



PUTUSAN

Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

I GEDE SUBAKTI, No. KTP: 5171041912630001, Tempat/Tgl. Lahir: Denpasar, 31 Desember 1963, Umur : 59 Tahun, Jenis Kelamin : Laki-Laki, Agama : Hindu, Warganegara : Indonesia, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Alamat: Jl. Nangka Utara G.Nusa Indah No.3, Tegeh Kuri/B, Kel./Desa Tonja, Kec.Denpasar Utara, Kota Denpasar, yang selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT I**;

JOK HAN, No. KTP : 5171041912620004, Tempat/Tgl. Lahir : Denpasar, 19 Desember 1962, Umur: 60 Tahun, Jenis Kelamin: Laki-Laki, Agama : Kristen, Warganegara Indonesia, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Jl. Bedahulu No.11 B Denpasar/Lingk.Prajasari, Kel./Desa Peguyangan, Kec.Denpasar Utara, Kota Denpasar, yang selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT II**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **PUTU NOVA CHRIST ANDIKA GRAHA PARWATA, S.H.,M.H., CTL., NUR ABIDIN, S.H.,M.H., CTL. I NENGAH NUARTA S.H., M.H., I MADE SUGIARTA NUGRAHA, S.H. RAKA ARYA WARDHANA, S.H.**, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 12-11-2022 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 26-12-2022 dengan Reg No. 3949/Dat/2022, yang selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Lawan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. I **WAYAN MULU**, Laki-Laki, Warganegara Indonesia, Beralamat di Br.Sekartaji, Ds. Sekartaji, Kec. Nusa Penida, Klungkung yang selanjutnya disebut sebagai: **TERGUGAT I**
2. I **KOMANG SUKADANA**, Laki-Laki, Warganegara Indonesia, Beralamat di Br.Sekartaji, Ds. Sekartaji, Kec. Nusa Penida, Klungkung, yang selanjutnya disebut sebagai: **TERGUGAT II**
3. I **WAYAN SELAMET**, Laki-Laki, Warganegara Indonesia, Beralamat di Br.Sekartaji, Ds. Sekartaji, Kec. Nusa Penida, Klungkung., yang selanjutnya disebut sebagai: **TERGUGAT III**
4. I **WAYAN TISTA**, Laki-Laki, Warganegara Indonesia, Beralamat di Br.Sekartaji, Ds. Sekartaji, Kec. Nusa Penida, Klungkung yang selanjutnya disebut sebagai: **TERGUGAT IV;**
5. I **PUTU ANTARA**, Laki-Laki, Warganegara Indonesia, Beralamat di Br.Sekartaji, Ds. Sekartaji, Kec. Nusa Penida, Klungkung. yang selanjutnya disebut sebagai: **TERGUGAT V;**

Selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai: **PARA TERGUGAT**

6. I **MADE KARTIKA**, Lahir di Klungkung, 23-10-1975, Laki-Laki, Warganegara Indonesia, Beralamat di Jl. ByPass Ngurah Rai, Desa Kesiman Petilan, Kec. Denpasar Timur, Kota Denpasar, Untuk selanjutnya disebut sebagai: **TURUT TERGUGAT;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 6

Halaman 2 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2022 dalam Register Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

I. DASAR HUKUM DIAJUKANNYA GUGATAN:

Bahwa PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar terhadap PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT melalui pertanggungjawaban perdata Wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

II. OBJEK GUGATAN :

Bahwa PARA PENGGUGAT mengajukan Gugatan *a quo*, dengan uraian objek gugatan adalah Surat Perjanjian Jual Beli antara :

- a. Surat Perjanjian Jual Beli No: 013/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I PUTU ANTARA dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;
- b. Surat Perjanjian Jual Beli No: 010/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I WAYAN TISTA dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;
- c. Surat Perjanjian Jual Beli No: 019/PJB-SKTJ/VI/2012 antara KOMANG SUKADANA/RETIP dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;
- d. Surat Perjanjian Jual Beli No: 016/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I WAYAN MULU dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 14 Maret 2012;
- e. Surat Perjanjian Jual Beli No: 015/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I WAYAN SELAMET dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;

Sebagaimana dalam Pasal 7 Perjanjian diatas menentukan domisili hukum di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar.

IV. URAIAN FAKTA-FAKTA HUKUM :

Adapun alasan dan duduk persoalan yang menjadi dasar diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada mulanya Turut Tergugat datang ke Penggugat II dengan maksud untuk menawarkan sejumlah bidang tanah milik Para Tergugat yang berlokasi di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung dengan rincian sebagai berikut:
 - a. SPPT NOP. 51.05.004.12.00-1154.7 dengan luas 10.000 m2 atas nama WAYAN TISTA;

Halaman 3 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. SPPT NOP. 51.05.004.012.000-1137.7 dengan luas 10.000 m2 atas nama I PUTU ANTARA;
 - c. SPPT NOP. 51.05.004.012.000-1116.7 dengan luas 10.000 m2 atas nama WAYAN SELAMET;
 - d. SPPT NOP. 51.05.004.012.000-0050.7 dengan luas 15.000 m2 atas nama WAYAN MULU;
 - e. SPPT NOP. 51.05.004.012.000-1075.7 dengan luas 15.000 m2 dan SPPT NOP. 51.05.004.012.000-0503.7 dengan luas 7.900 m2 atas nama KOMANG SUKADANA/RETIP.
2. Bahwa atas informasi dari Turut Tergugat, maka Penggugat II berminat untuk membeli objek gugatan tersebut dengan luas totalnya 67.900 M2, dengan disepakati 2 (dua) harga yang berbeda, yakni bidang tanah yang berlokasi di pinggiran tebing disepakati harga Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) per/arenya dan yang berlokasi di tengah disepakati harga Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah), yang mana Turut Tergugat dipercaya Penggugat II sebagai perantara kepada para pemilik tanah (Para Tergugat) tersebut;
 3. Bahwa karena kesibukan Penggugat II, maka Penggugat II meminta bantuan Penggugat I untuk membantu proses jual-beli objek gugatan dengan Para Tergugat. Selanjutnya Turut Tergugat membawakan sejumlah data dari Para Tergugat berupa SPPT, KTP, dan Kartu Keluarga ke Para Penggugat, dengan dibawanya data-data Para Tergugat selaku pemilik tanah, maka Para Penggugat menyiapkan sejumlah uang untuk diserahkan kepada Para Tergugat sebagai tanda jadi (*Down Payment/DP*) untuk pembelian tanah milik Para Tergugat;
 4. Bahwa pada bulan Maret 2012 uang tanda jadi tersebut dititipkan oleh Para Penggugat kepada Turut Tergugat untuk dibawa ke Para Tergugat sekaligus dilakukan dokumentasi penyerahan uang tanda jadi atas pembelian tanah milik Para Tergugat, dengan rincian pembayaran uang tanda jadi pertama sebagai berikut :
 - a. Diterima I WAYAN TISTA sejumlah Rp 20.000.000.00;
 - b. Diterima I PUTU ANTARA sejumlah Rp 20.000.00;
 - c. Diterima I WAYAN SELAMET sejumlah Rp 15.000.000.00;
 - d. Diterima I WAYAN MULU sejumlah Rp 30.000.000.00;
 - e. Diterima KOMANG SUKADANA/RETIP sejumlah Rp 40.000.000.00;

Halaman 4 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Setelah diterimanya uang tanda jadi dengan bukti Kwitansi untuk pembayaran tahap I (pertama) dan di dokumentasikan penyerahan uang tersebut dari Turut Tergugat kepada Para Tergugat, Turut Tergugat menjanjikan untuk membantu mengurus Seporadik yang akan diserahkan kepada Para Penggugat;

5. Bahwa pada 23 Juni 2012 Para Penggugat melakukan pembayaran tahap ke-II (dua) kepada Para Tergugat dan disaksikan oleh Turut Tergugat di rumah kediaman Penggugat II di Denpasar, dengan bukti Kwitansi untuk pembayaran tahap ke-II (dua), dengan rincian pembayaran sebagai berikut:

- a. Diterima I WAYAN TISTA sejumlah Rp 15.000.000.00;
- b. Diterima I PUTU ANTARA sejumlah Rp 20.000.000.00;
- c. Diterima I WAYAN SELAMET sejumlah Rp 20.000.000.00;
- d. Diterima I WAYAN MULU sejumlah Rp 50.000.000.00;
- e. Diterima KOMANG SUKADANA/RETIP sejumlah Rp 25.000.000.00;

6. Bahwa setelah penerimaan pembayaran atas tanah milik Para Tergugat, Para Tergugat menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli, sebagai berikut:

- a. Surat Perjanjian Jual Beli No: 013/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I PUTU ANTARA dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;
- b. Surat Perjanjian Jual Beli No: 010/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I WAYAN TISTA dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;
- c. Surat Perjanjian Jual Beli No: 019/PJB-SKTJ/VI/2012 antara KOMANG SUKADANA/RETIP dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;
- d. Surat Perjanjian Jual Beli No: 016/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I WAYAN MULU dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 14 Maret 2012;
- e. Surat Perjanjian Jual Beli No: 015/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I WAYAN SELAMET dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012

Sebagaimana dalam Pasal 7 Perjanjian diatas menentukan domisili hukum di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar;

7. Bahwa setelah pembayaran tahap ke-II (dua) pada 23 Juni 2012, Para Tergugat belum juga menyerahkan Seporadik yang dijanjikan untuk dapat diurus di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klungkung.

Halaman 5 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Namun, pada November 2014 Turut Tergugat datang kepada Para Penggugat dengan tanpa membawa dokumen Seporadik yang dijanjikan Para Tergugat, malah Turut Tergugat menyampaikan informasi dari Para Tergugat tidak mau melanjutkan jual-beli atas objek gugatan dengan Para Penggugat, hal tersebut jelas-jelas merugikan pihak Para Penggugat karena telah dilakukannya pembayaran-pembayaran kepada Para Tergugat melalui Turut Tergugat;

8. Bahwa Para Penggugat sangat keberatan atas perbuatan Para Tergugat yang tidak melanjutkan transaksi jual-beli pada objek gugatan padahal Para Tergugat telah menerima sejumlah pembayaran berdasarkan Kwitansi dan dokumentasi yang ada. Terindikasi Para Tergugat telah menunjukkan niat jahatnya dengan tidak melanjutkan transaksi jual-beli sebagaimana di perjanjikan dalam objek gugatan, padahal sejak awal Para Penggugat sudah beritikad baik untuk membantu mengurus kepemilikan objek gugatan *a quo*, telah membayarkan sejumlah uang kepada Para Tergugat;

9. Bahwa belakangan baru Para Penggugat mendengar informasi bahwa objek gugatan akan dijual Para Tergugat kepada pihak lainnya, hal ini tentunya memperlihatkan **tindakan Para Tergugat dengan ingkar janji, dengan tidak melanjutkan jual-beli tanah Para Tergugat kepada Para Penggugat;**

10. Bahwa diatur dalam **Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)**, berbunyi: *"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan"*;

Diatur dalam Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi:

Halaman 6 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



“Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya”;

Diatur dalam **Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)**, berbunyi:

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;

11. Bahwa sikap Para Tergugat yang ingkar janji, tidak melanjutkan jual-beli objek gugatan kepada Para Penggugat dan tidak juga mampu mengurus dan menyelesaikan jual-beli objek gugatan kepada Para Penggugat adalah merupakan perbuatan **WANPRESTASI**, oleh karena itu sudah sepatutnya demi hukum Para Tergugat melanjutkan jual-beli tanah Para Tergugat sebagaimana dalam objek gugatan sampai dengan terbitnya Sertipikat masing-masing atas nama Para Penggugat;

12. Bahwa karena perbuatan Para Tergugat telah terbukti dan meyakinkan beritikad tidak baik telah melakukan perbuatan **WANPRESTASI**, mengakibatkan Para Penggugat menderita kerugian baik materiil maupun immateriil, dengan rincian sebagai berikut: **Kerugian Materiil :**

- Biaya hilangnya keuntungan tidak dapat digunakannya tanah hak Para Penggugat sejak tidak dilanjutkannya transaksi dan biaya-biaya lainnya yang telah dikeluarkan untuk mengurus objek gugatan, senilai Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
- Biaya yang harus dikeluarkan untuk operasional pengurusan perkara dan jasa pengacara semuanya berjumlah tidak kurang dari Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil :

Pengganti kerugian batin untuk mengembalikan rasa percaya diri dan nama baik Para Penggugat dan juga karena adanya permasalahan ini Para Penggugat merasa rugi waktu, tenaga dan pikiran, tidak dapat berpikir tenang dan konsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktivitas menurun yang semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);

Halaman 7 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



13. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah terbukti beritikad tidak baik dan telah terbukti melakukan perbuatan **WANPRESTASI**, maka untuk menghindari dan menjamin agar putusan ini kelak tidak sia-sia serta dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, tidak illusoir, serta ada dugaan kuat Para Tergugat hendak mengalihkan harta kekayaannya, sehubungan dengan adanya gugatan ini, maka bersama ini pula Para Penggugat mohon agar Pengadilan berkenan meletakkan sita terlebih dahulu atas harta kekayaan milik Para Tergugat, baik barang-barang bergerak dan tidak bergerak namun tidak terbatas pada tanah yang diperjanjikan dalam objek gugatan;

14. Bahwa agar Para Tergugat mau melaksanakan putusan perkara ini nanti, mohon agar Para Tergugat dihukum atau membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari untuk setiap kelalaian Para Tergugat dalam memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

15. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat maka Para Penggugat, mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Para Tergugat mengajukan upaya hukum berupa *verzet*, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

16. Bahwa segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Tergugat.

Berdasarkan atas segala uraian PARA PENGGUGAT sebagaimana tersebut di atas, selanjutnya PARA PENGGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI:

Mohon terlebih dahulu Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini, dalam tindakan pendahuluan/provisional:

Halaman 8 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Meletakkan sita jaminan atas bidang tanah :

- a. SPPT NOP. 51.05.004.12.00-1154.7 dengan luas 10.000 m2 atas nama WAYAN TISTA;
- b. SPPT NOP. 51.05.004.012.000-1137.7 dengan luas 10.000 m2 atas nama I PUTU ANTARA;
- c. SPPT NOP. 51.05.004.012.000-1116.7 dengan luas 10.000 m2 atas nama WAYAN SELAMET;
- d. SPPT NOP. 51.05.004.012.000-0050.7 dengan luas 15.000 m2 atas nama WAYAN MULU;
- e. SPPT NOP. 51.05.004.012.000-1075.7 dengan luas 15.000 m2 dan SPPT NOP. 51.05.004.012.000-0503.7 dengan luas 7.900 mw atas nama KOMANG SUKADANA/RETIP.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan tersebut di atas;
3. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);
4. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Para Penggugat dalam perkara ini;
5. Menyatakan hukum jual-beli antara Para Penggugat dan Para Tergugat adalah sah dan mengikat para pihak, sebagaimana diperjanjikan dalam :
 - a. Surat Perjanjian Jual Beli No: 013/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I PUTU ANTARA dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;
 - b. Surat Perjanjian Jual Beli No: 010/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I WAYAN TISTA dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;
 - c. Surat Perjanjian Jual Beli No: 019/PJB-SKTJ/VI/2012 antara KOMANG SUKADANA/RETIP dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;
 - d. Surat Perjanjian Jual Beli No: 016/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I WAYAN MULU dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 14 Maret 2012;
 - e. Surat Perjanjian Jual Beli No: 015/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I WAYAN SELAMET dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;
6. Menghukum Para Tergugat untuk melaksanakan atau melanjutkan proses jual beli tanah dengan memenuhi semua pasal perjanjian dalam :

Halaman 9 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat Perjanjian Jual Beli No: 013/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I PUTU ANTARA dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;
- b. Surat Perjanjian Jual Beli No: 010/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I WAYAN TISTA dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;
- c. Surat Perjanjian Jual Beli No: 019/PJB-SKTJ/VI/2012 antara KOMANG SUKADANA/RETIP dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;
- d. Surat Perjanjian Jual Beli No: 016/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I WAYAN MULU dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 14 Maret 2012;
- e. Surat Perjanjian Jual Beli No: 015/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I WAYAN SELAMET dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;

7. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Para Tergugat, yang tidak melanjutkan jual-beli tanah sebagaimana diperjanjikan dalam objek gugatan kepada Para Penggugat adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
8. Menyatakan hukum Para Tergugat tidak memiliki hak untuk menguasai seluruhnya objek gugatan karena adanya hak Para Penggugat setelah dilakukannya pembayaran uang muka kepada Para Tergugat atas objek gugatan *a quo*;
9. Menghukum Para Tergugat agar tidak menjual dan/atau mengalihkan objek gugatan kepada pihak lain, selain kepada Para Penggugat;
10. Menghukum Para Tergugat untuk melanjutkan jual-beli atas objek gugatan kepada Para Penggugat sampai dengan terbitnya Sertipikat atas nama Para Penggugat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
11. Menghukum Para Tergugat untuk memenuhi isi putusan ini;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan immateriil;
 - Kerugian Materiil : Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dan biaya advokat Rp 500.000.000.00 (Lima Ratus Juta Rupiah);
Kerugian Immateriil : sebesar Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
 - Total kerugian materiil dan imateriil sebesar Rp. 15.500.000.000,- (lima belas milyar lima ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari, terhitung sejak putusan ini diucapkan;

Halaman 10 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa kepada Para Penggugat sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
14. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk pada putusan ini;
15. Menentukan dan membebaskan biaya perkara kepada Para Tergugat.

