



PUTUSAN

Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Tab

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

I NYOMAN LEDRA, laki-laki, lahir di Banjar Dajan Peken, pada tanggal 21 April 1967, agama Hindu, Warganegara Indonesia, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Banjar Dajan Peken Sembung, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Drs. Anak Agung Gede Sekar, S.H., M.H., C.I.L., dan Ni Kade Yulya Artasih, S.H., Para Advokat pada kantor Advokat Drs. Anak Agung Gede Sekar, S.H., M.H., C.I.L. & Partners yang berkedudukan di Jalan Ttrijata II Gang I nomor : 5 Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 001/Pdt-PMH/AGS/I/2024 tertanggal 2 Januari 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan di bawah register Nomor 91/SKN/PN Tab/2024 tanggal 6 Maret 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

Lawan:

I GEDE ABDHI PRABAWA, S.H., M.Kn., selaku Notaris berkedudukan di Kabupaten Tabanan, berkantor di Jln. Hassanudin nomor : -, Desa Dajan Peken, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada F. Yanuar Siregar, S.H., LL.M., dan Diah Fitriani, S.H., M.H., Para Advokat/Pengacara & Konsultan Hukum pada "Fahmi Yanuar Siregar & Associates", yang berkedudukan di Jalan Hayam Wuruk No.12 A, Kota Denpasar, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Februari 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan di bawah register Nomor

Halaman 1 dari 61 Perkara Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Tab



75/SKN/PN Tab/2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 19 Februari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan pada tanggal 19 Februari 2024 dalam Register Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Tab, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sekitar akhir tahun 2019 antara I GEDE PUTU SUARJANA selaku pemilik tanah dan PENGGUGAT selaku pembeli telah membeli tanah Sertifikat Hak Milik / SHM No.: 11313/Banjar Anyar Luas 1.430 m², NIB : 22.02.02.02.08835, terletak di Desa Banjar Anyar, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, dengan batas – batas : Sebelah Utara Tanah Milik, Sebelah Timur Saluran air, Sebelah Selatan Tanah Milik, Sebelah Barat Tanah Milik, sebagai pemilik tanah/Penjual atas nama I GEDE PUTU SUARJANA, dan ditetapkan:

- a. Bahwa harga tanah SHM No.: 11313/Banyar Anyar seluas 1.430 m² keseluruhannya dengan harga Rp. 695.000.000, (enam ratus sembilan puluh lima juta rupiah);
- b. Bahwa pembayaran harga tanah tersebut oleh PENGGUGAT dilakukan secara bertahap dan setelah dilakukan pembayaran uang muka maka I GEDE PUTU SUARJANA menyerahkan fisik tanah tersebut kepada PENGGUGAT untuk dipecah/dikapling kemudian per kapling akan dijual oleh PENGGUGAT kepada pembeli yang berminat;
- c. Bahwa PENGGUGAT telah melakukan pembayaran secara bertahap/angsuran dengan jumlah angsuran yang telah dibayar Rp. 465.000.000, (empat ratus enam puluh lima juta rupiah) dan telah diterima oleh I GEDE PUTU SUARJANA selaku pemilik tanah;

Halaman 2 dari 61 Perkara Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Tab



d. Sehingga PENGGUGAT masih terdapat sisa kekurangan pembayaran pembelian tanah tersebut / pelunasan sebesar Rp. 230.000.000, (dua ratus tiga puluh juta rupiah);

e. Bahwa PENGGUGAT terhadap tanah SHM No.: 11313/Banjar Anyar tersebut telah memecahnya menjadi 14 (empat belas) tanah kapling dan per kapling akan dijual kepada calon pembeli yang berminat;

(perjanjian secara lisan dibawah tangan);

2. Bahwa waktu itu (akhir 2019) I GEDE PUTU SUARJANA pemilik tanah dan PENGGUGAT bersama-sama hadir di hadapan TERGUGAT menyampaikan kehendak untuk perjanjian lisan dibawah tangan tersebut di atas agar dituangkan ke dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, untuk bukti bahwa telah terjadi perbuatan hukum tersebut antara I GEDE PUTU SUARJANA selaku penjual dan PENGGUGAT selaku pembeli atas bidang tanah tersebut di atas;

