tergugat I, sehingga sudah seharusnya PT. Sentosa Globalindo Pratama ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

17. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Eksepsi Tergugat I tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

18. Bahwa segala dalil-dalil Tergugat yang telah diuraikan dalam bagian eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
19. Bahwa Penggugat adalah pemilik Sertifikat Hak Milik No. 831 atas sebidang tanah seluas 7520 m² (tujuh ribu limaratus dua puluh meter persegi) sebagaimana peta Bidang Tanah Nomor 1398/2008 Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 00911, terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Desa Seminyak (selanjutnya disebut SHM No. 831);
20. Bahwa pada tanggal 9 Desember 2008, SHM No. 831 beserta sebidang tanah seluas 7520 m² milik Penggugat telah dibebani Hak Guna Bangunan (terdaftar sebagai HGB No. 42/Seminyak) berdasarkan Akta Pembebanan Hak Guna Bangunan No. 217/2008 antara Penggugat dan PT. Sentosa Globalindo Pratama;
21. Bahwa dalam Akta Pembebanan Hak Guna Bangunan No. 217/2008 tersebut Penggugat telah sepakat untuk memberikan kepada PT. Sentosa Globalindo Pratama hak atas penguasaan dan penggunaan sebidang tanah seluas 7520 m² beserta bangunan di atasnya sampai dengan 1 Mei 2038 sehingga SHM No. 831 milik Penggugat diperbaharui oleh BPN menjadi Sertifikat Hak Milik No. 887 (selanjutnya disebut SHM No. 887) dengan penambahan catatan bahwa sebidang tanah seluas 7520 m² yang tertera dalam sertifikat ini telah dibebani HGB atas nama PT. Sentosa Globalindo Pratama;
22. Bahwa kurang lebih 3 (tiga) tahun setelah Penggugat mendapat keuntungan karena telah memberikan penguasaan dan penggunaan



atas tanah seluas 7520 m² dengan cara menjual HGB tanah *a quo* kepada pihak lain, kemudian pada awal tahun 2011, karena terjerat masalah ekonomi, Penggugat kembali menjual kepemilikan tanah *a quo* kepada Tergugat I yang akhirnya kedua belah pihak (Penggugat-Tergugat I) sepakat untuk membuat perjanjian dan mengikatkan diri, dimana Tergugat I akan membeli sebidang tanah milik Penggugat yang menjadi Obyek Perkara (Objek mana pada saat itu sampai dengan Mei tahun 2038 tidak dapat dinikmati oleh Tergugat I, karena telah dikuasai secara sah oleh PT. Sentosa Globalindo Pratama);

23. Bahwa dalil Posita Penggugat pada poin 3 yang menyatakan :

"...Penggugat diminta oleh Tergugat I untuk menemui Tergugat II (IDA AYU INDRA KONDI SANTOSA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan) selaku Notaris di Kota Denpasar dan sekaligus juga mewakili Tergugat I untuk membuat Akta Perjanjian;"

adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ngada, karena Penggugat dan Tergugat II selaku Notaris sudah saling mengenal, serta menunjukan Tergugat II sebagai Notaris yang akan menuangkan kesepakatan jual-beli tersebut kedalam Akta Perjanjian No. 15, tertanggal 25 Juli 2011 adalah hasil kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I;

24. Bahwa Pasal 2 dari Minuta Akta Perjanjian No. 15 menerangkan hal-hal sebagai berikut:

" - Harga tanah tersebut ditetapkan sebesar Rp40.000.000.000,- (empat puluh milyar rupiah)

Jumlah yang mana akan dibayar secara bertahap setiap tahun yaitu :

I. Pada bulan April 2011 (dua ribu sebelas) telah dibayar senilai Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), dengan rincian, yaitu :

- Pada bulan Desember 2010 (dua ribu sepuluh) telah dibayar sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);*
- Pada bulan Februari 2011 (dua ribu sebelas) telah dibayar sejumlah Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);*
- Dan bulan April 2011 (dua ribu sebelas) telah dibayar sejumlah Rp.2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah);*

II. Sisanya akan dibayar secara bertahap setiap tahunnya yaitu pada akhir bulan Mei dengan rincian sebagai berikut :

- Pada akhir bulan Mei tahun 2012 (dua ribu duabelas) akan dibayar senilai Rp.8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah);*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada akhir bulan Mei tahun 2013 (dua ribu tigabelas) akan dibayar senilai Rp.9.000.0000.000,- (sembilan milyar rupiah);
- Pada akhir bulan Mei tahun 2014 (dua ribu empatbelas) akan dibayar senilai Rp.9.000.0000.000,- (sembilan milyar rupiah);
- Pada akhir bulan Mei tahun 2015 (dua ribu limabelas) akan dibayar senilai Rp.9.000.0000.000,- (sembilan milyar rupiah);
- Pembayaran ini akan dilakukan dengan cara transfer ke rekening atas nama I MADE DAPIR Nomor Rekening ; 1450004644932 BANK MANDIRI KCP BENOA ;
- Apabila pada tanggal-tanggal yang telah ditentukan diatas Pihak Kedua tidak dapat membayar kewajibannya maka akan dikenakan denda sebanyak 1% (satu persen) perbulan dari uang yang harus dibayarnya."

25. Bahwa berdasarkan Posita Penggugat pada poin 5 dan sesuai dengan Pasal 2 angka 1 dari Minuta Akta Perjanjian No. 15 tersebut dapat terlihat secara jelas itikad baik dari Pembeli (i.c Tergugat I) yang diakui oleh Penjual (i.c Penggugat) bahwa Penjual/Penggugat telah menerima uang pembayaran awal sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dari Pembeli/Tergugat I pada bulan April 2011 meskipun pada saat itu belum ada kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk akta otentik;

26. Bahwa sesuai dengan Pasal 2 Minuta Akta Perjanjian No. 15, tercantum klausula yang memberikan kewajiban kepada Pembeli/Tergugat I untuk membayar denda sebesar 1% (satu persen) perbulan dari uang yang harus dibayarkan apabila Pembeli/Tergugat I terlambat melakukan pembayaran kepada Penjual/Penggugat, akan tetapi sesuai dengan Pasal 2 Minuta Akta Perjanjian Nomor 15 yang ada pada Tergugat II, tidak pernah ada klausul yang menyatakan apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terlambat membayar, maka uang yang telah dibayar menjadi hangus dan selanjutnya perjanjian batal demi hukum;