Atau,

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan:

- Para Penggugat hadir Kuasanya tersebut;
- Para Tergugat I hadir Kuasanya di persidangan yaitu Kadek Endra Setiawan, A.Ma.PKB., S.H., M.H. dkk Para Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum "BALI LEGAL CORPORATE" yang berkedudukan di Jl. Tangkuban Perahu No.129A, Desa Padang Sambian Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 24 Desember 2022 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 28-12-2022 dengan Reg No. 3986/Dat/2022
- Turut Tergugat hadir Kuasanya di persidangan yaitu I kadek Sukemara Atmaja dan Ni Luh Sukma Imagy, S.H., M.H., Para Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum di MM & Partners" Advocates And Legal Consultants" yang beralamat di Jl. Dalung Permai, Blok QQ No.15 Dalung, Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 29 Januari 2023 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 30-1-2023 dengan Reg No. 298/Daf/2023;

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

Halaman 11 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/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)



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Februari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang oleh Kuasa Para Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Kuasa Para Tergugat melalui kuasanya memberikan jawaban tertanggal 20 Maret 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. EKSEPSI

1. GUGATAN PARA PENGGUGAT EROR IN PERSONA (DISKUALIFIKASI IN PERSONA)

- a. Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT tidak jelas, dimana gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT tidak cermat dalam menentukan siapa yang berhak melakukan suatu gugatan wapresiasi dengan objek gugatan surat perjanjian;
- b. Bahwa apabila mencermati gugatan PARA PENGGUGAT sebagaimana dalam dalil angka II romawi tentang objek gugatan yang menuangkan Surat Perjanjian Jual Beli yang terdiri dari huruf a sampai dengan huruf e, sangat jelas diterangkan bahwa subjek hukum dalam Surat Perjanjian Jual Beli tersebut hanya antara PENGGUGAT I (I GEDE SUBAKTI) dengan PARA TERGUGAT maka dari itu pihak yang melakukan perbuatan hukum dan pihak yang memiliki hubungan hukum dengan PARA TERGUGAT hanyalah PENGGUGAT I, sehingga memantik tanya bagi PARA TERGUGAT yaitu:

Apa kedudukan hukum PENGGUGAT II dalam Surat Perjanjian Jual Beli sehingga memantaskan diri untuk ikut mengajukan gugatan?

- c. Bahwa PARA TERGUGAT ingin mengetahui lebih jauh kedudukan hukum PENGGUGAT II sehingga mencoba menelusuri dalam kwitansi pembayaran tanda jadi/DP sebagaimana yang didalilkan PARA PENGGUGAT dalam poin 4 dan 5, yang mana berdasarkan

Halaman 12 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



kwitansi tersebut yang bertindak melakukan pembayaran adalah PENGGUGAT I, sehingga lebih mempertegas lagi bahwa PENGGUGAT II tidak ada hubungan hukum dengan PARA TERGUGAT dan tidak memiliki hak untuk menggugat dalam perkara aquo ini;

- d. Bahwa hal mendasar yang perlu diketahui oleh PARA PENGGUGAT adalah gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil *Error In Persona*. Hal ini sejalan dengan doktrin hukum dari ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan Kedelapan, Oktober 2008, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, halaman 111;

Bahwa berdasarkan pada hal-hal yang telah ditegaskan dalam jawaban terhadap Gugatan Penggugat, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat: -----

-----DITOLAK-----

Atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*).

2. PARA PENGGUGAT KELIRU MENGAJUKAN GUGATAN WANPRESTASI

- e. Bahwa pada poin 7 dalil gugatan PARA PENGGUGAT yang pada intinya menyatakan PARA TERGUGAT pada tahun November 2014 tidak mau melanjutkan jual beli objek gugatan dengan PARA TERGUGAT. Kemudian dipertegas kembali oleh PARA PENGGUGAT pada dalil poin 8 gugatan yang menyatakan PARA PENGGUGAT keberatan atas perbuatan PARA TERGUGAT yang tidak melanjutkan transaksi jual beli pada objek gugatan;
- f. Bahwa pernyataan sebagaimana huruf e dikategorikan sebagai tindakan pembatalan sepihak atas perjanjian karena tidak melanjutkan perjanjian yang telah dibuat. Apabila dalam sebuah peristiwa hukum salah satu pihak melakukan pembatalan tanpa adanya kesepakatan, itu bukan merupakan perbuatan wanprestasi tetapi termasuk perbuatan melawan hukum. Hal

Halaman 13 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



tersebut juga dipertegas dalam yurisprudensi Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa “Mahkamah Agung berpendapat bahwa jika salah satu pihak yang telah mengadakan perjanjian dengan pihak lain, membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak, maka pihak yang telah membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak telah melakukan perbuatan melawan hukum”. Adapun yurisprudensi yang dapat digunakan sebagai dasar berpikir adalah sebagai berikut:

- 1) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4/Yur/Pdt/2018, yang menyatakan “**pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk dalam perbuatan melawan hukum**”
 - 2) Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1051 K/Pdt/2014 (PT. Chuhatsu Indonesia vs PT. Tenang Jaya Sejahtera) tanggal 12 November 2014, yang menyatakan “**Bahwa perbuatan Tergugat/Pemohon Kasasi yang telah membatalkan perjanjian yang dibuatnya dengan Penggugat/Termohon Kasasi secara sepihak tersebut dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan Pasal 1338 KUHPerdara, yaitu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak**”
- g. Bahwa jelas pemahaman hukum PARA PENGGUGAT sangatlah dangkal karena telah melakukan kesalahan mendasar dalam menentukan bentuk gugatan, padahal sudah sangat jelas dan tegas sebagaimana yang telah dijelaskan pada yurisprudensi Mahkamah Agung bahwa **PARA PENGGUGAT keliru mengajukan gugatan wanprestasi kepada PARA TERGUGAT yang seharusnya mengajukan gugatan PERBUATAN MELAWAN HUKUM kepada PARA TERGUGAT karena dalil-dalil yang diuraikan PARA PENGGUGAT adalah PARA TERGUGAT yang telah membatalkan perjanjian jual beli secara sepihak.**

Bahwa berdasarkan pada hal-hal yang telah ditegaskan dalam jawaban terhadap Gugatan Penggugat, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat: -----

-----DITOLAK-----

Atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*).

Halaman 14 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



3. GUGATAN PARA PENGGUGAT PREMATURE

- h. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam dalil gugatannya menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan wanprestasi dengan tidak melanjutkan proses jual beli yang sedari tahun 2012 hingga sekarang, namun **faktanya** adalah setelah PARA PENGGUGAT melakukan tanda jadi pada tahun 2012 tidak pernah lagi ada kejelasan dari PARA PENGGUGAT untuk kelanjutan jual beli objek sengketa dan PARA TERGUGAT telah berupaya meminta kejelasan jual beli objek sengketa dari tahun 2013 sampai 2014;
- i. Bahwa PARA PENGGUGAT-lah yang sebenarnya tidak melanjutkan jual beli, namun oleh PARA PENGGUGAT telah menyatakan PARA TERGUGAT lalai karena tidak melanjutkan jual beli objek sengketa **tanpa didahului dengan pemberitahuan atau surat SOMASI** kepada PARA TERGUGAT. Yang mana menurut hukum seseorang dapat dikatakan lalai atau ingkat janji dalam gugatan wanprestasi apabila telah mengabaikan peringatan pemberitahuan atau SOMASI;
- j. Bahwa perlu diketahui oleh PARA PENGGUGAT bahwa syarat formil untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi harus melalui adanya peringatan atau somasi hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak harus dinyatakan dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan debitur, bahwa kreditor menghendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek, **maka gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT sangatlah prematur karena tidak memenuhi syarat formil sebuah gugatan wanprestasi** ;
- k. Bahwa apa yang disebutkan dalam huruf l telah termuat dalam bukunya M. Yahya Harahap yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa harusnya dipahami secara hukum bagaimana proses penyelesaian masalah keperdataan menyatakan gugatan prematur diartikan sebagai gugatan yang diajukan masih terlampau dini (hal. 457) Sifat atau keadaan prematur melekat pada:
- 1) *batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai; atau*
 - 2) *batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditor atau berdasarkan*

Halaman 15 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



kesepakatan antara kreditur dan debitur;

Bahwa berdasarkan pada hal-hal yang telah ditegaskan dalam jawaban terhadap Gugatan Penggugat, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat: -----

-----**DITOLAK**-----

Atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*).

4. PENGGUGAT I PEMBELI YANG TIDAK BERETIKAD BAIK

I. Bahwa PARA PENGGUGAT sedari awal tidak menunjukkan sebagai pembeli yang beretikad baik yang dapat kami sampaikan sebagai berikut:

- 1) PENGGUGAT I tidak mau melakukan proses jual beli dihadapan notaris dan PPAT, padahal PARA PENGGUGAT sekitar bulan maret 2012 telah membuat surat perjanjian jual beli antara PENGGUGAT I dan TURUT TERGUGAT dengan objek perjanjian adalah beberapa bidang tanah yang dimiliki oleh 8 (delapan) orang berbeda yang mana 6 (enam) orang tersebut merupakan TURUT TERGUGAT, tetapi sekitar bulan Juni 2012 PARA PENGGUGAT membuat surat perjanjian jual beli baru untuk mengganti surat perjanjian jual beli yang lama tanpa adanya pembatalan untuk masing-masing objek tanah sesuai dengan pemilik;
- 2) PENGGUGAT I telah melakukan kebohongan dengan menyatakan PARA TERGUGAT telah memiliki niat jahat dengan tidak mau melanjutkan transaksi jual beli, **faktanya** janji yang disampaikan sedari awal proses pembayaran jual beli tanah dilakukan dalam jangka waktu setahun tidak ditepati oleh PENGGUGAT I sampai berulang kali PARA TERGUGAT meminta PENGGUGAT I untuk melakukan pembayaran tetapi tidak ditanggapi;
- 3) Akhirnya pada tanggal 22 Januari 2014 PENGGUGAT I memberikan satu lembar cek Bank Rakyat Indonesia cabang Renon dengan nomor GB: GFG049402 nominal sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) untuk pembayaran tanah, tetapi setelah PARA TERGUGAT mencoba menukarkan cek tersebut, dinyatakan oleh bank bahwa cek tersebut tidak dapat di cairkan sehingga dapat dikatakan "**CEK KOSONG**".

m. Bahwa jelas menerangkan kebohongan besar yang dilakukan oleh

Halaman 16 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



PENGGUGAT I hanya untuk memanfaatkan sistem peradilan untuk mendapatkan keuntungan dengan cara yang tidak dibenarkan secara hukum.

Bahwa berdasarkan pada hal-hal yang telah ditegaskan dalam jawaban terhadap Gugatan Penggugat, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat: -----

-----DITOLAK-----

Atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*). -----

5. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL).

n. Bahwa surat Gugatan PARA PENGGUGAT tidak jelas, tidak tegas atau isinya kabur. PARA PENGGUGAT tidak menguraikan secara jelas dan tegas letak tanah objek sengketa serta tidak pula disebutkan batas-batasnya sehingga dapat dinyatakan gugatan PARA PENGGUGAT kabur;

o. PARA PENGGUGAT hanya menyebutkan dasar kepemilikannya hanya berdasarkan SPPT tanpa batas-batas yang jelas. Adapun beberapa objek tanah yang tidak jelas dalam gugatan poin 1 antara lain:

1) Sebidang tanah nomor SPPT NOP.51.05.004.12.00-1154.7 dengan seluas 10.000 M2 di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung atas nama WAYAN TISTA (TERGUGAT IV) terhadap objek tersebut PENGGUGAT **tidak menyebutkan dengan jelas batas-batasnya dan hanya menyebutkan kepemilikan sengketa tersebut berdasarkan SPPT;**

2) Sebidang tanah nomor SPPT NOP.51.05.004.012.000-1137.7 dengan seluas 10.000 M2 di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung atas nama I PUTU ANTARA (TERGUGAT V) terhadap objek tersebut PENGGUGAT **tidak menyebutkan dengan jelas batas-batasnya dan hanya menyebutkan kepemilikan tanah tersebut berdasarkan SPPT;**

3) Sebidang tanah nomor SPPT NOP.51.05.004.012.000-1116.7 dengan seluas 10.000 M2 di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung atas nama WAYAN SELAMET

Halaman 17 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



(TERGUGAT III) terhadap objek tersebut PENGGUGAT **tidak menyebutkan dengan jelas batas-batasnya dan hanya menyebutkan kepemilikan tanah tersebut berdasarkan SPPT;**

4) Sebidang tanah nomor SPPT NOP.51.05.004.012.000-0050.7 dengan seluas 15.000 M2 di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung atas nama WAYAN MULU (TERGUGAT I) terhadap objek tersebut PENGGUGAT **tidak menyebutkan dengan jelas batas-batasnya dan hanya menyebutkan kepemilikan tanah tersebut berdasarkan SPPT;**

5) Sebidang tanah nomor SPPT NOP.51.05.004.012.000-1075.7 dengan seluas 15.000 M2 dan SPPT NOP.51.05.004.012.000-0503.7 dengan seluas 7.900 M2 di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung atas nama KOMANG SUKADANA/RETIP (TERGUGAT II) terhadap objek tersebut PENGGUGAT **tidak menyebutkan dengan jelas batas-batasnya dan hanya menyebutkan kepemilikan tanah tersebut berdasarkan SPPT;**

p. Bahwa telah disebutkan hal mana khusus terhadap gugatan yang objeknya tanah telah ada ketentuan hukum yang mewajibkan PENGGUGAT untuk menyebutkan dengan jelas letak, batas-batas dan ukuran tanah, ketentuan mana yang telah digariskan secara tegas dan jelas oleh Putusan Mahkamah Agung yang telah menjadi Yurisprudensi Tetap, yaitu:

- 1) Putusan MA No. 1149 K/SIP/1975 tanggal 17 April 1979 yang kaidah hukumnya menyatakan: *"Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima"*.
- 2) Putusan MA No. 1159 K/PDT/1983 tanggal 23 oktober 1984, yang kaidah hukumnya menyatakan: *"gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima"*.

q. Bahwa selanjutnya menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Indonesia", Edisi ke lima, Penerbit Liberty Yogyakarta, tahun 1998 halaman 42

Halaman 18 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



yang menyatakan:

“Maka oleh karena itu PENGGUGAT harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas (“een duidelijke en bepaalde conclusie”, pasal 8 Rv). Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut “obscuur libel” (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak TERGUGAT sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut.”