3. Bahwa karena suasana covid waktu itu maka PENGGUGAT belum memiliki biaya untuk biaya pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, Akta Jual Belinya, pajak BPHTB dan proses balik nama tanah SHM No.: 11313/Banjar Anyar menjadi atas nama PENGGUGAT, maka PENGGUGAT menyerahkan 1 (satu) unit tanah kapling No.: 6 (enam) dengan nilai harga Rp. 165.000.000, (seratus enam puluh lima juta rupiah) kepada TERGUGAT yang disepakati oleh TERGUGAT untuk biaya – biaya tersebut di atas;

4. Bahwa atas dasar kesepakatan tersebut pada posita (3) di atas maka I GEDE PUTU SUARJANA dan PENGGUGAT menyerahkan asli SHM No.: 11313/Banjar Anyar atas nama I GEDE PUTU SUARJANA tersebut dan telah diterima oleh TERGUGAT. ***Namun waktu itu oleh TERGUGAT belum dibuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana dimaksud pada posita 2 (dua), perjanjian pembiayaan sebagaimana dimaksud pada posita 3 (tiga) di atas dan tanda terima serah terima asli SHM No.: 11313/Banjar Anyar tersebut;***



5. Bahwa TERGUGAT memiliki teman yang bernama I MADE OKA YASA dengan profesi sebagai PENGEMBANG. Oleh karena itu atas permintaan TERGUGAT maka PENGEMBANG dan PENGGUGAT mengadakan kerja sama dimana PENGEMBANG membangun rumah tinggal di atas tanah kapling No.: 2 (dua), No.: 3 (tiga) dan No.: 4 (empat) dari 14 (empat belas) tanah kapling tersebut, ditetapkan:

a. PENGEMBANG membeli tanah kapling No.: 2 (dua), No.: 3 (tiga) dan No.: 4 (empat) tersebut masing – masing dengan harga Rp. 185.000.000, (seratus delapan puluh lima juta rupiah) ketiga tanah kapling tersebut dengan harga Rp. 555.000.000, (lima ratus lima puluh lima juta rupiah);

b. PENGEMBANG membayar sisa kekurangan pelunasan pembelian tanah SHM No.: 11313/Banjar Anyar tersebut sebesar Rp. 230.000.000, (dua ratus tiga puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT untuk membayar pelunasan pembelian tanah tersebut kepada pemilik tanah I GEDE PUTU SUARJANA (posita 1 huruf d) di atas. Sehingga PENGEMBANG masih kekurangan pembayaran sebesar Rp. 325.000.000, (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada PENGGUGAT, yang akan dibayar setelah bangunan rumah tinggal tersebut laku dijual;

c. Harga jual tanah kapling No.: 2 (dua), No.: 3 (tiga) dan No.: 4 (empat) beserta bangunan tanah kapling sepenuhnya menjadi hak dari PENGEMBANG, setelah PENGEMBANG melunasi kekurangan pembelian ke 3 (tiga) tanah kapling tersebut sebesar Rp. 325.000.000, (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada PENGGUGAT;

6. Bahwa PENGGUGAT mau percaya bekerja sama dengan PENGEMBANG tersebut pada posita 5 (lima) diatas, karena TERGUGAT menyatakan bertanggung jawab untuk membayar uang sebesar Rp. 555.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah) pembelian ketiga tanah kapling tersebut kepada PENGGUGAT, apabila PENGEMBANG ingkar janji membayar pembelian ke 3 (tiga) kapling tersebut di atas;



7. Bahwa **TERGUGAT** belum membuat **Akta Perjanjian Kerja Sama tiga tanah kapling tersebut antara PENGEMBANG dan PENGUGAT serta termasuk pertanggung pertanggung jawaban TERGUGAT bilan PENGEMBANG ingkar janji terkait dengan perjanjian pada posita 5 (lima) dan posita 6 (enam) tersebut di atas;**