27. Bahwa dalil Posita Penggugat pada poin 6 (enam) menyebutkan terdapat klausul dari Pasal 2 Akta Perjanjian No. 15 yang dapat menghanguskan uang Tergugat I yang telah dibayar serta membatalkan Akta Perjanjian *a quo* apabila Pembeli/Tergugat I terlambat membayar dalam jangka waktu 3 bulan adalah MENGADA-ADA, karena Salinan Akta Perjanjian Nomor 15 yang dimiliki oleh Penggugat pada dasarnya mengandung kesalahan dan berbeda

Hal 16 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI

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)



dengan Minuta Akta Asli yang disimpan oleh Tergugat II, maka Salinan Akta Perjanjian Nomor 15 milik Penggugat sudah selayaknya tidak dapat di percaya, hal tersebut sesuai dengan Pasal 1888 KUHPerdata, yaitu :

Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

“Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekedar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya”

28. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Posita Penggugat pada poin 7, 8, 9, yang mana pada dalil Posita Penggugat poin 7 (tujuh) yang menyebutkan: “...ternyata Tergugat I tidak memenuhi dan melaksanakan kesepakatan yang tercantum dalam Akta Perjanjian No, 15 tersebut...” adalah TIDAK BENAR, karena terhitung sejak April 2011 hingga saat ini Tergugat I telah melaksanakan pembayaran sebesar Rp.22.000.000.000,- (dua puluh dua milyar rupiah) dengan cara transfer ke rekening atas nama Penggugat yaitu I MADE DAPIR Nomor Rekening: 1450004644932 Bank Mandiri KCP Benoa yang telah dibayarkan sebanyak 3 kali pembayaran yaitu :

- I. Pembayaran Pertama pada bulan April 2011 sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)
- II. Pembayaran Kedua pada bulan Mei 2012 sebesar Rp.8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah)
- III. Pembayaran Ketiga bulan Mei 2013 sebesar Rp.9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah)

Bahwa berdasarkan hal tersebut tidak tepat jika Penggugat merasa telah dirugikan, karena pada kenyataannya yang terancam dan mengalami kerugian atas adanya gugatan *a quo* adalah Tergugat I;

29. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan telah mengirim surat tertanggal 10 September 2014 perihal pembatalan Akta Perjanjian No. 15 kepada Tergugat I dengan tembusan kepada Notaris IDA AYU INDRA KONDI SANTOSA S.H.,M.Kn, selaku Tergugat II yang pada pokoknya berisi teguran kepada Tergugat I untuk melaksanakan kewajibannya karena akan berakibat batalnya Perjanjian No. 15 serta menyebutkan tidak ada tanggapan dan itikad baik dari Tergugat I adalah TIDAK BENAR karena sampai saat ini Tergugat I tidak pernah

Hal 17 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI



menerima surat tersebut, maka tidak ada cukup alasan bagi Penggugat untuk menyatakan Tergugat I tidak beritikad baik dan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat;

30. Bahwa Tergugat I menolak dalil Posita Penggugat pada poin 10, yang intinya menyatakan bahwa ketidak profesionalan Tergugat II sebagai Notaris dalam menerbitkan Salinan Akta Perjanjian No. 15 telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat. Karena pada kenyataannya tindakan Tergugat II tersebut menimbulkan kerugian bagi para pihak (dalam hal ini Penggugat dan Tergugat I) yang merupakan Pembeli dan Penjual. Dengan demikian jelaslah bahwa dalil tersebut merupakan dalil yang mengada-ada, karena tindakan Tergugat II tersebut juga menimbulkan kerugian bagi Tergugat I;
31. Bahwa benar Tergugat I belum melakukan pembayaran yakni dalam jangka waktu 3 bulan terhitung sejak akhir Mei 2014, akan tetapi ketika Tergugat I akan melakukan pembayaran, Penggugat justru mengajukan gugatan wanprestasi kepada Tergugat I di Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor Perkara 766/Pdt/G/2014/PN.Dps. Pada tanggal 15 Oktober 2015 (pemeriksaan perkara ini sedang berlanjut dalam tingkat banding di Pengadilan Tinggi Denpasar). Sehingga hal tersebut menimbulkan kekhawatiran bagi Tergugat I ketika ingin melakukan pembayaran beserta bunga yang timbul sesuai dengan Minuta Akta Perjanjian Nomor 15;
32. Bahwa belum dibayarkannya sisa pembayaran tersebut tidak serta merta mengakibatkan uang pembayaran yang telah dibayarkan menjadi hangus dan selanjutnya perjanjian menjadi batal demi hukum, apalagi menurut fakta selama ini Tergugat I tidak pernah menerima teguran ataupun somasi secara tertulis dari Penggugat. Hal ini diperkuat oleh putusan Mahkamah Agung No.186 K/Sip/1959 tertanggal 1 Juli 1959 yang menyatakan “meskipun dalam perjanjian telah ditentukan secara tegas kapan pemenuhan perjanjian, namun menurut hukum debitur belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban sebelum hal itu dinyatakan kepadanya secara tertulis.”Hal mana sejalan dengan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang telah memeriksa dan memutus perkara ini sesuai dengan halaman 64

Hal 18 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI



alinea 3 serta halaman 66 alinea 4 Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor Perkara 766/Pdt.G/2014/PN.Dps. yaitu:

“Menimbang, bahwa tentang perbuatan wanprestasi diatur didalam Pasal 1238 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut :

“Si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”

“Menimbang, bahwa karena itu jika alasan Penggugat menyatakan Tergugat wanprestasi karena belum melakukan pembayaran pada tahap selanjutnya bulan Mei 2014, menurut pendapat Majelis Hakim, alasan Penggugat tersebut tidak berdasar, karena dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran, sesuai kesepakatan kedua belah pihak, kedua belah pihak bersepakat keterlambatan pembayaran disepakati dengan pemberian sanksi berupa denda 1% per bulan dari uang yang harus dibayarkan...”