Bahwa berdasarkan pada hal-hal yang telah ditegaskan dalam jawaban terhadap Gugatan Penggugat, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat: -----

-----DITOLAK-----

Atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

6. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh PARA TERGUGAT;
7. Bahwa dalam dalil gugatan PARA PENGGUGAT angka IV romawi mengenai uraian fakta hukum sebagaimana dimaksud pada poin nomor 2 sebagian tidak benar, **yang tidak benar** adalah perihal luasan tanah yang dijual kepada PENGGUGAT I sebenarnya seluas kurang lebih 100.000 m² (seratus ribu meter persegi) dengan jumlah pemegang hak dari luasan tanah tersebut sebanyak 8 (delapan) orang pemilik tanah, namun terhadap gugatan *a quo* hanya tanah yang letaknya strategis saja yang gugat oleh PARA PENGGUGAT, dan terkait dengan nominal harga yang tercantum pada dalil tersebut adalah **benar** tetapi harga tersebut yang menentukan adalah PENGGUGAT I;
8. Bahwa poin nomor 3 dan 4 dalil gugatan PARA PENGGUGAT sebagian tidak benar, **yang tidak benar** perihal penitipan uang tanda jadi kepada TURUT TERGUGAT dimana sebenarnya pemberian uang tanda jadi/*down payment* (DP) tersebut diberikan langsung oleh PENGGUGAT I ditemani oleh TURUT TERGUGAT, dan **yang benar** perihal nominal uang

Halaman 19 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



tanda jadi lebih dari yang disebutkan;

9. Bahwa PENGGUGAT I menjanjikan terkait dengan pelunasan objek sengketa kepada PARA TERGUGAT dan disaksikan pula oleh TURUT TERGUGAT akan dilunasi dalam kurun waktu satu tahun atau setidaknya 12 bulan dari pembayaran tanda jadi;
10. Bahwa **benar** pada poin 5 dalil gugatan PARA PENGGUGAT, PENGGUGAT I melakukan kembali pembayaran tahap kedua langsung kepada PARA TERGUGAT yang disaksikan oleh TURUT TERGUGAT;
11. Bahwa **benar** pada poin 6 dalil gugatan PARA PENGGUGAT, PARA TERGUGAT pernah menandatangani perjanjian jual beli pada bulan Juni tahun 2012 dimana perjanjian tersebut dibuat sendiri oleh PENGGUGAT I dan disaksikan oleh TURUT TERGUGAT tetapi PARA PENGGUGAT;
12. Bahwa setelah menandatangani surat perjanjian jual beli tersebut sampai dengan akhir tahun 2012, PENGGUGAT I tidak memberikan kabar perihal bagaimana kelanjutan pembayaran tahap selanjutnya, dan PARA TERGUGAT meminta bantuan TURUT TERGUGAT untuk menuntut kejelasan kepada PENGGUGAT I perihal kelanjutan pembayaran tahap ketiga, tetapi setelah TURUT TERGUGAT mencari PENGGUGAT I kerumahnya tetap tidak bisa ditemui;
13. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas **membantah** dalil gugatan angka 7, yang menyebabkan tertundanya proses pengurusan sporadik adalah karena tidak adanya kejelasan pembayaran tahap selanjutnya PARA TERGUGAT. Sekaligus **membantah dan menegaskan bahwa PARA TERGUGAT tidak membatalkan** jual beli tersebut, bahkan PARA TERGUGAT tetap mengedepankan etika baik untuk menunggu selama setahun walaupun pembayaran pembelian objek sengketa telah jatuh tempo sebagaimana yang dijanjikan;
14. Bahwa sekitar tanggal 22 Januari 2014 PARA TERGUGAT mendapatkan informasi dari TURUT TERGUGAT, bahwa PENGGUGAT I akan melanjutkan pembayaran tanah termin selanjutnya. Kemudian TURUT TERGUGAT mengajak PARA TERGUGAT untuk datang kerumah PENGGUGAT I di Denpasar untuk melakukan pembayaran tahap selanjutnya sesuai yang telah dijanjikan;
15. Bahwa pembayaran selanjutnya dilakukan oleh PENGGUGAT I dengan

Halaman 20 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan berupa selebar cek (bukti terlampir) nomor GB: GFG049402 dengan nominal sebesar Rp.400.000.000 (empat ratus juta rupiah) yang dapat dicairkan di Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang Renon;

16. Bahwa setelah menerima selebar cek tersebut PARA TERGUGAT ditemani TURUT TERGUGAT bersama-sama datang ke Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang Renon dengan maksud untuk mencairkan selebar cek tersebut dengan jumlah nominal uang yang telah dicatatkan, namun sesampainya di Bank ternyata Cek tersebut tidak dapat dicairkan yang menurut teller Bank direkening cek tersebut tidak ada saldo/kosong;
17. Bahwa PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT sangat kecewa sudah jauh-jauh dari Nusa Penida ke Denpasar berharap ada pembayaran terhadap objek sengketa namun di bohongi oleh PENGGUGAT I dengan memberikan cek kosong kepada PARA TERGUGAT;
18. Bahwa atas kejadian sebagaimana dimaksud angka 17, TURUT TERGUGAT bersama-sama PARA TERGUGAT mencoba meminta kejelasan kembali kepada PENGGUGAT I, namun PENGGUGAT I tidak mau menemui PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT yang sudah menunggu selama 2 (dua) jam didepan rumah PARA PENGGUGAT ;
19. Bahwa dalil TURUT TERGUGAT dari poin 13 sampai poin 18 telah **menangkis dan membantah** semua cerita yang mengada-ngada dari gugatan PARA PENGGUGAT pada poin 8 dan poin 9 yang kami duga narasi tersebut mengandung kebohongan bahkan menyesatkan dalam menguraikan fakta hukum;
20. Bahwa terkait dalil PARA PENGGUGAT poin 9, 10, 11 dan 13 yang pada intinya menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan wanprestasi, **dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ngada dan menyesatkan, karena sampai gugatan ini diajukan oleh PARA PENGGUGAT, PARA TERGUGAT tidak pernah sama sekali menerima surat pemberitahuan/peringatan atau Somasi terkait hal tersebut;**
21. Bahwa dalil kerugian poin nomor 12 gugatan PARA PENGGUGAT yang menyatakan sebagai berikut:

Halaman 21 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



- a. PARA PENGGUGAT meminta Kerugian materiil sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dan biaya jasa pengacara sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta) adalah dalil yang mengada-ngada tidak jelas perhitungannya darimana munculnya angkat tersebut, sehingga memantik tanya sebagai berikut:

apakah PARA PENGGUGAT saat ini sedang kesulitan keuangan hingga meminta ganti kerugian dengan jumlah yang tidak masuk akal? Ataukah membebankan biaya pengacara kepada lawan adalah

- b. PARA PENGGUGAT meminta Kerugian Immateriil sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar) atas perhitungan tersebut karena menyita waktu PARA PENGGUGAT, tenaga dan pikiran, dapat kami sampaikan yang memulai permasalahan ini siapa? Bagaimana dengan PARA TERGUGAT yang atas peristiwa hukum ini telah 2 (dua) kali dipermasalahkan baik secara pidana maupun perdata apakah tidak menyita waktu, tenaga dan pikiran? Apakah pernah PARA PENGGUGAT mengupayakan cara musyawarah mufakat? **FAKTANYA TIDAK!**

Maka terhadap dalil ini sangat dapat dikesampingkan atau ditolak;

22. Bahwa dalil gugatan PARA PENGGUGAT terkait dengan menghukum PARA TERGUGAT membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila PARA TERGUGAT tidak memenuhi putusan adalah dalil yang mengada-ngada, PARA PENGGUGAT tidak sedikitpun memiliki rasa kemanusiaan terhadap PARA TERGUGAT yang senyatanya seorang petani yang hanya memiliki penghasilan kurang dari Rp. 100.000 (seratus ribu rupiah) yang tentu kondisi tersebut diketahui oleh PARA PENGGUGAT. Maka terhadap dalil tersebut patut ditolak atau setidaknya dikesampingkan.

C. DALAM REKOVENSI

23. Bahwa PARA TERGUGAT dalam kedudukannya selaku PARA PENGGUGAT Rekonvensi akan mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap PARA PENGGUGAT Konvensi dalam kedudukannya sekarang

Halaman 22 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



selaku PARA TERGUGAT Rekonvensi;

24. Bahwa segala sesuatu yang PARA TERGUGAT konvensi kemukakan dalam bagian Konvensi mohon dianggap pula merupakan bagian dalam Rekonvensi;

25. Bahwa PENGGUGAT dalam Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi tetap pada dalil-dalilnya semula dan menolak dalil-dalil bantahan dari TERGUGAT dalam Rekonvensi/PENGGUGAT dalam Konvensi, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh PENGGUGAT dalam Rekonvensi sendiri;

23. Bahwa PARA PENGGUGAT Rekonvensi memang bermaksud menjual objek tanah yang dimiliki oleh PARA PENGGUGAT Rekonvensi, yang selanjutnya meminta kepada TURUT TERGUGAT konvensi untuk mencari pembeli;

24. Bahwa sekitar bulan Maret 2012 PARA PENGGUGAT rekonvensi dipertemukan dengan PARA TERGUGAT rekonvensi sebagai calon pembeli objek tanah tersebut, serta telah melakukan pembayaran tanda jadi sehingga para pihak sepakat untuk membuat surat perjanjian jual beli tetapi pihak yang masuk dalam surat perjanjian adalah TERGUGAT I rekonvensi dengan TURUT TERGUGAT dengan objek yang diperjanjikan adalah beberapa bidang tanah yang dimiliki oleh 8 (delapan) orang berbeda yang mana 6 (enam) orang tersebut merupakan PARA PENGGUGAT Rekonvensi;

25. Bahwa sekitar bulan Juni 2012 PARA TERGUGAT rekonvensi membuat surat perjanjian jual beli baru untuk mengganti surat perjanjian jual beli yang sebelumnya tanpa adanya pembatalan. Perjanjian jual beli yang baru mengatur hubungan hukum antara TERGUGAT I rekonvensi dengan masing-masing pemilik tanah yang kemudian dilanjutkan dengan pembayaran termin kedua yang terdiri dari:

- a. Surat Perjanjian Jual Beli No. 013/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I PUTU ANTARA dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;
- b. Surat Perjanjian Jual Beli No. 010/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I WAYAN TISTA dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;
- c. Surat Perjanjian Jual Beli No. 019/PJB-SKTJ/VI/2012 antara KOMANG SUKADANA/RETIP dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;

Halaman 23 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



- d. Surat Perjanjian Jual Beli No. 016/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I WAYAN MULU dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 14 Maret 2012;
- e. Surat Perjanjian Jual Beli No. 015/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I WAYAN SELAMET dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;
26. Bahwa setelah menandatangani surat perjanjian jual beli sebagaimana dimaksud dalil angka 25, TERGUGAT I rekonvesi tidak memberikan kejelasan perihal bagaimana kelanjutan pembayaran tahap selanjutnya, sehingga PARA PENGGUGAT rekonvensi meminta bantuan kepada TURUT TERGUGAT untuk menanyakan kejelasan kepada TERGUGAT I rekonvesi perihal kelanjutan pembayaran tahap ketiga, tetapi setelah TURUT TERGUGAT mencari TERGUGAT I rekonvesi kerumahnya tetapi TERGUGAT I rekonvesi tidak bisa ditemui;
27. Bahwa sekitar tanggal 22 Januari 2014 PARA PENGGUGAT rekonvensi mendapatkan informasi dari TURUT TERGUGAT, bahwa TERGUGAT I rekonvesi akan melanjutkan pembayaran tanah. Kemudian TURUT TERGUGAT mengajak PARA PENGGUGAT rekonvensi untuk datang ke rumah TERGUGAT I rekonvesi di Denpasar untuk melakukan pembayaran tahap selanjutnya sesuai yang telah dijanjikan;
28. Bahwa pembayaran tersebut dilakukan oleh TERGUGAT I rekonvesi dengan memberikan berupa selebar cek (bukti terlampir) nomor GB: GFG049402 dengan nominal sebesar Rp.400.000.000 (empat ratus juta rupiah) yang dapat dicairkan di Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang Renon;
26. Bahwa setelah menerima selebar cek tersebut PARA PENGGUGAT rekonvensi ditemani TURUT TERGUGAT bersama-sama datang ke Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang Renon dengan maksud untuk mencairkan selebar cek tersebut dengan jumlah nominal uang yang telah dicatatkan, namun sesampainya di Bank ternyata Cek tersebut tidak dapat dicairkan yang menurut teller Bank direkening cek tersebut tidak ada saldo/kosong;
29. Bahwa sangat jelas **TERGUGAT I rekonvesi merupakan pembeli yang tidak bertikad baik** karena telah melakukan pembayaran dengan memberikan cek kosong sehingga membuat PARA PENGGUGAT rekonvensi dan TURUT TERGUGAT sangat kecewa apalagi telah menaruh harapan yang besar akan terjadi pembayaran sehingga rela

Halaman 24 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



melakukan perjalanan jauh dari Nusa Penida ke Denpasar tetapi dengan tega dibohongi oleh TERGUGAT I rekonsesi;

30. Bahwa sekitar 3 (tiga) berlalu tahun 2015 PARA PENGGUGAT rekonsesi mendengar adanya program pemerintah pusat tentang penerbitan sertifikat (PRONA) untuk masyarakat yang memiliki sebidang tanah belum memiliki sertifikat, maka PARA PENGGUGAT rekonsesi berniat mengajukan permohonan penerbitan sertifikat hak milik (SHM) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klungkung;
31. Bahwa PARA PENGGUGAT rekonsesi mengajukan permohonan PRONA sebagaimana dimaksud dalil angka 30, atas dasar berakhirnya jangka waktu jangka waktu perjanjian (PPJB) sebagaimana disebutkan dalam dalil 25 yang mana dalam salah satu pasalnya bahwa apabila pembayaran PARA TERGUGAT rekonsesi tidak melunasi dalam jangka waktu 1 tahun atau sekurang-kurangnya 12 bulan sejak penandatanganan;
32. Bahwa upaya permohonan yang dilakukan oleh PARA PENGGUGAT rekonsesi untuk pensertifikatan tanah miliknya, PARA PENGGUGAT rekonsesi disampaikan informasi oleh Kantor Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klungkung terdapat pihak yaitu PARA TERGUGAT rekonsesi yang keberataan terhadap proses penerbitan sertifikat dengan melakukan pemblokiran;
33. Bahwa Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klungkung mengundang PARA PIHAK yaitu PARA PENGGUGAT rekonsesi dan PARA TERGUGAT rekonsesi serta TURUT TERGUGAT untuk upaya mediasi kepada PARA PIHAK, namun pada hari yang telah ditentukan, PARA TERGUGAT rekonsesi tidak hadir tanpa alasan;
34. Bahwa Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klungkung mengupayakan mediasi beberapa kali tetapi yang hadir hanyalah PARA PENGGUGAT rekonsesi, sehinggalah PARA PENGGUGAT rekonsesi doberikan kesempatan menyamaikan kronologi proses jual beli yang pada pokoknya menyampaikan bahwa PARA TERGUGAT rekonsesi memberikan selebar cek kosong yang tidak bisa dicairkan dibank untuk pembayaran tahap ketiga bahkan sampai batas waktu pembayaran PARA TERGUGAT rekonsesi tidak ada kejelasan mengenai lanjutan dari proses jual beli;

Halaman 25 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



35. Bahwa berdasarkan apa yang disampaikan sebagaimana dimaksud angka 33 Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klungkung memutuskan untuk melanjutkan memproses penerbitan sertifikat hak milik PARA PENGGUGAT rekonsensi;
36. Bahwa setelah 5 tahun berlalu dan perkembangan pariwisata di Nusa Penida meningkat sehingga berdampak pada aspek investasi atau kenaikan harga tanah, secara tiba-tiba pada tahun 2020 PARA TERGUGAT rekonsensi melaporkan PARA PENGGUGAT rekonsensi dan TURUT TERGUGAT ke Kantor Kepolisian Daerah Bali (POLDA BALI) dengan tuduhan yang keji yaitu penipuan dan penggelapan nomor: Dumas/524/XII/2020/Ditreskrimum tertanggal 30 Desember 2020;
37. Bahwa apa yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT rekonsensi adalah upaya yang keji demi mendapatkan keuntungan PARA TERGUGAT rekonsensi dengan berbagai cara mencoba menekan PARA PENGGUGAT rekonsensi secara paksa agar dapat melanjutkan proses jual beli dengan harga tahun 2012 sedangkan harga tanah di Nusa Penida saat ini rata-rata mencapai diatas Rp.30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) per Are;
38. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam dalil angka 29 sampai angka 33 yang menegaskan **PARA TERGUGAT rekonsensi adalah pembeli yang tidak bertikad baik serta telah lalai karena tidak melanjutkan termin pembayaran** sebagaimana dimaksud dalam PPJB yang disebutkan dalam gugatan PARA PENGGUGAT konvensi sehingga PARA TERGUGAT rekonsensi terbukti dan meyakinkan telah melakukan **WANPRESTASI** sebagaimana dimaksud pada **Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)** yang menyatakan bahwa;

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

39. Bahwa karena perbuatan dari PARA TERGUGAT rekonsensi sebagaimana dimaksud angka 38 mengakibatkan PARA PENGGUGAT rekonsensi menderita kerugian baik materiil maupun immateriil yang merupakan konsekuensi dari adanya tindakan WANPRESTASI oleh

Halaman 26 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



PARA TERGUGAT rekonsensi sebagaimana dimaksud pada **Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)** yang menyatakan bahwa:

“penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan it, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang ditentukan”;

Adapun kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT rekonsensi dapat dirinci sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- Biaya kerugian karena gagalnya transaksi jual beli yang dialami oleh PARA PENGGUGAT rekonsensi dengan nilai transaksi tahun 2012 adalah total sebesar Rp. 16.250.000.000,- (enam belas miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Biaya kerugian karena telah dilaporkan oleh PARA TERGUGAT rekonsensi pada Kepolisian Polda Bali dan menjadi saksi pada Kepolisian Resort Kota Denpasar adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);

Kerugian Inmateriil:

- Biaya kerugian yang timbul karena tekanan psikis karena permasalahan ini termasuk kerugian waktu, rugi pikiran yang kesemuanya itu menurut hukum dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);
- Sehingga total kerugian yang dialami oleh PARA PENGGUGAT rekonsensi adalah sebesar Rp. 31.250.000.000,- (tiga puluh satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);

40. Bahwa agar PARA TERGUGAT rekonsensi mau melaksanakan putusan perkara ini, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A quo menghukum PARA TERGUGAT rekonsensi untuk membayr uang paksa (*dwangsom*) kepada PARA PENGGUGAT rekonsensi sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) setiap hari untuk setiap kelalaian PARA TERGUGAT rekonsensi dalam memenuhi

Halaman 27 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

isi putusan ini terhitung sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap; Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dengan ini PARA PENGGUGAT dalam Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi mohon dengan hormat sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A quo berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi PARA TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum;
3. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul akibat adanya perkara ini.

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT Rekonvensi/PARA TERGUGAT dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum seluruh perjanjian Jual beli antara PARA PENGGUGAT Rekonvensi/PARA TERGUGAT dalam Konvensi dengan PARA TERGUGAT Rekonvensi/PARA PENGGUGAT dalam Konvensi antara lain:
 - a. Surat Perjanjian Jual Beli No. 013/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I PUTU ANTARA dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;
 - b. Surat Perjanjian Jual Beli No. 010/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I WAYAN TISTA dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;
 - c. Surat Perjanjian Jual Beli No. 019/PJB-SKTJ/VI/2012 antara KOMANG SUKADANA/RETIP dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;
 - d. Surat Perjanjian Jual Beli No. 016/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I WAYAN MULU dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 14 Maret 2012;
 - e. Surat Perjanjian Jual Beli No. 015/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I WAYAN

Halaman 28 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



SELAMET dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;

Dinyatakan dapat dibatalkan dengan segala akibat hukumnya karena dengan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT dalam Rekonvensi/PENGGUGAT dalam Konvensi mengakibatkan perjanjian berakhir;

3. Menyatakan menghukum PARA TERGUGAT rekonvensi/PENGGUGAT dalam Konvensi untuk membayar kerugian materiil dan immateriil yang terdiri dari:
 - a. Kerugian Materiil sebesar Rp. 26.250.000.000,- (dua puluh enam miliar dua ratus lima puluh ribu rupiah);
 - b. Kerugian Immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);Sehingga total kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp. 31.250.000.000,- (tiga puluh satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada PARA PENGGUGAT rekonvensi/PARA TERGUGAT konvensi secara tunai dan sekaligus selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan ini diucapkan;
4. Menyatakan menghukum PARA TERGUGAT rekonvensi/PENGGUGAT dalam Konvensi mau melaksanakan putusan perkara ini, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A quo menghukum PARA TERGUGAT rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PARA PENGGUGAT rekonvensi sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) setiap hari untuk setiap kelalaian PARA TERGUGAT rekonvensi dalam memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap;
5. Menghukum TERGUGAT dalam Rekonvensi/PENGGUGAT dalam Konvensi untuk membayar semua biaya yang timbul akibat adanya perkara ini.

Demikian Jawaban PARA TERGUGAT ini kami sampaikan, besar harapan kami agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan mengabulkannya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat melalui kuasanya memberikan jawaban tertanggal 20 Maret 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS

Halaman 29 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



CONSORTIUM)

Bahwa surat gugatan PARA PENGGUGAT, setelah TURUT TERGUGAT cermati terjadi kekurangan pihak oleh karena PARA PENGGUGAT enam (5) pihak pemilik tanah saja sebagai sebagai PARA TERGUGAT, sedangkan pihak-pihak lain yang terkait dalam perkara ini belum ditarik sepenuhnya seperti I WAYAN KRISNA pemilik tanah seluas 10.000 m², I GEDE JANE pemilik tanah seluas 15.000 m², yang sebagai keduanya sebagai penjual tanah bersama-sama dengan PARA TERGUGAT yang dituangkan dalam suatu Perjanjian pada tanggal 16 Maret 2012, maka sudah sepatutnya juga ditarik sebagai Pihak.

Bahwa selaras dengan apa yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", 2005, Jakarta: Sinar Grafika. hal. 111, yang menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan sebagai tergugat dikualifikasi mengandung *error in persona* yang lain disebut *plurium litis Consortium* (gugatan kurang pihak). Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- a. Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;
- b. Oleh karena itu, Gugatan mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya.

Bahwa dengan alasan itu, maka gugatan Penggugat patut dinyatakan **tidak dapat diterima** karena kurang pihak (*plurium litis consortium*).

2. GUGATAN PENGGUGAT PREMATURE

Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya menyatakan TURUT TERGUGAT telah lalai/ingkar janji (wanprestasi) karena tidak mau melanjutkan proses jual beli atau membatalkan sepihak jual beli objek sengketa pada tahun 2014, dapat TURUT TERGUGAT jelaskan bahwa PARA PENGGUGAT pintar sekali memutarbalikan fakta yang sebenarnya. Faktanya tidak benar TURUT TERGUGAT lalai/ingkar janji bahkan PARA PENGGUGAT tidak memiliki etiked baik dalam proses jual beli objek sengketa, dari tahun 2012 hingga pada akhirnya gugatan ini terdaftar di Pengadilan Negeri Denpasar tidak sekalipun memberikan surat pemberitahuan atau surat somasi perihal jual beli objek sengketa.

Halaman 30 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Selaras dengan hal tersebut sebagaimana doktrin ahli hukum M. Yahya Harahap dalam Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan menyatakan gugatan prematur diartikan sebagai gugatan yang diajukan masih terlampaui dini (hal. 457) Sifat atau keadaan prematur melekat pada:

- 1) batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai; atau
- 2) batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur

Dengan alasan-alasan tersebut di atas maka cukup beralasan menyatakan **gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima** (*niet ontvankelijk verklaard*).

3. GUGATAN PENGGUGAT (*EXECPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*)

Bahwa Penggugat sendiri telah lalai (*Execptio Non Adimpleti Contractus*). Karena PARA PENGGUGAT sendiri telah melalaikan kewajibannya atau tidak memenuhi prestasi dalam kesepakatan yang telah dibuat pada objek sengketa dengan PARA TERGUGAT yang sampai saat ini sepengetahuan TURUT TERGUGAT yaitu PARA TERGUGAT tidak mendapatkan haknya, akan tetapi justru PARA PENGGUGAT yang tidak memenuhi prestasinya dan fatalnya diduga melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang dapat TURUT TERGUGAT jelaskan sebagai berikut:

- a. TURUT TERGUGAT dan PARA TERGUGAT dijanjikan pembayaran jual beli objek sengketa dilakukan dalam jangka waktu 12 bulan atau satu tahun terhitung sejak pembayaran tanda jadi pada tanggal 16 Maret 2012, namun tidak dilaksanakan oleh PARA PENGGUGAT.
- b. PARA PENGGUGAT memberikan selebar cek pada bulan Januari 2014 dengan GB nomor: GFG049402 dengan nominal sebesar Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) yang dapat dicairkan di Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang Renon. **AKAN TETAPI CEK TERSEBUT TIDAK BISA DI CAIRKAN KARENA CEK KOSONG** (bukti asli cek terlampir). Hal tersebut jelas-jelas membohongi TURUT TERGUGAT dan PARA TERGUGAT

Halaman 31 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



bahkan dapat kami duga memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum (PENIPUAN).

Maka sangat beralasan menyatakan **gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima** (*niet ontvankelijk verklaard*).

Bahwa berdasarkan uraian diatas maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo **menolak Gugatan Penggugat** atau setidaknya **Gugatan PARA PENGGUGAT** dinyatakan **tidak dapat diterima** (*niet ontvankelijk*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT;
2. Bahwa benar TURUT TERGUGAT menawarkan beberapa bidang tanah kepada PARA PENGGUGAT yang letaknya dipinggir tebing dan memiliki nilai jual yang tinggi karena sangat strategis untuk investasi. Bahwa tanah yang ditawarkan tersebut berlokasi di Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung.
3. Bahwa mengetahui informasi tersebut PARA PENGGUGAT mendatangi lokasi tanah yang diinformasikan dijual, setelah PARA PENGGUGAT mendatangi lokasi, PARA PENGGUGAT sangat tertarik dengan lokasi tanah yang berada di pinggir tebing pada saat itu PARA PENGGUGAT langsung menyampaikan kepada TURUT TERGUGAT untuk mencari para pemilik tanah tersebut, karena permintaan PARA PENGGUGAT tersebut TURUT TERGUGAT langsung bergegas mencari pemilik tanah dan bertemu dengan pemilik tanah antara lain:
 - 1) I WAYAN TISTA luas tanah kurang lebih 10.000 m²
 - 2) I WAYAN MULU luas tanah kurang lebih 15.000 m²
 - 3) KOMANG SUKADANA luas tanah kurang lebih 20.000 m²
 - 4) I WAYAN SELAMAT luas tanah kurang lebih 10.000 m²
 - 5) I PUTU ANTARA luas tanah kurang lebih 10.000 m²

Halaman 32 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



- 6) I GEDE JANE luas tanah kurang lebih 15.000 m²
 - 7) I WAYAN KRISNA luas tanah kurang lebih 10.000 m²
4. Bahwa TURUT TERGUGAT yang semulanya telah menerima informasi oleh PARA TERGUGAT, I WAYAN KRISNA, I GEDE JANE yang secara bersama-sama ingin menjual tanahnya, memberikan kabar baik bahwa telah ada investor/pembeli yang berminat untuk membeli tanah PARA TERGUGAT, I WAYAN KRISNA dan I GEDE JANE.
 5. Bahwa setelah bertemu dengan para pemilik tanah, TURUT TERGUGAT menghubungi PARA TERGUGAT menyampaikan telah menemui pemilik tanah yaitu PARA TERGUGAT, I WAYAN KRISNA dan I GEDE JANE. Pada saat itu disampaikan PARA PENGGUGAT meminta TURUT TERGUGAT untuk membantu PARA PENGGUGAT agar mendapatkan harga yang murah, apabila mendapatkan harga yang murah TURUT TERGUGAT dijanjikan akan diberikan komisi atau sejumlah uang dari PARA PENGGUGAT.
 6. Bahwa mendapatkan permintaan tersebut dari PARA PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT segera menanyakan harga jual kepada PARA TERGUGAT, I WAYAN KRISNA dan I GEDE JANE serta membantu melakukan negosiasi, disepakatilah harga tanah tersebut dihitung dengan harga permeter persegi. Tanah yang letaknya di bagian luar disepakati seharga Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) per meter persegi dan tanah yang letak didalam dihitung dengan harga Rp. 20.000,- (dua puluh ribu rupiah) per meter persegi.
 7. Bahwa setelah disepakati harga tersebut PENGGUGAT I bersama TURUT TERGUGAT bertemu dengan PARA TERGUGAT, I WAYAN KRISNA dan I GEDE JANE dan secara langsung memberikan tanda jadi dengan rincian masing-masing sebagai berikut:
 - 1) I WAYAN TISTA menerima tanda jadi sebesar Rp.20.000.000,-
 - 2) I WAYAN MULU menerima tanda jadi sebesar Rp.30.000.000,-

Halaman 33 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



- 3) KOMANG SUKADANA menerima tanda jadi sebesar Rp.40.000.000,-
 - 4) I WAYAN SELAMET menerima tanda jadi sebesar Rp.15.000.000,-
 - 5) I PUTU ANTARA menerima tanda jadi sebesar Rp.20.000.000,-
 - 6) I GEDE JANE menerima tanda jadi sebesar Rp.20.000.000,-
 - 7) I WAYAN KRISNA menerima tanda jadi sebesar Rp.10.000.000,-
8. Bahwa setelah memberikan tanda jadi/DP PARA PENGGUGAT membuat draf perjanjian jual beli pada bulan Maret 2012 antara PENGGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT sebagai yang mewakili PARA TERGUGAT, I WAYAN KRISNA dan I GEDE JANE, dan bahwa pada pembayaran tahap kedua tanggal 23 Juni 2012 PARA PENGGUGAT kembali membuat perjanjian jual beli (objek sengketa) yang masing-masing perjanjian tersebut kepada PARA TERGUGAT, I WAYAN KRISNA dan I GEDE JANE, namun terhadap perjanjian yang dibuat bulan Maret 2012 tidak pernah dibatalkan oleh PARA PENGGUGAT.
9. Bahwa tidak benar, pada poin 7 gugatan PARA PENGGUGAT yang menyatakan PARA TERGUGAT menjanjikan menyerahkan seporadik pada saat pembayaran tahap kedua adalah dalil yang tidak benar adanya, faktanya tidak pernah menyampaikan hal tersebut, melainkan sampai akhir tahun 2012 tidak ada kejelasan terkait pembayaran tahap selanjutnya dari PARA PENGGUGAT, bahkan TURUT TERGUGAT berupaya menghubungi PARA PENGGUGAT sangat sulit untuk di hubungi bahwa tidak mau menemui TURUT TERGUGAT.
10. Bahwa mengingat janji yang diberikan oleh PARA PENGGUGAT pelunasan dalam jangka waktu satu tahun, TURUT TERGUGAT, I WAYAN KRISNA dan I GEDE JANE terus berusaha mengingatkan PARA PENGGUGAT terhadap janjinya kepada PARA TERGUGAT, I WAYAN KRISNA dan I GEDE JANE, tetapi sekitar bulan Januari

Halaman 34 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



2014 baru mendapatkan tanggapan dari PARA PENGGUGAT dengan mengatakan akan melakukan pembaruan tahap selanjutnya. Mendengar kabar tersebut TURUT TERGUGAT menyampaikan kepada PARA TERGUGAT, I WAYAN KRISNA dan I GEDE JANE, bahwa PARA PENGGUGAT akan melakukan pembayaran tahap selanjutnya, walaupun dari waktu yang dijanjikan telah lewat jatuh tempo 12 bulan, PARA TERGUGAT tetap dengan itikad baik sebagai penjual menerima dan tidak ada niat membatalkan jual beli objek sengketa.

11. Bahwa pada tanggal 22 Januari 2014 TURUT TERGUGAT bersama PARA TERGUGAT, I WAYAN KRISNA dan I GEDE JANE dari Nusa Penida datang kerumah PARA PENGGUGAT di Kota Denpasar dengan harapan mendapatkan pembaruan tahap selanjutnya yang telah di janjikan oleh PARA PENGGUGAT, sesampainya dirumah PARA PENGGUGAT memberikan selebar cek selebar cek (bukti terlampir) nomor GB: GFG049402 dengan nominal sebesar Rp. 400.000.000,-(empat ratus juta rupiah) kepada PARA TERGUGAT, I WAYAN KRISNA dan I GEDE JANE disaksikan oleh TURUT TERGUGAT.
12. Bahwa setelah menerima selebar cek (bukti terlampir) nomor GB: GFG049402 dengan nominal sebesar Rp. 400.000.000,-, (empat ratus juta rupiah), PARA TERGUGAT, I WAYAN KRISNA dan I GEDE JANE diantarkan oleh TURUT TERGUGAT ke BANK untuk menukarkan cek tersebut, namun apa daya ternyata cek yang ditukarkan tersebut tidak dapat dicairkan yang menurut teller bank cek tersebut tidak dapat dipergunakan karena tidak ada saldo. Mengetahui hal tersebut TURUT TERGUGAT kaget dan kecewa begitu pula dengan PARA TERGUGAT, I WAYAN KRISNA dan I GEDE JANE, bahwa merasa dipermainkan oleh PARA PENGGUGAT dengan adaya upaya membohongi dengan memberikan cek kosong.
13. Bahwa TURUT TERGUGAT mencoba menghubungi PARA PENGGUGAT namun tidak ada tanggapan dan berupaya mendatangi kerumah PARA PENGGUGAT namun tidak dibukakan pintu sampai-sampai TURUT TERGUGAT, PARA TERGUGAT, I

Halaman 35 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



WAYAN KRISNA dan I GEDE JANE menunggu didepan pintu selama 2 jam.

14. Bahwa TURUT TERGUGAT terus berupaya meminta kejelasan bagaimana kelanjutan jual beli objek sengketa namun tidak ada tanggapan dari PARA PENGGUGAT dan sampai akhirnya setelah sekian lama PARA PENGGUGAT menyatakan bahwa tanah tersebut adalah hutan lindung jadi PARA PENGGUGAT tidak mau melanjutkan jual beli tersebut.
15. Bahwa mendapatkan pernyataan tersebut TURUT TERGUGAT menginformasikan kepada PARA TERGUGAT, I WAYAN KRISNA dan I GEDE JANE jual beli objek sengketa tidak dilanjutkan karena tanah objek sengketa termasuk hutan lindung yang dilindungi pemerintah.
16. Bahwa menanggapi dalil gugatan PARA PENGGUGAT poin 8, 9, 10 dan 11 yang pada intinya PARA TERGUGAT telah melakukan lalai/ingkar janji (wanprestasi) tidak memenuhi kewajiban dengan tidak mau melanjutkan jual beli objek sengketa, dapat kami sampaikan bahwa sedari awal PARA TERGUGAT sangat patuh terhadap proses jual beli objek sengketa karena disadari PARA TERGUGAT hanyalah petani biasa dari desa di pulau Nusa Penida yang jauh dari akses kota Denpasar, benar-benar sangat membutuhkan uang hasil penjualan tanah untuk menyambung kehidupan sehari-hari dan biaya sekolah anak-anaknya, jadi apa yang dituduhkan oleh PARA PENGGUGAT yang menyatakan pula PARA TERGUGAT memiliki niat jahat dalam jual beli objek sengketa adalah pernyataan yang keji kepada petani yang kehidupannya jauh dari kata keamanan seperti PARA PENGGUGAT.
17. Bahwa TURUT TERGUGAT menduga PARA PENGGUGAT dengan sengaja memberikan selembarnya **CEK KOSONG** (bukti terlampir) nomor GB: GFG049402 dengan nominal sebesar Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) kepada PARA TERGUGAT, I WAYAN KRISNA dan I GEDE JANE yang senyatanya perbuatan tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum yang jelas menimbulkan merugikan sebagai perbuatan tersebut memenuhi unsur unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam Pasal 1365 KUH

Halaman 36 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Perdata, yang berbunyi: *“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*. Adapun unsur / syarat dari Perbuatan Melawan Hukum adalah :

I. Harus ada Perbuatan, melanggar hak subyektif orang lain.

Perbuatan melawan hukum tidak hanya berarti positif, melainkan juga berarti negatif, yaitu meliputi juga hal yang orang dengan berdiamnya saja dapat dikatakan melawan hukum, apabila ia sadar bahwa dengan berdiam dirinya saja adalah melawan hukum padahal menurut hukum ia harus bertindak. Dalam hal ini PARA PENGGUGAT dengan sengaja memberikan selembarnya **CEK KOSONG** dengan nominal sebesar Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) kepada PARA TERGUGAT, I WAYAN KRISNA dan I GEDE JANE adaya upaya membohongi dengan memberikan cek kosong sehingga unsur perbuatan sudah terpenuhi.