33. Bahwa klausul pembatalan dalam Akta Perjanjian No. 15 sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat tidak pernah tercantum dalam Salinan dari Akta Perjanjian No. 15 milik Tergugat I, maupun dalam Minuta Akta yang telah ditanda-tangani baik oleh Penggugat maupun oleh Tergugat I, Notaris (Tergugat II) dan saksi-saksi. Minuta Akta tersebut disimpan oleh Tergugat II, sehingga nyata terlihat adanya itikad tidak baik dari Penggugat selaku penjual untuk membatalkan perjanjian ini secara sepihak. Adapun dari saat sebelum Akta Perjanjian No. 15 ditandatangani hingga saat ini, Tergugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 22.000.000.000,- (dua puluh dua milyar rupiah), jadi dalam hal ini Tergugat selaku pembeli dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik (Mahkamah Agung RI. No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996.), hal ini juga sejalan dengan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang telah memeriksa dan memutus perkara ini sesuai dengan halaman 79 alinea 4 pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dengan nomor perkara 766/Pdt.G/2014/PN.Dps. yaitu:

“...menurut Majelis Hakim Penggugat Dalam Rekonpensi (Agus Suparmanto/Penggugat dR) masih punya etikad baik selaku pembeli sebidang tanah dari Tergugat Dalam Rekonpensi (I Made Dapir/Tergugat dR) karena itu petitum tersebut beralasan untuk dikabulkan;”

Hal 19 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI



34. Bahwa surat Penggugat yang memuat perihal pembatalan Akta Perjanjian No. 15 memang tidak pernah diterima oleh Tergugat I, namun terkait dengan adanya tanggapan dari Tergugat II atas surat teguran tersebut, yang mana menurut Penggugat tindakan Tergugat II membalas surat teguran tersebut disertai adanya perbedaan klausula antara salinan milik Penggugat dengan Minuta yang ada pada Tergugat II merupakan kejadian yang sangat tidak masuk akal dan menunjukkan ketidak profesionalan dari Tergugat II selaku Notaris dalam membuat Akta Otentik;
35. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Posita Penggugat pada poin 14, 15, 16 dan 17, karena pada hakikatnya, kesepakatan jual-beli telah tercapai antara Penggugat dengan Tergugat I, maka bagaimana mungkin Penggugat membatalkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I secara sepihak karena adanya kesalahan dari Tergugat II. Padahal secara nyata-nyata Tergugat II bukanlah sebagai Pihak dalam perjanjian, melainkan hanya berkedudukan sebagai Notaris yang membuat bentuk formil dari kesepakatan tersebut kedalam sebuah Akta. Hal ini terbukti dari Posita dan Petitum Gugatan Penggugat, dimana Penggugat sama sekali tidak pernah menyatakan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
36. Bahwa atas hal tersebut Penggugat telah secara keliru mencampur adukan perjanjian antara Para Pihak dengan bentuk formil perjanjian. Secara hukum Perjanjian lahir karena adanya syarat Objektif dan Subjektif antara Para Pihak yang saling mengikatkan dirinya dengan Pihak Lain, dimana dalam hal ini syarat-syarat tersebut dipenuhi oleh Penggugat dan Tergugat I, mengenai bentuk perjanjian tersebut apakah dituangkan dalam satu Akta Otentik maupun Akta di bawah tangan merupakan hal yang berbeda, karena kekuatan mengikat dari sebuah perjanjian lahir dari Pasal 1320 KUHPerdara, sedangkan bentuk formil dari sebuah perjanjian (baik itu berupa Akta Otentik maupun Akta di bawah tangan) berpengaruh terhadap kekuatan pembuktiannya. Sehingga dengan adanya kesalahan dalam bentuk formil yang dibuat oleh Tergugat II tidak dapat serta merta membatalkan apa yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I. Hal ini juga sejalan dengan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang telah memeriksa dan memutus perkara ini sesuai

Hal 20 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI



dengan halaman 75 alinea 3 pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dengan nomor perkara 766/Pdt.G/2014/PN.Dps. yaitu:

“Menimbang, bahwa sekalipun Akta No. 15 yang menjadi dasar hubungan hukum antara Penggugat Dalam Rekonpensi (Agus Suparmanto/Penggugat dR) dengan Tergugat Dalam Rekonpensi (I Made Dapir/Tergugat dR) tidak lagi memiliki nilai bukti yang otentik, tetapi karena Penggugat dalam Rekonpensi dengan Tergugat Dalam Rekonpensi sama-sama mengakui adanya perjanjian tersebut, maka derajat dari Akta No. 15 tersebut turun derajat dari Akta Otentik menjadi Akta dibawah tangan saja;”

37. Bahwa kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I untuk melakukan Jual-Beli Tanah yang tertuang dalam Minuta dan/atau Akta Perjanjian No. 15 yang dibuat dihadapan Tergugat II juga telah terbukti, hal tersebut sesuai dengan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang telah memeriksa dan memutus perkara ini sesuai dengan halaman 76 alinea 1 pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dengan nomor perkara 766/Pdt.G/2014/PN.Dps. yaitu:

“Menimbang, bahwa dengan adanya pengakuan bersama atas adanya kesepakatan, sekalipun hanya berupa akta dibawah tangan didalam perjanjian Akta No. 15 sesuai dengan bukti P-4. T-2. T-3, dan bukti T-4 (Kwitansi pembayaran untuk harga tanah, serta bukti T-5a sampai T-5n (slip penyeteroran/transfer uang dari Penggugat Dalam Rekonpensi (Agus Suparmanto) kepada Tergugat Dalam Rekonpensi (I Made Dapir) serta TT-1, maka Majelis Hakim berkesimpulan, Penggugat Dalam Rekonpensi telah dapat membuktikan jual beli tanah Sertifikat Hak Milik No. 887 / Desa Seminyak (sesuai dengan bukti T-1) tersebut, telah dilakukan secara sah antara Penggugat Dalam Rekonpensi dengan Tergugat Dalam Rekonpensi dan kesepakatan jual beli tersebut bagi kedua belah pihak yang melakukan jual beli, adalah suatu kesepakatan yang mengikat dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan kekuatan Undang-Undang sesuai Pasal 1338 KUHPerdata;”

38. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat memiliki itikad baik untuk mengembalikan secara tunai uang sejumlah Rp.22.000.000.000,- (dua puluh dua milyar rupiah) yang telah dibayarkan oleh Tergugat I, karena pada kenyataannya terdapat tindakan Penggugat yang secara sengaja mengajukan Gugatan untuk menghanguskan uang sejumlah Rp 22.000.000.000,- (dua puluh dua milyar rupiah) yang telah dibayarkan

Hal 21 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat I pada Pengadilan Negeri Denpasar dengan nomor perkara 766/Pdt.G/2014/PN.Dps, dimana perkara tersebut sedang dalam pemeriksaan tingkat banding di Pengadilan Tinggi Denpasar dan pada kenyataannya Penggugat juga yang mengajukan upaya hukum banding tersebut pada tanggal 21 April 2015;

39. Bahwa itikad tidak baik dari Penggugat juga dapat dilihat dari tindakan Penggugat yang telah mengajukan Gugatan *a quo* pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan padahal Penggugat dan Tergugat I telah sepakat untuk menunjuk Pengadilan Negeri Denpasar menjadi domisili hukum dan tempat penyelesaian hukum jika terjadi sengketa dalam Perjanjian Jual-Beli *a quo*, hal tersebut sesuai dengan Pasal 9 Akta Perjanjian No. 15 yang menyatakan sebagai berikut :

“Akhimya mengenai akta ini dengan segala akibat dan pelaksanaannya para penghadap tersebut diatas memilih tempat kediaman hukum (domisili) yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Denpasar di Denpasar.”