II. Perbuatan tersebut harus melawan hukum

Suatu perbuatan dikatakan melanggar hukum apabila seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain. Dalam tuntutan ganti rugi, unsur melawan hukum harus dibuktikan dan perlu ditegaskan bahwa unsur yang dilawan tidak hanya terhadap peraturan-peraturan tertulis tetapi juga peraturan tidak tertulis yang mencakup norma-norma yang berlaku di masyarakat, baik terhadap orang pribadi maupun terhadap barang atau benda milik orang lain. Suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum, jika:

- 1) bertentangan dengan hak orang lain atau;
- 2) bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri atau;
- 3) bertentangan dengan kesusilaan baik atau;
- 4) bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda;

Halaman 37 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Dalam hal ini perbuatan dari PARA PENGGUGAT jelas telah bertentangan dengan hak-hak PARA TERGUGAT.

III. Harus ada kesalahan (*Schuld*)

Dari pasal 1365 KUH Perdata menekankan bahwa si pelaku perbuatan melawan hukum hanyalah bertanggung jawab / gugat atas kerugian yang ditimbulkannya, bilamana perbuatan dari kerugian tersebut dapat dipersalahkan padanya. Bila tidak terdapat kesalahan pada salah satu unsur tersebut si pelaku tidak berkewajiban membayar ganti kerugian.

Selanjutnya pada pasal 1366 KUH Perdata juga menekankan bahwa setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.

IV. Harus ada Kerugian (*Schade*)

Dapat berupa materiil dan immateriil, dan yang materiil meliputi yang nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diterima. Dikaitkan dengan teori *ADAEQUATE* tiap perbuatan melawan hukum, yang mendatangkan kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menimbulkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut. Jadi si pelaku hanyalah dapat dipertanggung jawabkan atas kerugian bilamana kerugian tersebut merupakan akibat dari perbuatan yang melawan hukum yang secara layak dapat diperkirakan akan timbul. Hal ini sesuai pula dengan putusan Hoge Raad tanggal 3 Februari 1927.

Dalam permasalahan ini kerugian bagi penerima cek kosong adalah kerugian secara materiil dan immateriil yaitu pada saat ia membutuhkan uang untuk keperluan hidupnya atau mungkin dengan pencairan surat cek itu akan dipergunakan untuk membayar tagihan di Bank karena ia menerbitkan surat cek hari itu juga. Waktu dan tenaga yang harus di luangkan, dengan meninggalkan pekerjaan sebagai petani, untuk mencairkan cek tersebut menjadi sia-sia, karena cek yang akan di cairkan tersebut merupakan cek kosong.

Halaman 38 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



V. Adanya Hubungan Kausal (*Oorzakelijk Verband*).

Artinya dalam bidang hukum perdata harus terdapat hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian, dan dalam pasal 1365 KUH Perdata bahwa suatu perbuatan tertentu dapat disebut sebagai sebab, yakni sebagai *causa efficiens* dari pada suatu peristiwa tertentu. Dalam hal ini perbuatan PARA TERGUGAT yang memberikan cek untuk membayar sesuatu atau memenuhi sebuah perjanjian. Namun, cek tersebut ternyata kosong, tidak bisa dicairkan karena tidak ada/tidak cukup dananya.

Jadi berdasarkan unsur / syarat dari Perbuatan Melawan Hukum tersebut diatas sudah jelas PARA PENGGUGAT dinyatakan melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**. Bahkan tindakan PARA PENGGUGAT yang memberikan cek kosong juga dapat dikualifikasikan sebagai **tindak pidana Penipuan**.

18. Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dengan ini TURUT TERGUGAT dalam jawabannya mohon dengan hormat sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TURUT TERGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSII

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II tidak mempunyai dasar hukum;
3. Menghukum PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II untuk membayar semua biaya yang timbul akibat adanya perkara ini.

Halaman 39 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Para Tergugat serta Turut Tergugat tersebut, Para Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Replik tanggal 27 Maret 2023 dan atas Replik tersebut Kuasa Para Tergugat mengajukan Duplik tanggal 3 April 2023 dan Kuasa Turut Tergugat mengajukan Duplik tanggal 3 April 2023 selengkapnya mengenai hal tersebut sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti Surat berupa :

1. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli No: 016/PJB-SKTJ/VI/2012 tertanggal 14 Maret 2012, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kwitansi tertanggal 14-03-2012, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kwitansi tertanggal 23 Juni 2012, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli No: 019/PJB-SKTJ/VI/2012 tertanggal 23 Juni 2012, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Kwitansi tertanggal 15-03-2012, selanjutnya diberi tanda P-5
6. Fotokopi Kwitansi tertanggal 23 Juni 2012, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli No: 015/PJB-SKTJ/VI/2012 tertanggal 23 Juni 2012, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Kwitansi tertanggal 15-3 2012, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Kwitansi tertanggal 23 Juni 2012, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli No: 010/PJB-SKTJ/VI/2012 tertanggal 23 Juni 2012, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Kwitansi tertanggal 16-3- 2012, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Kwitansi tertanggal 23 Juni 2012, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli No: 013/PJB-SKTJ/VI/2012 tertanggal 23 Juni 2012, selanjutnya diberi tanda P-13;

Halaman 40 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



14. Fotokopi Kwitansi tertanggal 16-3- 2012, selanjutnya diberi tanda P-14;

15. Fotokopi Kwitansi tertanggal 23 Juni 2012, selanjutnya diberi tanda P-15;

16. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 14 Maret 2012, selanjutnya diberi tanda P-16;

17. Fotokopi Kwitansi tertanggal 14-3- 2012, selanjutnya diberi tanda P-17A;

18. Fotokopi Kwitansi tertanggal 14-3- 2012, selanjutnya diberi tanda P-17B;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Para Penggugat telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. I PUTU MASTRA , dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi tahu Penggugat I yaitu I GEDE SUBAKTI tidak ada hubungan keluarga dengan penggugat tidak ada hubungan keluarga, hubungan pekerjaan tidak diupah hanya rekan kerja, Untuk Penggugat II (Jok Han) mengatakan kenal, tidak ada hubungan keluarga, Saksi bekerja sebagai kepala kantor di Kantor Jok Han dan Jok Han sebagai pemilik, saksi terima gaji dari perusahaan, Perusahaan bergerak di bidang property;
- Bahwa saksi pernah mendengar nama nama para tergugat tetapi tidak kenal;
- Bahwa saksi akan menerangkan tentang Penggugat yang membeli tanah dari Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi dihadirkan pada persidangan hari terkait ada masalah beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat di Sekartaji Nusa Penida;
- Bahwa Jual beli antara Jok Han, Subakti dengan 5 (lima) orang tadi yaitu para tergugat;

Halaman 41 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang sebagai pembeli Subakti dan Jok Han;
- Bahwa yang sebagai penjual adalah Para Tergugat
- Bahwa luas tanah tersebut rata rata 10.000 m2 atau diatas 10.000 m2 untuk 1 objeknya;
- Bahwa tanah tersebut ada 5 (lima) objek;
- Bahwa saksi mulai bekerja sejak tahun 2010;
- Bahwa Jual beli tanah dilakukan tahun 2012;
- Bahwa Nilai transaksi yang diperjanjian kurang lebih Rp.255.000.000,00 (dua ratus lima puluh lima juta rupiah per semua lokasi uang yang baru dibayar;
- Bahwa kesepakatan dengan harga Rp.2.500.000,00 (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) per are untuk yang di pinggir pantai dan untuk lokasinya ditengah seharga Rp. 2.000.000,00 (Dua Juta Rupiah);
- Bahwa saksi pernah membaca perjanjiannya tentang perjanjiannya yaitu Pak Subakti yang memberi tahu saksi dan menjelaskan karena ssaksi sebagai kepala kantor makanya dijelaskan dan saksi tahu untuk pengeluaran uangnya;
- Bahwa untuk masalah dalam persidangan dari penjelasan Subakti kepada saksi ada surat yang belum diserahkan atau ada surat yang belum lengkap yaitu masalah sporadiknya;
- Bahwa akhirnya ada gugatan karena ada surat yang belum dilengkapi oleh tergugat makanya digugat;
- Bahwa untuk pembayaran yang sudah dilakukan penggugat tidak disampaikan hanya disampaikan kalau per arenya Rp.2.500.000 sampai Rp.2.000.000 per are;
- Bahwa Transaksi tidak bisa dilanjutkan karena ada masalah;
- Bahwa saksi tidak bisa jelaskan transaksi apa;
- Bahwa saksi tahu tentang bukti surat P-16;
- Bahwa tugas saksi bahwa saksi mengetahui pengeluaran uang yang keluar;

Halaman 42 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu apabila membeli tanah apakah dilakukan pengecekan sebelumnya karena bukan tugas saksi;
- Bahwa perjanjian jual beli tersebut dilakukan dari yang saksi baca tahun 2012 untuk bulannya saksi tidak ingat;
- Bahwa saksi tidak ingat dalam perjanjian tersebut ada berapa kali pembayaran dan berapa jumlahnya;
- Bahwa setahu saksi pembayaran sudah 2 (dua) kali setahu dan dikasi uang sebanyak dua kali;
- Bahwa alasan saksi mengeluarkan uang adalah karena Pak Subakti yang kesana, saksi juga tidak sembarangan mengeluarkan uang dan saksi mengeluarkan uang berdasarkan SPT dibidang tidak ada SHM yang ada hanya SPT;
- Bahwa setahu saksi sudah dilakukan pengukuran tetapi saksi tidak pernah kesana dan ada objek tanahnya di tebing, saksi tidak pernah ke objek;
- Bahwa saksi pernah ke Sekartaji tetapi tidak ke objek;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan pemilik tanah;
- Bahwa saksi belum pernah melihat SPPTnya;
- Bahwa yang mengurus transaksi pembelian tanah adalah Pak Subakti yang mengurus transaksi pembelian tanah;
- Bahwa jabatan saksi diatas Pak Subakti;
- Bahwa tugas saksi mengetahui pengeluaran uang yang keluar;
- Bahwa saat saksi mengeluarkan uang pengajuannya harus jelas;
- Bahwa pembayaran yang dilakukan tersebut secara cash tidak transfer;
- Bahwa pada saat pengajuan yang tanda tangan dan perlu tanda tangan dari Jok Han dan kalau narik uang di bank juga perlu tanda tangan Pak Jok Han;
- Bahwa untuk tanda tangan cek perlu tanda tangan Pak Jok Han;

Halaman 43 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut saksi tentang bukti TI no. 3 berupa cek dan saksi menyatakan tanda tangan tersebut tidak mirip dengan tanda tangan Pak Jok Han;
- Bahwa saksi pernah melihat perjanjiannya dan pembayarannya acc dari saksi dan sudah terjadi pembayaran sebanyak dua kali saksi tidak tahu apakah itu sudah masuk dalam perjanjian tersebut;
- Bahwa tidak ada pembayaran sebelum pembayaran;
- Bahwa setahu saksi sebelum diajukan gugatan ini Penggugat sempat memberi tahu tergugat oleh Pak Subakti saat itu tahun 2022 tetapi tergugat tidak melengkapi surat yang kurang makanya penggugat mengajukan gugatan;
- Bahwa saksi tidak tahu saat perjanjian di tahun 2012 tersebut apakah tergugat ada menyampaikan data tambahan lagi di tahun 2022 dan apakah ada jangka waktu dari perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi tidak bertanya dalam kwitansi kwitansi tersebut apakah ada tercantum nama turut tergugat karena saksi juga tidak menceknya;
- Bahwa semua uang yang dikeluarkan oleh penggugat itu, uang dari Jok Han;
- Bahwa saksi mau mengeluarkan uang tersebut karena sudah ada pengajuan pengeluaran uang makanya uang saksi keluarkan;
- Bahwa semua kwitansi disimpan di bagian keuangan;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah para penggugat pernah mensomasi para tergugat dan turut tergugat;

2. **PUTU SUADNYANA**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat tidak ada hubungan keluarga, hubungan pekerjaan sebagai bisnis development, Untuk Para Tergugat dan Turut Tergugat saksi menyatakan tidak kenal;
- Bahwa saksi dijadikan saksi pada persidangan hari ini karena saksi diperlihatkan ada perjanjian jual beli tanah ada kwitansi tetapi itu tidak

Halaman 44 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bisa dijadikan saksi sampai sekarang karena data data dari penjual untuk mengurus SPPT supaya jadi SHM tidak pernah didapatkan dan transaksi tidak dapat dilanjutkan;

- Bahwa lokasinya Di Sekartaji, Nusa Penida, Kabupaten Klungkung;
- Bahwa Luas nya hampir 7 (tujuh) hektar;
- Bahwa transaksinya antara I Gede Subakti dengan Para Tergugat ya sesuai atas nama di SPPT;
- Bahwa terjadinya transaksi saat waktu selesai transaksi kan ada 3 tahapan yaitu ada kwitansi tanda jadi saksi dilaporkan akhir Maret tahun 2023;
- Bahwa kaitan saksi dengan tanah ini yaitu pada akhir Januari tahun 2012 saksi diinfo oleh Jok Han ingin membeli tanah dan saksi diperlihatkan ada enam SPPT lalu 3 hari kemudian tinjau lokasi untuk menilai berapa harga yang layak di lokasi tersebut lalu saksi analisa semingggu kemudian rekomendasi dari saksi di tebing per seratus meter persegi dua juta lima ratus ribu rupiah atau dua juta rupiah lalu saksi mengajukan surat persetujuan ke Pak Jok Han sesuai dengan harga rekomen dari saksi dan Pak Jok Han setuju dan transaksi dilakukan atas nama Gede Subakti yang kapasitasnya untuk urusannya legalnya memang atas nama Gede Subakti;
- Bahwa rencananya lahan lahan tersebut digunakan untuk dikapling kapling dan dijual lagi;
- Bahwa Jok Han negosiasi harga dengan pemilik tanah dan untuk harganya rasanya turun dari harga rekomen dari saksi;
- Bahwa sudah terjadi pembayaran di bulan Maret saksi ditunjukkan kwitansinya pembayaran tanda jadinya, dibayarkan oleh Pak Jok Han melalui Pak Gede Subakti ke pemilik tanahnya dan saksi ditunjukkan oleh tim;
- Bahwa karena ada perjanjian jual beli di bulan Juni di bawah tangan di Notaris waarmek di cap di Notaris I Gusti Widarma ada juga kwitansi disitu tanda jadi pertama dan kedua dibayar secara tunai ;

Halaman 45 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak pernah terjadi transaksi jual beli karena surat surat belum dikasih karena data tidak lengkap dan belum sempat terjadi transaksi jadi sertifikat atas nama penjual tidak terbit belum ada pelunasan juga karena di klausal perjanjian ada disebutkan 30% akan dibayar dikurangi tanda jadi apabila BPN sudah mengeluarkan surat ukur disana kan nanti lengkap ada data datanya lengkap tetapi tidak diberikan;
- Bahwa surat ukur BPN tidak keluar karena kelengkapan data seperti berupa ahli waris dari penjual kepada pembeli tidak diberikan maka muncul masalah ini;
- Bahwa setahu saksi sudah ada pembayaran sebanyak dua kali;
- Bahwa saksi tidak tahu pasti berapa kesepakatan harganya tetapi sekitar 1, 4 Milyar;
- Bahwa kwitansi nya ditunjukkan kepada saksi akhir maret tahun 2012 bukan di tahun 2023;
- Bahwa saksi tahu PJB Juni tahun 2012, dan alas hak yang digunakan oleh para tergugat untuk mengalihkan alas haknya kepada Pak Jok Han adalah dasarnya SPPT semua SPPT, semuanya memakai SPPT;
- Bahwa saksi pernah melihat SPPTnya itu diperlihatkan oleh Pak Jok Han;
- Bahwa diperlihatkan SPPT nya saat sebelum melihat lokasi ditunjukkan oleh Pak Jok Han;
- Bahwa pemilik tanah tidak ikut saat ditunjukkan SPPT;
- Bahwa saksi pernah mengecek lokasi sama Pak Jok Han dan pemilik tidak ikut, saksi ada bertemu dengan pemilik;
- Bahwa saksi tidak tahu darimana Pak Jok Han tahu lokasi lokasi itu;
- Bahwa saksi tahu kalau Pak Jok Han ada mencoba berkomunikasi dengan para tergugat untuk melanjutkan transaksi ini dan saksi sebagai development berusaha untuk agar transaksi terwujud tetapi hingga saat ini tidak bisa;
- Bahwa saksi tahu kalau Pak Jok Han pernah berusaha untuk melengkapi surat suratnya;

Halaman 46 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk harga tanahnya dari saksi semua itu berdasarkan market saat itu untuk harganya dan semua sudah sesuai dengan kesepakatan awal jadi tidak ada perlawanan atau penolakan masalah harga dari para tergugat;
- Bahwa kendala dalam permasalahan ini menurut dari legal kelengkapan data kurang untuk pengurusan sertifikat dan sudah pernah dimintai oleh Pak Subakti dan Pak Jok Han;
- Bahwa bisnis dari Pak Jok Han di bidang property jual beli tanah, hotel, mall;
- Bahwa Saksi di propertinya sebagai development, Pak Jok Han sebagai pemilik tanah;
- Bahwa setahu saksi usaha Pak Jok Han secara pribadi;
- Bahwa Pak Subakti sebagai ngurus legal Pak Jok Han;
- Bahwa saat saksi ditunjukkan perjanjian dan kwitansi itu kapasitas saksi sebagai development biasanya kalau dia ada pembelian ada laporan kesaksi dan bilang sudah ada tanda jadi;
- Bahwa yang membeli tanah adalah Pak Jok Han tapi saksi kan sebagai development tapi direkomen pada saat itu saksi minta persetujuan masalah harga nya ke Pak Jok Han untuk pembeliannya dan saat itu di surat itu ada catatan nanti transaksi akan dilakukan oleh Pak Gede Subakti;
- Bahwa di perusahaan Pak Jok Han itu ada kepala kantornya;
- Bahwa tugasnya mengurus semua masalah keuangan;
- Bahwa untuk masalah kwitansi itu antara para tergugat yang di SPPT dengan Pak Subakti;
- Bahwa untuk bukti surat yaitu T5 berupa kwitansi dan bukti T1 -2 berupa kwitansi, dan saksi menyatakan bahwa Pak Kartika adalah makelar dan saksi tidak tanyakan kenapa bukan nama Pak Gede Subakti yang ada di kwitansi;
- Bahwa pembayaran pertama dan kedua Bulan Maret dan bulan Juni;

Halaman 47 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat saksi diperlihatkan perjanjian tersebut, Ada tiga kali termin dalam pembayaran tersebut;
- Bahwa untuk jangka waktunya saksi tidak ingat;
- Bahwa saat saksi ke lokasi saat itu tanah tersebut berupa hutan hamparan;
- Bahwa disana tidak ada penduduknya;
- Bahwa saksi berjalan kaki menuju ke akses lokasi;
- Bahwa saksi sangat capek berjalan ke lokasi;
- Bahwa dari 6 SPPT itu ada yang berdampingan atau pisah pisah tapi seingat saksi satu gate, kalau saksi lihat gambar baru saksi ingat;
- Bahwa seingat saksi dari 6 SPPT ada 5 yang dipinggir tebing;
- Bahwa saksi cuma berdua saja yang ikut ke lokasi saat itu;
- Bahwa saat itu berdasarkan SPPT belum pasti berapa luas masing masing tanah karena belum SHM hanya berdasarkan catatan dari Pak Jok Han saja;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga tanah di Nusa Penida Sekartaji saat ini karena saksi sudah tidak main di Nusa Penida lagi karena saksi main di Canggus;
- Bahwa saat saksi bertanya kenapa progress tersebut tidak jalan setelah beberapa tahun dibidang kelengkapan data tidak ada;
- Bahwa saat saksi tanyakan dan mereka bilang belum ada transaksi dan ada upaya upaya dari Pak Jok Han untuk menyelesaikan masalah ini;
- Bahwa saksi tidak sedetail itu mengecek terhadap tanah tanah tersebut bisa digunakan sebagai tempat pemukiman karena kan belum SHM jadi hanya gambaran berupa kapling kapling itu bagian legal kalau bagian legal bilang jalan maka jalan hanya sebatas itu saja saksi;
- Bahwa saksi tidak tanyakan kenapa baru diajukan gugatan ini;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau di tahun 2021 Pak Jok Han dan Pak Subakti ada melaporkan pidana para tergugat karena saksi saat ini di wilayah canggus;

Halaman 48 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bekerja pada Pak Jok Han sudah dari tahun 2009 hingga saat ini;
- Bahwa saksi tidak tanyakan sampai sedetail itu dimana pembayaran dilakukan saat saksi diperlihatkan kwitansi;
- Bahwa pembelian property atau jual beli tanah biasanya berdasarkan sertifikat tetapi yang itu hanya berdasarkan SPPT saja;
- Bahwa ada tindak lanjut dari Pak Jok Han dan Pak Subakti menindak lanjuti karena ada dokumen dokumen yang tidak diserahkan oleh para tergugat;

Menimbang, bahwa atas bukti surat dan bukti saksi yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapinya masing-masing dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti Surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama I WAYAN MULU, NIK: 5105010412700001, selanjutnya diberi tanda T1-1;
2. Fotokopi Kwitansi tanggal 14-3-2012, selanjutnya diberi tanda T1-2;
3. Fotokopi Peserta Kliring Antar Wilayah Bank Rakyat Indonesia, selanjutnya diberi tanda T1-3;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama I KOMANG SUKADANA, NIK: 5105010806760002, selanjutnya diberi tanda T2-1;
5. Fotokopi Kwitansi tanggal 15-3-2012, selanjutnya diberi tanda TII-2;
6. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama I WAYAN SELAMET, NIK: 5105012709720003, selanjutnya diberi tanda TIII-1;
7. Fotokopi Kwitansi tanggal 15-3-2012, selanjutnya diberi tanda T3-2;
8. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama I WAYAN TISTA, NIK: 5105011212680003, selanjutnya diberi tanda T4-1;
9. Fotokopi Kwitansi tanggal 16-3-2012, selanjutnya diberi tanda T4-2;
10. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli No: 010/PJB-SKTJ/VI/2012 tertanggal 23 Juni 2012, selanjutnya diberi tanda T4-3;
11. Fotokopi Kwitansi tanggal 16-3-2012, selanjutnya diberi tanda T5-1;

Halaman 49 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T1-1, T.1-2,T2-1, T2-2, T3-1, T3-2, T4-1, T4-2, T4-3 dan T5-1 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Para Tergugat telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. I KOMANG KERTAYASA, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa atas pertanyaan Majelis Hakim, saksi mengatakan tidak kenal dengan Para Penggugat dan untuk Para Tergugat dan Turut tergugat saksi tahu dan kenal tetapi tidak ada hubungan keluarga hanya satu kampung saja;
- Bahwa saksi akan menerangkan tentang termasuk orang yang ikut menjual tanahnya tetapi di luar gugatan ini;
- Bahwa saksi tidak tahu permasalahan antara penggugat dan tergugat;
- Bahwa saksi tidak ikut menjual tanah saat itu tetapi saksi tahu ada yang jual beli karena saksi kenal Pak Kadek Kartika;
- Bahwa saksi tahu siapa pembeli dan penjualnya;
- Bahwa kejadiannya tahun 2012 dan 2013;
- Bahwa tanah yang dijual tanah bervariasi ada hamparan,hutan yang luas tidak ngomplek atau mencar mencar;
- Bahwa posisinya ada dipinggir pantai ada juga di belakang pantai;
- Bahwa benar para tergugat ada menjual tanah;
- Bahwa selain para tergugat yang sebanyak 5 orang ada yang lain ada jual tanah sebanyak 12 (dua belas) orang dengan lokasi yang berbeda;
- Bahwa Pak Gede Jana adalah bapak saksi tetapi sakit sehingga saksi dipanggil pihak pembeli dan saksi mendampingi ortu saksi karena sudah tua sebagai penjual tanah dari 12 orang itu dan bapak saksi adalah salah satu dari 12 orang itu;

Halaman 50 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama proses jual beli itu yang saksi ketahui adalah ditengah pembayaran karena tanah yang dijual masih berupa pipil karena belum sertifikat tetapi saat saksi mengurus sertifikatnya di tengah perjalanannya begitu kami buat kesepakatan antara penjual dan pembeli ternyata pihak pembeli tidak kooperatif saat kami dalam pengurusan sertifikatnya hingga saat ini pembayaran belum lunas;
- Bahwa lama proses jual beli itu satu tahun jadi atau tidak jadi sertifikatnya maka kami minta pelunasan dan hingga waktu satu tahun itu tidak ada pelunasan;
- Bahwa untuk kelanjutan proses itu saksi sudah tanyakan ke pihak pembeli kami tagih sesuai kesepakatan tetapi dari pihak pembeli tidak kooperatif dibidang tanah kami hutan lindung kami sempat pusing lalu kami tanyakan ke BPN;
- Bahwa upaya saksi untuk tanyakan apakah jadi jual belinya ke pembeli ada sebanyak dua kali karena kami saudara 4 orang sekali saksi ikut ada dikasi cek karena kami orang desa maka kami sangat senang saat itu ternyata cek tersebut kosong dan tidak bisa di cairkan dan kami sangat kecewa;
- Bahwa sempat ada mediasi di BPN dan kami sebagai penjual sangat kooperatif dengan datang ke BPN karena kami juga mau mengurus sertifikatnya ;
- Bahwa mediasi di BPN tahun 2014;
- Bahwa kenapa mau mediasi di BPN karena tanah kami dibidang hutan lindung makanya kami mau mediasi di BPN;
- Bahwa saat itu pengurusan sertifikatnya melalui program program prona;
- Bahwa tanah saksi sudah terbit sertifikatnya sudah sekitar tahun 2014 atau tahun 2015;
- Bahwa setelah terbit sertifikatnya pihak pembeli tidak ada menanyakan pelunasannya;

Halaman 51 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sudah sempat tanyakan ke Pak Made Kartika dan kami tetap kooperatif tetapi Pak Made Kartika bilang tidak bisa dan kami juga tidak bisa memaksa;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah pembeli pernah datang menemui bapak saksi setelah sertifikat tersebut selesai;
- Bahwa saksi diberikan cek kosong sekitar tahun 2014;
- Bahwa saat diberikan cek kosong itu sebelum ada mediasi;
- Bahwa cek kosong diberikan di Denpasar saksi datang ke Denpasar untuk menanyakan kejelasan tanah;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau para tergugat ada menandatangani surat pernyataan;
- Bahwa Orang tua saksi tidak ada menandatangani perjanjian jual beli;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa kali mediasi di BPN karena saksi ikut cuma sekali tetapi ada 3 kali dilakukan dan akhirnya terbit sertifikat;
- Bahwa 12 orang tersebut menjual tanahnya kepada Pak Made Kartika;
- Bahwa saksi tidak tahu apa profesi Pak Made Kartika;
- Bahwa saat pak Kartika bilang kalau sudah dibayar dengan cek, Pak Kartika bilang maaf ternyata ceknya kosong dan yang kasi cek adalah Pak Jok Han;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Pak Kartika menjual tanah tersebut ke Pak Jok Han;
- Bahwa saksi tahu ada jual beli tanah karena bapak saksi ikut jual tanah;
- Bahwa saksi tidak tahu transaksi yang dilakukan oleh para penggugat dan para tergugat;
- Bahwa saksi selalu ikut mendampingi bapak saksi dengan Pak Made Kartika bukan dengan Pak Jok Han dan Subakti;
- Bahwa saksi tidak tahu lokasi tanah para tergugat;
- Bahwa di BPN mediasi karena tanah kami dibidang hutan lindung kami sekalian tanyakan kenapa tanah kami dibidang hutan lindung sekalian

Halaman 52 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/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)



karena kami mengurus sertifikat tanah kami saat itu orang yang mengatakan tanah kami adalah hutan lindung malah tidak datang akhirnya sertifikat kami jadi;

- Bahwa saksi tidak tahu Pak Jok Han karena kami hanya berhubungan dengan Pak Made Kartika;
- Bahwa mediasi di BPN antara tanah yang dibeli oleh Pak Made Kartika makanya kami datang ke BPN;
- Bahwa saat itu para tergugat datang;
- Bahwa saksi tidak tahu proses mediasi Cuma bapak saksi bilang mau ke Klungkung untuk mediasi;
- Bahwa saksi tidak tahu darimana cek kosong tersebut saat itu Pak Made Kartika sudah ada cek dan saat itu kami cairkan ternyata ceknya kosong;
- Bahwa Pak Made Kartika orang asli Sekartaji Nusa Penida;
- Bahwa apa peran Pak Made Kartika saksi tidak tahu karena apapun prosesnya dari awal kami selalu sama Pak Made Kartika;
- Bahwa saksi tidak tahu Pak Made Kartika itu makelar atau apa;
- Bahwa dimana lokasi tanah para tergugat adalah pecah pecah ada dipinggir tebing ada juga didalam;
- Bahwa maksud pembeli tidak kooperatif menurut saksi adalah saat itu saksi bilang ke Pak Made Kartika saksi mau jual tanah dan saat itu Pak Made Kartika sanggup dalam setahun lunas;
- Bahwa menurut saksi bukti P-1 berupa perjanjian para tergugat dengan para penggugat, dan saksi menyatakan tidak pernah melihat , Untuk kwitansi saksi juga bilang tidak pernah melihatnya;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat perjanjian tertulis dan kwitansinya;
- Bahwa tidak ada kwitansi karena saksi percaya kepada Pak Made Kartika sebagai pembeli;

Halaman 53 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat Pak Made Kartika tidak jadi beli saksi juga tidak menanyakan atau meminta kepastiannya ke Pak Made Kartika dan saksi juga tidak tahu ada pemodal lain;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah sudah ada pelunasan kepada para tergugat karena proses pembayaran tidak sekaligus;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau para tergugat ada menerima kwitansi;
- Bahwa yang menyampaikan kalau tanah saksi hutan lindung adalah Pak Made Kartika;
- Bahwa bukan Pak Joko atau Pak Subakti yang bilang tanah saksi adalah hutan lindung;
- Bahwa dari awal saksi sama Pak Made Kartika;
- Bahwa Pak Kartika yang sudah memegang cek tersebut saat itu di Denpasar ada Komang Sukadana ikut ke Denpasar;
- Bahwa yang cairkan cek tersebut saat itu kami menunggu di luar, Pak Made Kartika yang masuk ke Bank sendiri lalu keluar dan bilang kalau ceknya kosong kami tidak ikut masuk saat itu;
- Bahwa untuk bukti P- 17 berupa kwitansi dan saksi menyatakan tidak tahu dan juga tidak tahu siapa yang bertanda tangan di kwitansi tersebut;
- Bahwa sertifikat terbit melalui program prona;
- Bahwa sertifikat para tergugat juga ikut terbit saat itu di tahun 2014 semua sertifikat terbit termasuk ke 12 orang tersebut;
- Bahwa sertifikat para tergugat terbit atas nama mereka juga;
- Bahwa sertifikat para tergugat siapa yang pegang adalah para tergugat sendiri;
- Bahwa Sertifikat masih dipegang oleh para tergugat dan tanah tersebut belum dijual;
- Bahwa Pak Kartika tinggal Di Denpasar;
- Bahwa Orang tua Pak Kartika ada di Nusa Penida dan Pak Kartika sering bolak balik ke Nusa Penida;

Halaman 54 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat cek kosong tersebut saksi tidak tanyakan siapa Pak Jok Han itu;
- Bahwa tidak berinisiatif untuk bertemu dengan Pak Jok Han T karena dari awal kami sudah sama Pak Kartika;

2. I WAYAN RAUH ANDIKA, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Penggugat dan untuk Para Tergugat dan Turut tergugat saksi tahu dan kenal tetapi tidak ada hubungan keluarga hanya satu kampung saja;
- Bahwa saksi akan menerangkan tentang bahwa saksi menemani para tergugat ke rumah penggugat;
- Bahwa setahu saksi permasalahan antara penggugat dan tergugat masalah tanah di Sekartaji;
- Bahwa saksi bisa tahu tentang tanah yang di Sekartaji itu karena saksi tahu karena tanah itu sudah dijual dan saksi tidak ikut sama sekali sebagai penjual atau perantara;
- Bahwa saksi kenal dengan dengan Pak Kartika dari sejak SD di Sekartaji;
- Bahwa saksi ke Denpasar dengan para tergugat bukan tahun 2012 tapi di tahun 2013 saksi diajak ke tempat yang beli tanah saksi sebagai sopir antar para tergugat dan dari pagi saksi tunggu di rumah yang beli tanah tersebut sampai siang penggugat tidak keluar;
- Bahwa orang yang ikut ke Denpasar saat itu ada sebanyak 3 orang ikut yaitu Wayan Tista, Sukadana, Wayan Mulu;
- Bahwa saksi dan Wayan Tista, Sukadana, Wayan Mulu ke Denpasar untuk klarifikasi tentang jual beli tanah tersebut karena tidak ketemu pembelinya jadi kami tidak jadi klarifikasi;
- Bahwa tidak ketemu saksi ajak para petani tersebut pulang ke Nusa Penida langsung ke pelabuhan termasuk Pak Kartika ikut pulang;