Sehingga demi menghindari adanya tumpang tindih pemeriksaan perkara yang berujung pada tumpang tindih putusan pengadilan yang akan memberikan ketidak pastian hukum, maka Kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa Penggugat adalah Penjual yang beritikad tidak baik dan setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima karena Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa perkara *a quo*;

40. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya yang tidak ditanggapi oleh Tergugat merupakan dalil yang menurut Tergugat I tidak ada relevansinya dengan perkara *a quo*.

Maka berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pimpinan Sidang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya bunyi sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi.

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan hukum bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*).

Hal 22 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI



B. Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat membayar semua biaya perkara yang timbul sesuai dengan Undang-undang.

Atau apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Jawaban Tergugat II :

Terlebih dahulu, Tergugat II membantah semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 14 Juli 2015, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

I. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Kompetensi:

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang Mengadili Perkara a quo:

Bahwa, dalam gugatan a quo diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan namun berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hukum Acara Perdata yaitu HIR, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara ini, karena :

A. Kompetensi Relatif Berdasarkan Pemilihan Domisili Hukum

Bahwa, dalam gugatan a quo, pangkal soalnya adalah permintaan pembatalan Akta Notaris Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011. Hal ini secara tegas dinyatakan dalam petitum 3 gugatan a quo yang menyatakan "Menyatakan Akta Perjanjian Nomor 15 tanggal 25 Juli 2011 yang dibuat oleh Ida Ayu Indra Kondi Santosa, S.H.,MKn., Notaris di Denpasar (Tergugat II) batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya.

Bahwa, dalam Akta Notaris Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011 telah diatur klausula perjanjian diantaranya pilihan domisili hukum jika terjadi sengketa dan segala akibat hukumnya atas pelaksanaan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I, yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Akta Notaris Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011 a quo.

Hal 23 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, berdasarkan Pasal 9 Akta Notaris Perjanjian No. 15 Tanggal 25 Juli 2011 a quo dengan tegas diatur dan dinyatakan bahwa:

"Akhimya mengenai akta ini dengan segala akibat dan pelaksanaannya para penghadap tersebut diatas memilih tempat kediaman hukum (domisili) yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar di Denpasar";

Pasal 118 ayat (4) HIR:

"Jika dengan suatu akte tempat diam telah dipilih, maka si penggugat, kalau mau, dapat memasukkan tuntutananya kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya tempat diam yang dipilih itu terletak".

Bahwa, tidak dapat disangkal secara hukum (*notoir feiten*) Pasal 9 Akta Notaris Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011, telah dipilih oleh para pihak (Penggugat dan Tergugat I) tempat kedudukan atau domisili hukum Pengadilan Negeri Denpasar jika terjadi suatu sengketa antara Penggugat dan Tergugat I atas segala akibat pelaksanaan perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011.

Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR terlampir Minuta Asli Akta Notaris Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011, dan salinan Akta Notaris Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011 sebagaimana termuat dalam Pasal 9 yang menyatakan adanya pilihan kompetensi Pengadilan Negeri Denpasar atas segala akibat dan pelaksanaan perjanjian tersebut, maka Pengadilan Negeri Denpasar yang berwenang memeriksa, memutus dan mengadili perkara ini. Sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili dan memutus perkara ini.

Mohon kiranya karena diajukan eksepsi kompetensi pengadilan yang seharusnya berwenang mengadili, maka dapat kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memutus dalam Putusan Sela tentang Kompetensi ini.

Oleh karena adanya eksepsi kompetensi yang beralasan hukum ini, maka sangat beralasan hukum eksepsi ini dikabulkan, dan selanjutnya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara ini.

Hal 24 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI



B. Kompetensi Relatif Berdasarkan Tempat Tinggal Tergugat II

Bahwa, jika dicermati secara mendalam gugatan a quo adalah gugatan perbuatan melawan hukum. Sedangkan dalam gugatan a quo yang dinyatakan sebagai pelaku adanya perbuatan melawan hukum adalah Tergugat II saja. Dengan demikian gugatan perbuatan melawan hukum ini jika dicermati sejatinya hanya ditujukan kepada Tergugat II saja. Hal ini termuat dengan tegas dalam Petitum angka 2 yang menyatakan:

"Menyatakan Tergugat II (Ida Ayu Indra Kondi Santosa, S.H., MKn., Notaris di Kota Denpasar telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat"

Bahwa, oleh karena gugatan perbuatan melawan hukum hanya ditujukan kepada diri Tergugat II, yang mana tempat tinggal Tergugat II ada di wilayah domisili hukum Pengadilan Negeri Denpasar, maka Pengadilan Negeri yang berwenang memeriksa, memutus dan mengadili perkara ini adalah Pengadilan Negeri Denpasar, bukan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Hal ini sangat jelas diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR.

Pasal 118 ayat (1) HIR:

"Tuntutan-tuntutan perata, yang dalam tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan negeri, hendaklah dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau menurut yang ditentukan pada pasal 123, oleh wakilnya, dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terletak tempat diam si tergugat, atau kalau tidak ada tempat diam yang diketahui, tempat ia sebenarnya tinggal"

Sangat jelas dan tidak dapat disangkal (*notoir feiten*) bahwa tempat kedudukan (domisili) hukum Tergugat II ada di Jalan Tukad Musi No. 9 Denpasar, dalam hal ini termasuk kewenangan hukum dari Pengadilan Negeri Denpasar.

Berdasarkan hal tersebut diatas maka sangat beralasan hukum eksepsi ini untuk dikabulkan. Mohon kiranya karena diajukan eksepsi kompetensi pengadilan yang seharusnya berwenang mengadili, maka dapat kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memutus dalam Putusan Sela tentang Kompetensi ini.

Hal 25 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena adanya eksepsi kompetensi yang beralasan hukum ini, maka sangat beralasan hukum eksepsi ini dikabulkan, dan selanjutnya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara ini.

2. Eksepsi Perkara Gugatan Penggugat Aan Hanging Geding (*Litis Pendent is*).

Bahwa, sebelum adanya perkara a quo, Penggugat telah mengajukan gugatan pada tanggal 15 Oktober 2014 (terlampir Putusan Perkara No. 766/Pdt.G/2014/PN.Dps, tanggal 21 April 2015), yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor Perkara: 766/Pdt.G/2014/PN.Dps., (selanjutnya disebut Gugatan 766).

Bahwa ternyata perkara Gugatan 766 memiliki kesamaan dengan Gugatan Penggugat dalam perkara a quo, dengan kata lain Gugatan Penggugat memiliki hubungan dengan perkara tersebut.