Halaman 55 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi hanya sekali saja ikut kesana dan untuk jual belinya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu lokasi tanahnya;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan para penggugat;
- Bahwa kapasitas saksi hanya mengantar para tergugat ke Denpasar dan saya tidak tahu jual belinya yang menghubungi saya pertama kali petani adalah Pak Kartika;
- Bahwa tujuan para petani ke Denpasar adalah kepingin mencari perjanjian karena Pak Kartika bilang mau melunasi tetapi Pak Kartika tidak bilang itu rumah siapa;
- Bahwa saksi menyatakan bahwa untuk bukti P- 1 tidak tahu tentang bukti surat tersebut dan saksi juga menyatakan bahwa Pak Mulu dan Pak Kartika tidak pernah menunjukkannya;
- Bahwa kapasitas saksi hanya sebagai sopir;
- Bahwa ada 5 orang yang berangkat saat itu;
- Bahwa saksi tidak tahu jalan menuju ke sana dan saksi hanya ditunjukkan jalannya saja saksi diarahkan oleh Pak Kartika saksi lupa model rumahnya;
- Bahwa saat itu kami semua tidak ada yang ikut masuk kerumah tersebut kami semuanya menunggu di luar rumah tepatnya di depan rumah;
- Bahwa kami menunggu dari pagi sampai siang sampai jam 11 siang;

Menimbang, bahwa atas bukti surat dan bukti saksi yang diajukan oleh Para Tergugat tersebut, para pihak menyatakan akan menanggunginya masing-masing dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti Surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama I MADE KARTIKA, NIK: 5105012310750004, selanjutnya diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi Peserta Kliring Antar Wilayah Bank Rakyat Indonesia, selanjutnya diberi tanda TT-2;

Halaman 56 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan bukti TT1-1 dan TT-2 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat dipersidangan tidak mengajukan bukti Saksi ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini tidak dilakukan pemeriksaan setempat atas objek perkara sesuai dengan permintaan dari Kuasa Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Para Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan yang diterima di persidangan pada tanggal 17 Juli 2023;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar untuk tindakan pendahuluan/provisional :

Meletakkan sita jaminan atas bidang tanah :

- a. SPPT NOP. 51.05.004.12.00-1154.7 dengan luas 10.000 m2 atas nama WAYAN TISTA;
- b. SPPT NOP. 51.05.004.012.000-1137.7 dengan luas 10.000 m2 atas nama I PUTU ANTARA;
- c. SPPT NOP. 51.05.004.012.000-1116.7 dengan luas 10.000 m2 atas nama WAYAN SELAMET;
- d. SPPT NOP. 51.05.004.012.000-0050.7 dengan luas 15.000 m2 atas nama WAYAN MULU;
- e. SPPT NOP. 51.05.004.012.000-1075.7 dengan luas 15.000 m2 dan SPPT NOP. 51.05.004.012.000-0503.7 dengan luas 7.900 mw atas nama KOMANG SUKADANA/RETIP.

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001, gugatan provisionil bertujuan untuk melindungi

Halaman 57 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak yang memohon yang sifatnya mendesak, apabila tidak segera dilakukan akan menimbulkan kerugian yang lebih besar;

Menimbang, bahwa Dr. Lilik Mulyadi dalam tulisannya "Putusan Provisionil dan Penetapan Sementara", menjelaskan bahwa :

- Putusan Provisi dan Penetapan Sementara bersifat sangat segera dan mendesak;
- Terdapat nuansa yuridis yang bersifat identik antara Putusan Provisi dengan Penetapan Sementara;
- Apabila Putusan Provisi dituangkan dalam bentuk Putusan Sela, maka hakekatnya identik dengan Penetapan Sementara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati apa yang dimohonkan terkait tuntutan provisi sita jaminan atas bidang tanah sebagaimana dimaksud, Majelis Hakim menilai bahwa apa yang dimohonkan tidak ada urgensi yang mendesak, maka sudah sepatutnya apa yang menjadi tuntutan provisi Para Penggugat dinyatakan ditolak;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap gugatan Para Penggugat ternyata Para Tergugat mengajukan eksepsi, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat tersebut, sebelum mempertimbangkan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui eksepsi (Exceptie / exeption) pada hakekatnya ialah perlawanan dari pihak tergugat yang tidak mengenai pokok perkara melainkan misalnya hanya mengenai acara belaka (R. Wirjono Prodjodikoro, Hukum Acara Perdata di Indonesia 1982 : 72) ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi (*tangkisan*), Lilik Mulyadi dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" hal. 137 menyatakan bahwa eksepsi adalah jawaban Tergugat atau kuasanya yang tidak langsung mengenai pokok perkara, pengertian ini sejalan dengan yang dikemukakan oleh Retnowulan Sutantio, dkk, dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek" hal. 38 dan Darwan Prinst, dalam bukunya "Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata" hal. 149 ;

Menimbang, bahwa Hukum Acara Perdata kita sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 149 ayat 2 dan 160-162 Rbg hanyalah mengatur

Halaman 58 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



mengenai Eksepsi tidak berkuasanya Hakim untuk memeriksa gugatan, baik mengenai Kompetensi Relatif maupun Kompetensi Absolut ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat Majelis Hakim menilai materi eksepsi yang diajukan bukanlah eksepsi mengenai kewenangan mengadili, sehingga sesuai dengan ketentuan pasal 136 HIR / 162 RBg tentang eksepsi Para Tergugat ini akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkaranya ;

Menimbang, bahwa eksepsi Para Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. GUGATAN PARA PENGGUGAT EROR IN PERSONA (DISKUALIFIKASI IN PERSONA)

- a. Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT tidak jelas, dimana gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT tidak cermat dalam menentukan siapa yang berhak melakukan suatu gugatan waprestasi dengan objek gugatan surat perjanjian;
- b. Bahwa apabila mencermati gugatan PARA PENGGUGAT sebagaimana dalam dalil angka II romawi tentang objek gugatan yang menuangkan Surat Perjanjian Jual Beli yang terdiri dari huruf a sampai dengan huruf e, sangat jelas diterangkan bahwa subjek hukum dalam Surat Perjanjian Jual Beli tersebut hanya antara PENGGUGAT I (I GEDE SUBAKTI) dengan PARA TERGUGAT maka dari itu pihak yang melakukan perbuatan hukum dan pihak yang memiliki hubungan hukum dengan PARA TERGUGAT hanyalah PENGGUGAT I, sehingga memantik tanya bagi PARA TERGUGAT yaitu:

Apa kedudukan hukum PENGGUGAT II dalam Surat Perjanjian Jual Beli sehingga memantaskan diri untuk ikut mengajukan gugatan?

- c. Bahwa PARA TERGUGAT ingin mengetahui lebih jauh kedudukan hukum PENGGUGAT II sehingga mencoba menelusuri dalam kwitansi pembayaran tanda jadi/DP sebagaimana yang didalilkan PARA PENGGUGAT dalam poin 4 dan 5, yang mana berdasarkan kwitansi tersebut yang bertindak melakukan pembayaran adalah PENGGUGAT I, sehingga lebih mempertegas lagi bahwa PENGGUGAT II tidak ada hubungan hukum dengan PARA

Halaman 59 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



TERGUGAT dan tidak memiliki hak untuk menggugat dalam perkara aquo ini;

- d. Bahwa hal mendasar yang perlu diketahui oleh PARA PENGGUGAT adalah **gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil *Error In Persona***. Hal ini sejalan dengan doktrin hukum dari ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan Kedelapan, Oktober 2008, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, halaman 111;

Bahwa berdasarkan pada hal-hal yang telah ditegaskan dalam jawaban terhadap Gugatan Penggugat, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat:

-----**DITOLAK**-----

Atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*).

2. PARA PENGGUGAT KELIRU MENGAJUKAN GUGATAN WANPRESTASI

- a. Bahwa pada poin 7 dalil gugatan PARA PENGGUGAT yang pada intinya menyatakan PARA TERGUGAT pada tahun November 2014 tidak mau melanjutkan jual beli objek gugatan dengan PARA TERGUGAT. Kemudian dipertegas kembali oleh PARA PENGGUGAT pada dalil poin 8 gugatan yang menyatakan PARA PENGGUGAT keberatan atas perbuatan PARA TERGUGAT yang tidak melanjutkan transaksi jual beli pada objek gugatan;
- b. Bahwa pernyataan sebagaimana huruf e dikategorikan sebagai tindakan **pembatalan sepihak** atas perjanjian karena tidak melanjutkan perjanjian yang telah dibuat. **Apabila dalam sebuah peristiwa hukum salah satu pihak melakukan pembatalan tanpa adanya kesepakatan, itu bukan merupakan perbuatan wanprestasi tetapi termasuk perbuatan melawan hukum**. Hal tersebut juga dipertegas dalam yurisprudensi Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa *"Mahkamah Agung berpendapat bahwa jika salah satu pihak yang telah mengadakan perjanjian dengan pihak lain, membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak, maka pihak yang telah membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak telah*

Halaman 60 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



melakukan *perbuatan melawan hukum*". Adapun yurisprudensi yang dapat digunakan sebagai dasar berpikir adalah sebagai berikut:

- 1) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4/Yur/Pdt/2018, yang menyatakan "***pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk dalam perbuatan melawan hukum***"
- 2) Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1051 K/Pdt/2014 (PT. Chuahatsu Indonesia vs PT. Tenang Jaya Sejahtera) tanggal 12 November 2014, yang menyatakan "***Bahwa perbuatan Tergugat/Pemohon Kasasi yang telah membatalkan perjanjian yang dibuatnya dengan Penggugat/Termohon Kasasi secara sepihak tersebut dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan Pasal 1338 KUHPerdara, yaitu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak***"

c. Bahwa jelas pemahaman hukum PARA PENGGUGAT sangatlah dangkal karena telah melakukan kesalahan mendasar dalam menentukan bentuk gugatan, padahal sudah sangat jelas dan tegas sebagaimana yang telah dijelaskan pada yurisprudensi Mahkamah Agung bahwa **PARA PENGGUGAT keliru mengajukan gugatan wanprestasi kepada PARA TERGUGAT yang seharusnya mengajukan gugatan PERBUATAN MELAWAN HUKUM kepada PARA TERGUGAT karena dalil-dalil yang diuraikan PARA PENGGUGAT adalah PARA TERGUGAT yang telah membatalkan perjanjian jual beli secara sepihak.**

Bahwa berdasarkan pada hal-hal yang telah ditegaskan dalam jawaban terhadap Gugatan Penggugat, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat:

-----DITOLAK-----

Atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*).

3. GUGATAN PARA PENGGUGAT PREMATURE

a. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam dalil gugatannya menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan wanprestasi dengan tidak melanjutkan proses jual beli yang sedari tahun 2012 hingga sekarang, namun **faktanya** adalah setelah PARA PENGGUGAT melakukan tanda jadi pada tahun 2012 tidak pernah lagi ada kejelasan dari PARA

Halaman 61 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



PENGGUGAT untuk kelanjutan jual beli objek sengketa dan PARA TERUGAT telah berupaya meminta kejelasan jual beli objek sengketa dari tahun 2013 sampai 2014;

- a. Bahwa PARA PENGGUGAT-lah yang sebenarnya tidak melanjutkan jual beli, namun oleh PARA PENGGUGAT telah menyatakan PARA TERGUGAT lalai karena tidak melanjutkan jual beli objek sengketa **tanpa didahului dengan pemberitahuan atau surat SOMASI** kepada PARA TERGUGAT. Yang mana menurut hukum seseorang dapat dikatakan lalai atau ingkat janji dalam gugatan wanprestasi apabila telah mengabaikan peringatan pemberitahuan atau SOMASI;
- b. Bahwa perlu diketahui oleh PARA PENGGUGAT bahwa syarat formil untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi harus melalui adanya peringatan atau somasi hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak harus dinyatakan dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan debitur, bahwa kreditor menghendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek, **maka gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT sangatlah prematur karena tidak memenuhi syarat formil sebuah gugatan wanprestasi** ;
- c. Bahwa apa yang disebutkan dalam huruf l telah termuat dalam bukunya M. Yahya Harahap yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa harusnya dipahami secara hukum bagaimana proses penyelesaian masalah keperdataan menyatakan gugatan prematur diartikan sebagai gugatan yang diajukan masih terlampaui dini (hal. 457) Sifat atau keadaan prematur melekat pada:
 - 1) *batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai; atau*
 - 2) *batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur;*

Bahwa berdasarkan pada hal-hal yang telah ditegaskan dalam jawaban terhadap Gugatan Penggugat, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat:

-----DITOLAK-----

Halaman 62 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*).

4. PENGGUGAT I PEMBELI YANG TIDAK BERETIKAD BAIK

a. Bahwa PARA PENGGUGAT sedari awal tidak menunjukkan sebagai pembeli yang beretikad baik yang dapat kami sampaikan sebagai berikut:

- 1) PENGGUGAT I tidak mau melakukan proses jual beli dihadapan notaris dan PPAT, padahal PARA PENGGUGAT sekitar bulan maret 2012 telah membuat surat perjanjian jual beli antara PENGGUGAT I dan TURUT TERGUGAT dengan objek perjanjian adalah beberapa bidang tanah yang dimiliki oleh 8 (delapan) orang berbeda yang mana 6 (enam) orang tersebut merupakan TURUT TERGUGAT, tetapi sekitar bulan Juni 2012 PARA PENGGUGAT membuat surat perjanjian jual beli baru untuk mengganti surat perjanjian jual beli yang lama tanpa adanya pembatalan untuk masing-masing objek tanah sesuai dengan pemilik;
- 2) PENGGUGAT I telah melakukan kebohongan dengan menyatakan PARA TERGUGAT telah memiliki niat jahat dengan tidak mau melanjutkan transaksi jual beli, **faktanya** janji yang disampaikan sedari awal proses pembayaran jual beli tanah dilakukan dalam jangka waktu setahun tidak ditepati oleh PENGGUGAT I sampai berulang kali PARA TERGUGAT meminta PENGGUGAT I untuk melakukan pembayaran tetapi tidak ditanggapi;
- 3) Akhirnya pada tanggal 22 Januari 2014 PENGGUGAT I memberikan satu lembar cek Bank Rakyat Indonesia cabang Renon dengan nomor GB: GFG049402 nominal sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) untuk pembayaran tanah, tetapi setelah PARA TERGUGAT mencoba menukarkan cek tersebut, dinyatakan oleh bank bahwa cek tersebut tidak dapat di cairkan sehingga dapat dikatakan "**CEK KOSONG**".

b. Bahwa jelas menerangkan kebohongan besar yang dilakukan oleh PENGGUGAT I hanya untuk memanfaatkan sistem peradilan untuk mendapatkan keuntungan dengan cara yang tidak dibenarkan secara hukum.

Bahwa berdasarkan pada hal-hal yang telah ditegaskan dalam jawaban terhadap Gugatan Penggugat, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat:

Halaman 63 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



-----DITOLAK-----

Atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*). -----

5. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL).

- a. Bahwa surat Gugatan PARA PENGGUGAT tidak jelas, tidak tegas atau isinya kabur. PARA PENGGUGAT tidak menguraikan secara jelas dan tegas letak tanah objek sengketa serta tidak pula disebutkan batas-batasnya sehingga dapat dinyatakan gugatan PARA PENGGUGAT kabur;
- b. PARA PENGGUGAT hanya menyebutkan dasar kepemilikannya hanya berdasarkan SPPT tanpa batas-batas yang jelas. Adapun beberapa objek tanah yang tidak jelas dalam gugatan poin 1 antara lain:
 - 1) Sebidang tanah nomor SPPT NOP.51.05.004.12.00-1154.7 dengan seluas 10.000 M2 di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung atas nama WAYAN TISTA (TERGUGAT IV) terhadap objek tersebut PENGGUGAT **tidak menyebutkan dengan jelas batas-batasnya dan hanya menyebutkan kepemilikan sengketa tersebut berdasarkan SPPT;**
 - 2) Sebidang tanah nomor SPPT NOP.51.05.004.012.000-1137.7 dengan seluas 10.000 M2 di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung atas nama I PUTU ANTARA (TERGUGAT V) terhadap objek tersebut PENGGUGAT **tidak menyebutkan dengan jelas batas-batasnya dan hanya menyebutkan kepemilikan tanah tersebut berdasarkan SPPT;**
 - 3) Sebidang tanah nomor SPPT NOP.51.05.004.012.000-1116.7 dengan seluas 10.000 M2 di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung atas nama WAYAN SELAMET (TERGUGAT III) terhadap objek tersebut PENGGUGAT **tidak menyebutkan dengan jelas batas-batasnya dan hanya menyebutkan kepemilikan tanah tersebut berdasarkan SPPT;**
 - 4) Sebidang tanah nomor SPPT NOP.51.05.004.012.000-0050.7 dengan seluas 15.000 M2 di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung atas nama WAYAN MULU (TERGUGAT I) terhadap objek tersebut PENGGUGAT **tidak**

Halaman 64 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



menyebutkan dengan jelas batas-batasnya dan hanya menyebutkan kepemilikan tanah tersebut berdasarkan SPPT;

5) Sebidang tanah nomor SPPT NOP.51.05.004.012.000-1075.7 dengan seluas 15.000 M2 dan SPPT NOP.51.05.004.012.000-0503.7 dengan seluas 7.900 M2 di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung atas nama KOMANG SUKADANA/RETIP (TERGUGAT II) terhadap objek tersebut PENGGUGAT tidak menyebutkan dengan jelas batas-batasnya dan hanya menyebutkan kepemilikan tanah tersebut berdasarkan SPPT;

c. Bahwa telah disebutkan hal mana khusus terhadap gugatan yang objeknya tanah telah ada ketentuan hukum yang mewajibkan PENGGUGAT untuk menyebutkan dengan jelas letak, batas-batas dan ukuran tanah, ketentuan mana yang telah digariskan secara tegas dan jelas oleh Putusan Mahkamah Agung yang telah menjadi Yurisprudensi Tetap, yaitu:

- 1) Putusan MA No. 1149 K/SIP/1975 tanggal 17 April 1979 yang kaidah hukumnya menyatakan: *“Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima”*.
- 2) Putusan MA No. 1159 K/PDT/1983 tanggal 23 oktober 1984, yang kaidah hukumnya menyatakan: *“gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima”*.

d. Bahwa selanjutnya menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam bukunya yang berjudul *“Hukum Acara Perdata Indonesia”*, Edisi ke lima, Penerbit Liberty Yogyakarta, tahun 1998 halaman 42 yang menyatakan:

“Maka oleh karena itu PENGGUGAT harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas (“een duidelijke en bepaalde conclusie”, pasal 8 Rv). Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut “obscuur libel” (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak TERGUGAT

Halaman 65 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut.”