Adapun persamaan antara perkara dalam Gugatan 766 dengan perkara a quo adalah mengenai Pembatalan Akta Notaris Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011. Hal tersebut Tergugat II sampaikan karena, di dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam putusan atas perkara Gugatan 766 (selanjutnya disebut Putusan 766), pada halaman 72 s/d halaman 85 putusan 766. Pada intinya pertimbangan Majelis Hakim telah menilai keabsahan Akta Notaris Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011, yang dimintakan pembatalan oleh Penggugat dalam perkara 766.

Bahwa, gugatan 766 dalam petitum angka 4 jelas menyatakan permintaan pembatalan Akta Notaris Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011, yang mana petitum tersebut sama persis dengan petitum gugatan ini (gugatan No. 435/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel selanjutnya disebut gugatan 435) yaitu termuat dalam petitum angka 3 gugatan 435. Sehingga gugatan 766 dan gugatan 435 obyek gugatannya sama.

Bahwa perkara Gugatan 766 tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar, dan saat ini masih diperiksa di tingkat banding oleh Pengadilan Tinggi Denpasar namun belum diputus.

Hal 26 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI



Bahwa sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H. (Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, halaman 461, Sinar Grafika) menyebutkan:

"7. Exception litispetendis.

Sengketa yang digugat penggugat, sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan. Disebut juga eksepsi sub-judice yang berarti gugatan yang masih diajukan tergantung (aanhanging) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di pengadilan (under judicial consideration). Misalnya sengketa yang digugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa dalam tingkat banding atau kasasi, atau sedang proses dalam lingkungan peradilan lain. "

Dari doktrin di atas menjelaskan bahwa eksepsi ini diajukan untuk menjelaskan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, bahwa Gugatan Penggugat terdapat cacat formil dan materiiil.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 134 RV, Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara a quo seharusnya melimpahkan kewenangan mengadili pokok perselisihan dalam perkara ini kepada Majelis Hakim yang sedang memeriksa pokok perselisihan dalam perkara Gugatan nomor 766/Pdt.G/2014/PN.Dps, yang saat ini sedang diperiksa dalam Tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Denpasar.

"Perkara-perkara yang sebelumnya telah digugat di hadapan hakim lain antara pihak-pihak yang sama mengenai pokok perselisihan yang sama pula atau yang oleh pihak-pihak yang sama mengenai pokok perselisihan yang sama pula telah diserahkan penyelesaiannya kepada para wasit dan masih berjalan, atau dalam hal suatu perselisihan yang erat hubungannya dengan wasit, maka dapat dimintakan agar perkara itu dilimpahkan kepada hakim lain itu atau pada para wasit yang telah diangkat. Hal ini harus dilakukan dengan suatu permintaan yang beralasan sebelum dilakukan pembelaan pada hari yang telah ditentukan untuk pembelaan itu. Pelimpahan itu dapat juga diminta oleh Penggugat, tetapi hanya dalam tahap dilakukannya kesimpulan gugatnya." (Pasal 134 RV).

Oleh karena itu, dikarenakan adanya dua pokok perselisihan yang sama yang diajukan kepada Majelis Hakim yang berbeda, apabila perkara a quo tetap

Hal 27 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI



dilanjutkan dan diputus oleh Majelis Hakim dalam perkara a quo dapat menimbulkan dualisme putusan yang mengarah kepada ketidak pastian hukum kedepannya. Hal mana merupakan sesuatu yang tidak dikehendaki oleh Pengadilan sebagai tempat mencari keadilan bagi pencari keadilan dan mengurangi wibawa Pengadilan Negeri sebagai institusi Negara. Berdasarkan hal tersebut, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dengan demikian gugatan No. 435 a quo terqualifikasi sebagai perkara yang harus dikesampingkan atau didiskualifikasi (*toet nader*).

3. Eksepsi adanya *Nebis in idem* perkara gugatan a quo dengan perkara perdata yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar Dalam Perkara No. 766/Pdt.G/2014/PN.Dps tanggal 21 April 2015.

Bahwa, perkara gugatan No. 435 a quo memiliki kesamaan dengan gugatan perkara No. 766 yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar. Kesamaan tersebut yaitu sama-sama meminta pembatalan Akta Notaris Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011, yang menjadi pokok persengketaan baik dalam gugatan No. 766 maupun gugatan No. 435 a quo.

Hal ini sangat terang dan tegas sebagaimana termuat dalam posita maupun petitumnya baik gugatan No. 435 maupun gugatan 766 sama yang diminta pokok sengketanya yaitu meminta pembatalan Akta Notaris No. 15 tanggal 25 Juli 2011. Penggugat hanya membungkusnya dengan judul gugatan saja yang berbeda, dimana gugatan 435 dengan judul gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan gugatan 766 dengan judul gugatan Wanprestasi. Namun ternyata isi pokok dari posita dan petitum gugatan sama antara gugatan 435 dengan gugatan 766 yaitu persoalan pokok pembatalan Akta Notaris Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011, yang menjadi pokok sengketanya.

Hal tersebut kami lampirkan dalam jawaban ini putusan perkara No. 766 dan Minuta Asli Akta Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011 dan salinan Akta Notaris Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011.

Berdasarkan hal tersebut, maka sangat beralasan hukum eksepsi yang kami ajukan dengan dalil adanya *nebis in idem* perkara gugatan No. 435 dengan perkara gugatan No. 766 yang telah ada putusan hukumnya atas perkara No. 766 a quo.

Hal 28 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI



Dengan demikian beralasan hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan perkara ini nebis in idem dengan perkara No. 766 a quo.

Untuk itu, gugatan a quo sangat layak untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.

4. Eksepsi tentang Gugatan Kabur

a. Tergugat II dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum oleh Penggugat, sedangkan Tergugat II hanya sebagai Notaris yang menuangkan kesepakatan kehendak antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga bagaimana mungkin adanya suatu perbuatan melawan hukum dilakukan oleh seorang Notaris (ic. Tergugat II) yang bertindak sebagai Notaris sebagaimana di atur dalam UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Jo. UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UU Jabatan Notaris). Berdasarkan hal tersebut gugatan a quo sangat kabur dan tidak jelas.

b. Gugatan a quo dalam petitumnya saling bertentangan dan tidak ada hubungan hukumnya antara petitum yang satu dengan petitum yang lain, yaitu :

Petitum angka 2 dinyatakan:

Menyatakan Tergugat II (Ida Ayu Indra Kondi Santosa, SH., MKn, Notaris di Kota Denpasar) telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.

Petitum angka 4 dinyatakan:

Menyatakan Akta Perjanjian tertanggal 25 Juli 2011 yang dibuat oleh Ida Ayu Indra Kondi Santosa, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Denpasar (Turut Tergugat) batal demi hukum.

c. Sedangkan pihak yang digugat 2 (dua) orang yaitu Tergugat I dan Tergugat II, menjadi pertanyaan hukum Tergugat II yang tidak turut sebagai pihak dalam perjanjian yakni Akta Notaris Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011 digugat dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang tidak ada hubungan hukumnya dengan Penggugat. Dan selanjutnya sekaligus dimintakan pembatalan Akta Notaris tersebut dalam petitum angka 4 gugatan No. 435 a quo. Sungguh petitum yang tidak jelas dan saling bertentangan dalam hal ini.

d. Terhadap petitum yang demikian sudah jelas menurut hukum adanya

Hal 29 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI



pertentangan substansial yang dimohonkan dalam gugatan. Gugatan perbuatan melawan hukum berarti adanya hubungan hukum dahulu antara Penggugat dengan Tergugat, sedangkan hubungan hukumnya hanya terjadi antara Penggugat dan Tergugat II. Jelas dalam hal ini kapasitas Tergugat II hanya sebagai Notaris yang berdasarkan UU Jabatan Notaris hanya menuangkan kesepakatan dan kehendak antara Penggugat dan Tergugat I, dalam hal ini Tergugat II bukan sebagai pihak. Maka jika timbul sengketa Tergugat II bukan sebagai pihak. Dengan demikian petitum No. 2 dalam gugatan No, 435 a quo adalah petitum yang kabur dan tidak ada landasan hukumnya.

- e. Petitum angka 4 meminta batal demi hukum Akta No. 15 tanggal 25 Juli 2011, tentunya konsekwensi batal demi hukumnya suatu akta harus memenuhi unsur Pasal 1320 angka 3 dan angka 4, yaitu syarat obyek tertentu yang diperjanjikan tidak ada dan/atau syarat causa yang diperjanjikan tidak halal. Sedangkan dalam gugatan a quo tidak terjadi pelanggaran Pasal 1320 angka 3 dan/atau angka 4 KUHPerdara. Oleh karenanya meminta petitum batal demi hukum tidak mempunyai dasar yuridis. Dengan demikian gugatan yang demikian ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, h. 448-456).

5. Eksepsi tentang Gugatan Error In Objecto

- a. Bahwa Penggugat dalam angka 1 posita gugatannya mendalilkan memiliki sebidang tanah dengan bukti pemilikan Sertipikat Hak Milik nomor 831 / Desa Kuta, seluas 7520 m², sebagaimana Peta Bidang Tanah nomor 1398 /2008, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 0911, terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Desa Seminyak, selanjutnya disebut sebagai obyek perkara.
- b. Bahwa berdasarkan Pasal 1 minuta akta perjanjian a quo menyebutkan : "Pihak pertama dengan ini berjanji dan mengikatkan diri akan menjual kepada pihak kedua dan pihak kedua dengan ini berjanji dan mengikatkan diri akan membeli dari pihak pertama atas : sebidang tanah Sertipikat Hak Milik nomor 887/Kelurahan Seminyak, seluas 7520 m² sebagaimana Peta Bidang Tanah nomor 1398/2008, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 22.03.04.12.00911".
- c. Bahwa berdasarkan dalil tersebut diatas, maka obyek perkara yang

Hal 30 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI



disebut oleh Penggugat diatas bukanlah obyek jual beli dalam perjanjian a quo, karena terdapat perbedaan nomor Sertipikat Hak Milik dan Nomor Identifikasi Bidang (NIB). Untuk itu Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo sudah seharusnya menyatakan agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima (M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, h. 449-451).

6. Eksepsi tentang Gugatan Error In Persona

- a. Bahwa dalam Pasal 8 perjanjian a quo, telah dinyatakan : “Apabila terjadi ketidakbenaran dikemudian hari baik karena identitas, tanda tangan dan tentang isi serta kesepakatan para pihak dalam akta ini, maka para pihak dengan ini membebaskan Notaris dan para saksi dari segala tuntutan dan / atau gugatan berupa apaun dan dari manapun”.
- b. Bahwa berdasarkan Pasal 1340 KUHPerdata menyatakan : “Perjanjian hanya berlaku antara pihak-phak yang membuatnya. Perjanjian tidak dapat merugikan pihak ketiga; perjanjian tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317”.
- c. Bahwa berdasarkan Pasal 1317 alinea 2 KUHPerdata menyatakan : “Siapapun yang telah menentukan syarat, tidak boleh menariknya kembali, jika pihak ketiga telah menyatakan akan mempergunakan syarat itu”.
- d. Bahwa berdasarkan klausula Pasal 8 perjanjian a quo jo Pasal 1340 KUHPerdata, jo. Pasal 1317 alinea 2 KUHPerdata, sudah seharusnya Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo, karena tidak ada hubungan hukumnya.
- e. Berdasarkan hal tersebut maka gugatan a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima (M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, h. 438-439).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, dianggap terulang kembali pada bagian ini dan menjadi satu kesatuan pada bagian pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.



2. Bahwa, gugatan a quo adalah GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM, maka secara substansial menurut hukum hanya berlaku pada para pihak yang memperjanjikannya, ic. Akta Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011. Pasal 1313, Jo. Pasal 1338 ayat (1), Jo. Pasal 1320 KUHPerdata. Notaris (Tergugat II) bukan sebagai pihak dalam perjanjian a quo, dimana sangat jelas diatur dalam Pasal 1 angka 1 Jo. Pasal 15 ayat (1), Jo. Pasal 16 ayat (1) huruf b UU No. 30 Tahun 2004 (UU Jabatan Notaris) tentang Jabatan Notaris. Dengan demikian notaris (Tergugat II) bukan sebagai pihak dalam Perjanjian yang termuat pada Akta Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011. Dengan demikian tidak terqualifikasi dalam Perbuatan Melawan Hukum, dimana Perbuatan Melawan Hukum diatur secara mutlak syarat-syaratnya dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu: harus ada unsur hubungan hukum, kesalahan, sebab akibat, kerugian yang ditimbulkan. Jelas dalam putusan perkara No. 766 dinyatakan produk hukum Akta Notaris Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011 dinyatakan sah dan mengikat demi hukum antara Penggugat dan Tergugat I. Akta aNotaris Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011 telah memenuhi ketentuan UU Jabatan Notaris. Yurisprudensi Putusan Hoge Raad NJ 1972, 278 tanggal 10 Maret 1972, Jo. Putusan Hoge Raad NJ 1978/280 tanggal 19 Desember 1975, Jo. Putusan Hoge Raad NJ 1970/251 tanggal 20 Maret 1970, Putusan Hoge Raad NJ 161 tanggal 31 Januari 1919, Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 104K/Sip/1968 tanggal 01 Januari 1969, Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1001K/Sip/1979 tanggal 24 April 1980 ;
Dengan demikian tidak ada pelanggaran hukum dilakukan oleh Tergugat II, maka gugatan No. 435 yang mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat II adalah dalil yang tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak dan dikesampingkan.
3. Bahwa, gugatan No. 435 a quo, dalam perkara No. 766/Pdt.G/2014/PN.Dps tanggal 21 April 2015 telah diputus, dan dinyatakan sah dan mengikat Akta Notaris Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011 dinyatakan dalam putusan No. 766 halaman 83, dalam amar angka 2 pada Bagian Rekonpensi dinyatakan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Menyatakan Akta Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Ida Ayu Kondi Santosa, SH.,MKn., adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat".