Bahwa berdasarkan pada hal-hal yang telah ditegaskan dalam jawaban terhadap Gugatan Penggugat, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat:

-----DITOLAK-----

Atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*).

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

A. EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Bahwa surat gugatan PARA PENGGUGAT, setelah TURUT TERGUGAT cermati terjadi kekurangan pihak oleh karena PARA PENGGUGAT enam (5) pihak pemilik tanah saja sebagai sebagai PARA TERGUGAT, sedangkan pihak-pihak lain yang terkait dalam perkara ini belum ditarik sepenuhnya seperti I WAYAN KRISNA pemilik tanah seluas 10.000 m², I GEDE JANE pemilik tanah seluas 15.000 m², yang sebagai keduanya sebagai penjual tanah bersama-sama dengan PARA TERGUGAT yang dituangkan dalam suatu Perjanjian pada tanggal 16 Maret 2012, maka sudah sepatutnya juga ditarik sebagai Pihak.

Bahwa selaras dengan apa yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, 2005, Jakarta: Sinar Grafika. hal. 111, yang menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan sebagai tergugat dikualifikasi mengandung *error in persona* yang lain disebut *plurium litis Consortium* (gugatan kurang pihak). Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- a. Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;
- b. Oleh karena itu, Gugatan mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya.

Halaman 66 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Bahwa dengan alasan itu, maka gugatan Penggugat patut dinyatakan **tidak dapat diterima** karena kurang pihak (*plurium litis consortium*).

2. GUGATAN PENGGUGAT PREMATURE

Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya menyatakan TURUT TERGUGAT telah lalai/ingkar janji (wanprestasi) karena tidak mau melanjutkan proses jual beli atau membatalkan sepihak jual beli objek sengketa pada tahun 2014, dapat TURUT TERGUGAT jelaskan bahwa PARA PENGGUGAT pintar sekali memutarbalikan fakta yang sebenarnya. Faktanya tidak benar TURUT TERGUGAT lalai/ingkar janji bahkan PARA PENGGUGAT tidak memiliki etiked baik dalam proses jual beli objek sengketa, dari tahun 2012 hingga pada akhirnya gugatan ini terdaftar di Pengadilan Negeri Denpasar tidak sekalipun memberikan surat pemberitahuan atau surat somasi perihal jual beli objek sengketa.

Selaras dengan hal tersebut sebagaimana doktrin ahli hukum M. Yahya Harahap dalam Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan menyatakan gugatan prematur diartikan sebagai gugatan yang diajukan masih terlampau dini (hal. 457) Sifat atau keadaan prematur melekat pada:

- 1) batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai; atau
- 2) batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur

Dengan alasan-alasan tersebut di atas maka cukup beralasan menyatakan **gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima** (*niet ontvankelijk verklaard*).

3. GUGATAN PENGGUGAT (EXECPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)

Bahwa Penggugat sendiri telah lalai (*Execptio Non Adimpleti Contractus*). Karena PARA PENGGUGAT sendiri telah melalaikan kewajibannya atau tidak memenuhi prestasi dalam kesepakatan yang telah dibuat pada objek sengketa dengan PARA TERGUGAT yang sampai saat ini sepengetahuan TURUT TERGUGAT yaitu PARA TERGUGAT tidak mendapatkan haknya, akan tetapi justru PARA PENGGUGAT yang tidak memenuhi prestasinya dan fatalnya diduga

Halaman 67 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang dapat TURUT TERGUGAT jelaskan sebagai berikut:

- a. TURUT TERGUGAT dan PARA TERGUGAT dijanjikan pembayaran jual beli objek sengketa dilakukan dalam jangka waktu 12 bulan atau satu tahun terhitung sejak pembayaran tanda jadi pada tanggal 16 Maret 2012, namun tidak dilaksanakan oleh PARA PENGGUGAT.
- b. PARA PENGGUGAT memberikan selebar cek pada bulan Januari 2014 dengan GB nomor: GFG049402 dengan nominal sebesar Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) yang dapat dicairkan di Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang Renon. **AKAN TETAPI CEK TERSEBUT TIDAK BISA DI CAIRKAN KARENA CEK KOSONG** (bukti asli cek terlampir). Hal tersebut jelas-jelas membohongi TURUT TERGUGAT dan PARA TERGUGAT bahkan dapat kami duga memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum (PENIPUAN).

Maka sangat beralasan menyatakan **gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima** (*niet ontvankelijk verklaard*).

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa oleh karena Para Tergugat, Turut Tergugat didalam surat jawabannya telah mengajukan beberapa *alternative* materi tentang eksepsi, oleh karenanya Majelis Hakim akan memilih materi eksepsi mana yang paling tepat dan esensial untuk dipertimbangkan terlebih dahulu,;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka kini Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi Para Tergugat mengenai :

GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL).

- a. Bahwa surat Gugatan PARA PENGGUGAT tidak jelas, tidak tegas atau isinya kabur. PARA PENGGUGAT tidak menguraikan secara jelas dan tegas letak tanah objek sengketa serta tidak pula disebutkan batas-batasnya sehingga dapat dinyatakan gugatan PARA PENGGUGAT kabur;
- b. PARA PENGGUGAT hanya menyebutkan dasar kepemilikannya hanya berdasarkan SPPT tanpa batas-batas yang jelas. Adapun beberapa objek tanah yang tidak jelas dalam gugatan poin 1 antara lain:

Halaman 68 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/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)



- 1) Sebidang tanah nomor SPPT NOP.51.05.004.12.00-1154.7 dengan seluas 10.000 M2 di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung atas nama WAYAN TISTA (TERGUGAT IV) terhadap objek tersebut PENGGUGAT **tidak menyebutkan dengan jelas batas-batasnya dan hanya menyebutkan kepemilikan sengketa tersebut berdasarkan SPPT;**
 - 2) Sebidang tanah nomor SPPT NOP.51.05.004.012.000-1137.7 dengan seluas 10.000 M2 di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung atas nama I PUTU ANTARA (TERGUGAT V) terhadap objek tersebut PENGGUGAT **tidak menyebutkan dengan jelas batas-batasnya dan hanya menyebutkan kepemilikan tanah tersebut berdasarkan SPPT;**
 - 3) Sebidang tanah nomor SPPT NOP.51.05.004.012.000-1116.7 dengan seluas 10.000 M2 di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung atas nama WAYAN SELAMET (TERGUGAT III) terhadap objek tersebut PENGGUGAT **tidak menyebutkan dengan jelas batas-batasnya dan hanya menyebutkan kepemilikan tanah tersebut berdasarkan SPPT;**
 - 4) Sebidang tanah nomor SPPT NOP.51.05.004.012.000-0050.7 dengan seluas 15.000 M2 di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung atas nama WAYAN MULU (TERGUGAT I) terhadap objek tersebut PENGGUGAT **tidak menyebutkan dengan jelas batas-batasnya dan hanya menyebutkan kepemilikan tanah tersebut berdasarkan SPPT;**
 - 5) Sebidang tanah nomor SPPT NOP.51.05.004.012.000-1075.7 dengan seluas 15.000 M2 dan SPPT NOP.51.05.004.012.000-0503.7 dengan seluas 7.900 M2 di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung atas nama KOMANG SUKADANA/RETIP (TERGUGAT II) terhadap objek tersebut PENGGUGAT **tidak menyebutkan dengan jelas batas-batasnya dan hanya menyebutkan kepemilikan tanah tersebut berdasarkan SPPT;**
- c. Bahwa telah disebutkan hal mana khusus terhadap gugatan yang objeknya tanah telah ada ketentuan hukum yang mewajibkan PENGGUGAT untuk menyebutkan dengan jelas letak, batas-batas dan ukuran tanah, ketentuan mana yang telah digariskan secara

Halaman 69 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



tegas dan jelas oleh Putusan Mahkamah Agung yang telah menjadi Yurisprudensi Tetap, yaitu:

- 1) Putusan MA No. 1149 K/SIP/1975 tanggal 17 April 1979 yang kaidah hukumnya menyatakan: *"Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima"*.
- 2) Putusan MA No. 1159 K/PDT/1983 tanggal 23 oktober 1984, yang kaidah hukumnya menyatakan: *"gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima"*.

d. Bahwa selanjutnya menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Indonesia", Edisi ke lima, Penerbit Liberty Yogyakarta, tahun 1998 halaman 42 yang menyatakan:

"Maka oleh karena itu PENGGUGAT harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas ('een duidelijke en bepaalde conclusie', pasal 8 Rv). Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut "obscur libel" (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak TERGUGAT sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut."

Bahwa berdasarkan pada hal-hal yang telah ditegaskan dalam jawaban terhadap Gugatan Penggugat, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat:

-----DITOLAK-----

Atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*).

Menimbang, bahwa jika diteliti dan dicermati lebih lanjut tentang gugatan Para Penggugat tersebut, dimana Para Penggugat mendalilkan didalam surat gugatannya :

Objek gugatan adalah Surat Perjanjian Jual Beli antara :

- a. Surat Perjanjian Jual Beli No: 013/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I PUTU ANTARA dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;

Halaman 70 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Surat Perjanjian Jual Beli No: 010/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I WAYAN TISTA dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;
- c. Surat Perjanjian Jual Beli No: 019/PJB-SKTJ/VI/2012 antara KOMANG SUKADANA/RETIP dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;
- d. Surat Perjanjian Jual Beli No: 016/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I WAYAN MULU dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 14 Maret 2012;
- e. Surat Perjanjian Jual Beli No: 015/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I WAYAN SELAMET dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;

Menimbang, bahwa selanjutnya obyek dari surat perjanjian jual beli dimaksud adalah sejumlah bidang tanah milik Para Tergugat yang berlokasi di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung dengan rincian sebagai berikut:

- a. SPPT NOP. 51.05.004.12.00-1154.7 dengan luas 10.000 m2 atas nama WAYAN TISTA;
- b. SPPT NOP. 51.05.004.012.000-1137.7 dengan luas 10.000 m2 atas nama I PUTU ANTARA;
- c. SPPT NOP. 51.05.004.012.000-1116.7 dengan luas 10.000 m2 atas nama WAYAN SELAMET;
- d. SPPT NOP. 51.05.004.012.000-0050.7 dengan luas 15.000 m2 atas nama WAYAN MULU;
- e. SPPT NOP. 51.05.004.012.000-1075.7 dengan luas 15.000 m2 dan SPPT NOP. 51.05.004.012.000-0503.7 dengan luas 7.900 m2 atas nama KOMANG SUKADANA/RETIP.

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kejelasan tentang batas-batas tanah obyek sengketa, semestinya dilakukan pemeriksaan terhadap lokasi tanah obyek sengketa didalam perjanjian dimaksud namun didalam perkara aquo pemeriksaan terhadap obyek sengketa tidak dapat dilaksanakan oleh karena para pihak khususnya Para Penggugat tidak memenuhi pembayaran biaya pemeriksian setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2001 (SEMA 7/2001) perkara yang menyangkut objek tidak bergerak harus dilakukan Pemeriksaan Setempat untuk memberikan keyakinan tentang kebenaran obyek yang disengketakan. Konsekuensinya jika pemeriksaan

Halaman 71 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setempat tidak dilaksanakan dapat menyebabkan putusan menjadi non-eksekutable;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, ternyata baik Para Penggugat ataupun Kuasa Hukumnya tidak dapat menunjukkan obyek yang dijadikan sengketa baik mengenai letak lokasi, maupun batas-batasnya;

Menimbang, bahwa ternyata Para Penggugat ataupun Kuasa Hukumnya tidak dapat menunjukkan baik mengenai letak, batas-batas tanah sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli antara :

- a. Surat Perjanjian Jual Beli No: 013/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I PUTU ANTARA dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;
- b. Surat Perjanjian Jual Beli No: 010/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I WAYAN TISTA dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;
- c. Surat Perjanjian Jual Beli No: 019/PJB-SKTJ/VI/2012 antara KOMANG SUKADANA/RETIP dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;
- d. Surat Perjanjian Jual Beli No: 016/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I WAYAN MULU dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 14 Maret 2012;
- e. Surat Perjanjian Jual Beli No: 015/PJB-SKTJ/VI/2012 antara I WAYAN SELAMET dengan I GEDE SUBAKTI, tertanggal 23 Juni 2012;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 1559K/Pdt/1983 bahwa gugatan yang demikian dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa sesuai dengan yurisprudensi dan praktek hukum yang berlaku - jika suatu gugatan itu formulasinya tidak jelas, kabur atau *obscur libel*, maka gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil sebagai suatu gugatan, dan sebagai akibatnya gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, dalil eksepsi Para Tergugat tentang hal ini dipandang beralasan menurut hukum. Oleh karena itu patut dan layak untuk diterima. Dengan demikian dalil eksepsi Para Tergugat maupun Turut Tergugat selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Halaman 72 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan tentang eksepsi, bahwa eksepsi Para Tergugat dinyatakan dapat dikabulkan, oleh karena gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan (mengandung cacat formil), dan sebagai akibatnya : “Apabila gugatan yang diajukan mengandung cacat formil, maka gugatan yang diajukan tidak sah, sehingga dengan demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*)” (Vide : Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, SH., halaman 432) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil dari suatu gugatan, maka gugatan Para Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*), maka mengenai materi pokok perkara sebagaimana diuraikan dalam gugatan Para Penggugat, belumlah dapat diperiksa dan diputus dalam pertimbangan putusan ini ;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan pada bagian Kompensi dimana dinyatakan bahwa gugatan kompensi dari Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima. Maka dengan demikian gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijik 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 Rekonpensi sangat erat hubungannya dengan gugatan kompensi, dimana gugatan kompensi belum diperiksa karena dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan rekonpensi 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

Halaman 73 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



pokok perkara gugatan Para Penggugat Konvensi diatas telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) maka gugatan Penggugat Rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) maka Para Penggugat Konvensi harus membayar ongkos – ongkos yang timbul yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Mengingat, Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal-pasal dalam Rbg, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

Dalam Provisi

Menolak tuntutan provisi Para Penggugat;

Dalam Eksepsi

Mengabulkan eksepsi Para Tergugat;

Dalam Konvensi

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi membayar ongkos perkaranya sebesar Rp. 6.610.000,00 (Enam Juta Enam Ratus Sepuluh Ribu Rupiah);

Halaman 74 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Senin tanggal 7 Agustus 2023, oleh kami, I Putu Agus Adi Antara, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi,S.H.,M. dan I Wayan Eka Mariarta,S.H.,M.Hum ,masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 14 Agustus 2023, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, Ni Ketut Ragawati, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, Kuasa Para Penggugat, Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat pada Sistem Informasi Pengadilan Negeri Denpasar;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

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

I Putu Agus Adi Antara, S.H., M.H.,

ttd

I Wayan Eka Mariarta, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd

Ni Ketut Ragawati, S.H.

Perincian Biaya :

- Biaya pendaftaran	Rp	30.000,00
- Biaya proses.....	.Rp.	100.000,00
- Biaya panggilan	Rp.	6.350.000,00
- Biaya pengandaan berkas.....	Rp.	40.000,00
- Biaya PNBP.....	Rp.	70.000,00
- Materai	Rp.	10.000,00
- Redaksi	Rp.	10.000,00 +
	Rp.	6.610.000,00

(Enam Juta Enam Ratus Sepuluh Ribu Rupiah)

Halaman 75 dari 76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1269/Pdt.G/2022/PN.Dps.