Dengan demikian tidak ada pelanggaran hukum yang menyebabkan perbuatan melawan hukum baik terhadap khususnya Tergugat II dan Tergugat I.

4. Bahwa sebagaimana dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, yang menjadi dasar/alasan Penggugat dalam mengajukan gugatan sebagaimana termuat dalam posita angka 6 dan angka 7 adalah klausula *"apabila dalam jangka waktu 3 bulan Tergugat terlambat membayar sesuai waktu yang ditentukan, maka uang yang telah dibayar menjadi hangus dan selanjutnya perjanjian menjadi batal demi hukum"*.
5. Bahwa dalam minuta akta perjanjian a quo, dinyatakan bahwa terdapat 5 (lima) perubahan, yaitu 1 (satu) coretan, 3 (tiga) coretan dengan penggantian dan 1 (satu) tambahan yang telah diparaf dan terakhir dalam minuta asli Akta Notaris Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011 telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I.
6. Bahwa dalam 1 coretan perjanjian a quo, telah mencoret klausula dalam Pasal 2 yaitu : *"apabila dalam jangka waktu 3 bulan pihak kedua terlambat membayar, maka uang yang telah dibayar tersebut menjadi hangus"*, yang telah diparaf dan diberikan tanda pengesahan dari para penghadap, saksi dan Notaris, sehingga coretan tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi para pihak sehingga klausula tersebut tidak belaku, sesuai Pasal 50 ayat (2) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
7. Bahwa dalam Pasal 2 minuta akta perjanjian a quo, tidak terdapat klausula : *"dan selanjutnya perjanjian menjadi batal demi hukum"*.
8. Bahwa klausula tersebut hanya terdapat dalam salinan akta perjanjian a quo yang dimiliki oleh Penggugat, sedangkan dalam salinan akta perjanjian a quo yang dimiliki oleh Tergugat I dan minuta akta perjanjian a quo yang disimpan oleh Turut Tergugat tidak terdapat klausula tersebut.
9. Bahwa salinan akta perjanjian a quo yang dimiliki Penggugat, diperoleh dari Kuasa Penggugat ketika Perjanjian a quo dibuat. Kuasa Penggugat tersebut telah memaksa salah satu pekerja Tergugat II untuk mengganti beberapa

Hal 33 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI

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

klausula dalam perjanjian a quo sehingga salinan akta perjanjian a quo milik Penggugat tidak sama dengan salinan akta perjanjian a quo milik Tergugat maupun minuta akta perjanjian a quo yang disimpan Tergugat II.

10. Bahwa Tergugat II telah mengirimkan surat kepada Penggugat sebelum perkara ini menjadi gugatan di Pengadilan Negeri Denpasar (perkara No. 766 dan telah diputus), yang berisi pada pokoknya bahwa salinan akta perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011 yang diterima Penggugat terdapat kekeliruan dan menarik salinan Akta Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011 yang diterima oleh Penggugat, karena tidak sama dengan Minuta Akta Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011 yang telah ditandatangani dan diparaf atas perubahan dan pembetulan isi Perjanjian yang disepakati oleh para Pihak (ic. Penggugat dan Tergugat I).
11. Bahwa isi surat Tergugat II kepada Penggugat pada pokoknya terkait terjadi kesalahan dalam salinan akta perjanjian a quo, dan Tergugat II berniat menarik serta mengganti salinan akta perjanjian a quo agar sesuai dengan minuta akta perjanjian a quo.
12. Bahwa Penggugat tidak mau menerima surat Tergugat II tersebut dan Penggugat tidak mau salinan akta perjanjian a quo diganti sesuai dengan minuta akta perjanjian a quo.
13. Bahwa atas perbuatan Penggugat tersebut, dapat diartikan Penggugat tidak beritikad baik untuk melaksanakan Perjanjian a quo.
14. Bahwa, terhadap perbedaan salinan dengan minuta Akta Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011 maka yang menjadi dasar alat uji secara hukum adalah Minuta Akta Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011 yang telah ditandatangani dan dilakukan paraf atas perubahan dan pembetulan isi Perjanjian yang disepakati oleh para Pihak (ic. Penggugat dan Tergugat). Hal ini merujuk pada ketentuan Pasal 1 angka 8, Jo. Pasal 1 angka 9 Jo. Pasal 48 Jo. Pasal 49 UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Maka gugatan a quo yang meminta batal demi hukum Akta Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011 haruslah ditolak.
15. Bahwa, posita angka 8 tidak berlasan hukum dan patut untuk ditolak dan dikesampingkan, karena dalam putusan No. 766 a quo telah diperiksa dalam persidangan bahwa Akta Notaris Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011 dinyatakan sah dan mengikat sesuai dengan isi asli minuta akta notaris Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011, yakni tidak ada klausula batal

Hal 34 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI

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)



demii hukum dan hangus pembayaran jika adanya keterlambatan pembayaran yang lebih dari tiga bulan.

16. Bahwa, posita gugatan angka 9 s/d angka 15 gugatan No. 435 a quo, tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak dan dikesampingkan, karena dalam perkara 766 telah diputus dan diberikan pertimbangan hukum bahwa Akta Notaris Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011 yang termuat dalam minuta asli Akta Notaris Perjanjian No. 15 a quo adalah sah dan mengikat, dimana isinya sama dengan isi asli minuta akta notaris Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011, yang tidak memuat klausula batal demi hukum dan hangus pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat karena adanya keterlambatan pembayaran selama tiga bulan.

Dan terhadap obyek perjanjian yaitu sebidang tanah Hak Milik No. 831 a quo sebagaimana didalilkan dalam gugatan a quo sah dan mengikat diperjanjikan dan tidak dapat dikembalikan kepada Penggugat dengan dalih dalil gugatannya. Hal ini telah diperiksa dan dipertimbangkan dalam putusan Perkara No. 766 a quo.

17. Bahwa, gugatan a quo yang meminta penyerahan obyek a quo sebagaimana termuat dalam Petitum angka 15 dan meminta penghukuman kepada Tergugat untuk menyerahkan obyek a quo sebagaimana tersebut dalam petitum angka 4, angka 7 dan angka 8, adalah petitum yang keliru secara hukum, sehingga gugatan a quo haruslah ditolak.

18. Bahwa, petitum angka 5 dan angka 6 yang menghukum Tergugat I untuk mengembalikan sejumlah uang dan meminta konsinyasi sebagaimana dimintakan dalam gugatan No. 435 petitum angka 5 dan angka 6 adalah petitum yang tidak beralasan hukum dan harus ditolak atau setidaknya dikesampingkan, karena jelas dalam Perkara No. 766 telah diputus dan dinyatakan sah dan mengikat secara hukum Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011. Dengan demikian Penggugat yang meminta petitum sebagaimana termuat dalam petitum angka 5 dan angka 6 jelas tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak.

19. Bahwa, petitum angka 7 adalah petitum yang tidak beralasan hukum dan patut ditolak, karena tidak adanya pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dalam melaksanakan isi perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011. Hal ini telah dipertimbangkan dalam putusan perkara No. 766 dan amar putusan a quo menyatakan tidak adanya pelanggaran hukum yang

Hal 35 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan oleh Tergugat I maupun Tergugat II. Oleh karena itu gugatan No. 435 a quo haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

20. Bahwa, oleh karena Tergugat II telah membuat Akta Perjanjian No. 15 tanggal 25 Juli 2011 sesuai dengan UU No. 30 Tahun 2004 Jo. UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris maka tidak relevan petitum angka 9 dikenakan kepada Turut Tergugat. Petitum angka 9 tersebut haruslah ditolak.

21. Bahwa, terang menurut hukum fakta hukum atau peristiwa hukum yang sebenarnya, sedangkan fakta hukum atau peristiwa hukum yang diterangkan dalam posita gugatan tidaklah benar dan tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya haruslah dikesampingkan dan ditolak secara keseluruhan.

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas maka seluruh posita dan petitum gugatan a quo haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*).

Mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia pemeriksa perkara ini, berkenan memutuskan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang Mengadili Perkara ini;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*niet onvanklijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Hal 36 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, telah menjatuhkan putusan Nomor 435/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, tanggal 27 Juli 2016, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat I angka III B mengenai gugatan Penggugat kurang pihak dan Eksepsi Tergugat II angka 5 mengenai gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga putusan ini sebesar Rp. 1.131.000,- (satu juta seratus tiga puluh satu ribu rupiah)

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 435/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. yang ditandatangani Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, menyatakan pada tanggal 08 Agustus 2016, Pembanding semula Penggugat, telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 435/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 27 Juli 2016 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat I pada tanggal 30 Desember 2016, dan kepada Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 29 Nopember 2016 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyerahkan memori banding tertanggal 30 September 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 30 September 2016, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Tergugat I pada tanggal 30 Desember 2016, dan kepada Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 29 Nopember 2016 ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat I pada tanggal 19 Januari 2017 telah menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 19 Januari 2017, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat, pada tanggal 28 Februari 2017 ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 18 Januari 2017 telah menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 18 Januari

Hal 37 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat, pada tanggal 28 Februari 2017 ;

Menimbang, bahwa kepada Pembanding semula Penggugat dan kepada Terbanding semula Tergugat I, dan Terbanding semula Tergugat II telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi, masing-masing dengan Relas tanggal 16 Nopember 2016, tanggal 30 Desember 2016 dan tanggal 29 Nopember 2016, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah diterimanya pemberitahuan tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 435/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 27 Juli 2016 dengan dihadiri oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, dan Penggugat/Pembanding mengajukan permohonan banding pada tanggal 8 Agustus 2016, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah kepada Tergugat I/Terbanding dan kepada Tergugat II/Terbanding, maka permohonan banding tersebut telah sesuai dengan tenggang waktu dan telah dilakukan menurut cara-cara yang ditentukan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 1947, sehingga secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat di dalam memori Bandingnya pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

“ Pertimbangan Hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak professional, tidak konsisten dan saling bertentangan satu dengan yang lainnya”. Uraian selengkapnya sebagaimana termuat dalam memori banding tertanggal 30 September 2016;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat I di dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

- A. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a quo mengenai kurangnya pihak dalam gugatan yang diajukan oleh pemohon banding telah tepat dan benar ;
- B. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah memeriksa perkara a quo telah adil dan tepat dalam memutus mengenai objek dalam perjanjian Nomor 15 dalam perkara a quo ;

Hal 38 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat II di dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan bahwa "Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 435/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, tanggal 27 Juli 2016 sudah tepat dan benar";

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memeriksa dan meneliti serta mempelajari dengan seksama berita acara sidang dan surat-surat lainnya dalam berkas perkara Nomor 435/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel dan salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 435/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 27 Juli 2016, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang menyatakan menerima eksepsi Tergugat I angka III B mengenai gugatan Penggugat kurang pihak dan eksepsi Tergugat II angka 5 mengenai gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel), dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklaard) adalah tepat dan beralasan, sehingga dapat disetujui oleh Pengadilan Tinggi dan oleh karenanya pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara a quo di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 27 Juli 2016 Nomor 435/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, yang dimohonkan banding tersebut dapat dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan Pasal-pasal dalam Undang-Undang dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 435/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, tanggal 27 Juli 2016 yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Hal 39 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Kamis tanggal 14 Desember 2017** oleh kami ELANG PRAKOSO WIBOWO, S.H.,M.H. sebagai Ketua Majelis, ACHMAD SUBAIDI, S.H.,M.H. dan MUHAMMAD YUSUF, S.H.,M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanggal 23 Oktober 2017 Nomor 606/PEN/PDT/2017/PT.DKI. yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding, Putusan tersebut diucapkan pada hari **Kamis tanggal 4 Januari 2018** dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh JUMALI, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri Pembanding, dan para Terbanding.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

ACHMAD SUBAIDI, S.H.,M.H.

ELANG PRAKOSO WIBOWO, S.H.,M.H.

MUHAMMAD YUSUF, S.H.,M.Hum.

PANITERA PENGGANTI,

JUMALI, S.H.

Rincian biaya perkara :

Meterai	Rp.	6.000,00
Redaksi.....	Rp.	5.000,00
Pemberkasan.....	Rp.	139.000,00+
Jumlah.....	Rp.	150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah).

Hal 40 dari 40 hal. Putusan No. 606/PDT/2017/PT.DKI