8. Bahwa **PENGEMBANG** diatas masing – masing ketiga tanah kapling No.: 2 (dua), No.: 3 (tiga) dan No.: 4 (empat) telah membangun rumah tinggal. Dan oleh **PENGEMBANG** telah menjual kepada 3 (tiga) orang pembelinya serta para pembelinya telah membayarnya ada kepada **PENGEMBANG** dan/atau ada yang membayarnya melalui **TERGUGAT**;

9. Bahwa Bahwa tanggal 27 Nopember 2021 Kuasa Hukum I **GEDE PUTU SUARJANA** menyampaikan somasi / menyampaikan peringatan kepada **PENGGUGAT** agar membayar sisa kekurangan pembayaran pelunasan pembelian tanah SHM No.: 11313/Banjar Anyar sebesar Rp. 230.000.000, (dua ratus tiga puluh juta rupiah) melalui Kuasa Hukumnya;

10. Bahwa **PENGGUGAT** belum membayar kekurangan pelunasan sebesar Rp. 230.000.000, (dua ratus tiga puluh juta rupiah) tersebut kepada I I **GEDE PUTU SUARJANA** pemilik tanah SHM No.: 11313/Banjar Anyar, karena **PENGEMBANG** yang berjanji akan membayar terlebih dahulu uang pelunasan tersebut kepada **PENGGUGAT**, untuk pelunasan tersebut (posita 5 huruf b). **Karena PENGEMBANG belum membayar pembelian ketiga tanah kapling tersebut sejumlah Rp. 555.000.000, (lima ratus lima puluh lima juta rupiah) kepada PENGUGAT.** Sedangkan **PENGEMBANG** telah menjual ketiga tanah kapling No.: 2 (dua), No. : 3 (tiga) dan No.: 4 (empat) beserta bangunan rumah tinggal di atasnya kepada masing-masing pembelinya (posita 8);

11. Bahwa **PENGGUGAT** telah berkali-kali datang kerumah **PENGEMBANG** untuk menemui **PENGEMBANG** agar membayar sejumlah Rp. 555.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah) pembelian ketiga tanah kapling tersebut kepada **PENGGUGAT**. Namun



PENGGUGAT tidak pernah bertemu dengan PENGEMBANG tersebut (mehilang);

12. Bahwa kemudian PENGGUGAT datang kekantor TERGUGAT yang beralamat di Jalan Kaswari No. 20, Tabanan, untuk menemui TERGUGAT dan meminta pertanggung jawaban agar TERGUGAT membayar uang pembelian ketiga kapling tersebut, karena TERGUGAT bersedia bertanggung jawab apabila PENGEMBANG ingkar janji membayar pembelian ketiga tanah kapling tersebut (posita 6) di atas. Namun PENGGUGAT sangat sulit menemui TERGUGAT;

13. Bahwa akhirnya pada tanggal 1 Juli 2022 diadakan pertemuan di kantor TERGUGAT yang beralamat di Jalan Kaswari No.: 20, Kabupaten Tabanan, yang hadir dalam pertemuan tersebut I GEDE PUTU SUARJANA didampingi Kuasa Hukumnya, I NYOMAN LEDRA/PENGGUGAT didampingi Kuasa Hukumnya dan TERGUGAT. Adapun hasil dari pertemuan tersebut antara lain sebagai berikut:

Pertama : Bahwa TERGUGAT berjanji bersedia melunasi sisa kekurangan pelunasan dari PENGGUGAT sebesar Rp. 230.000.000, (dua ratus tiga puluh juta rupiah) kepada pemilik tanah SHM No.: 11313/Banjar Anyar yaitu I GEDE PUTU SUARJANA, untuk paling lambat tanggal 30 September 2022.

Kedua : Dibuat Akta Pengikatan Jual Beli No.: 1 tanggal 1 Juli 2022 yang dibuat di hadapan/oleh TERGUGAT, dimana I GEDE PUTU SUARJANA sebagai Pihak Pertama dan I NYOMAN LEDRA sebagai Pihak Kedua, atas tanah SHM No.: 11313/Banjar Anyar atas nama I GEDE PUTU SUARJANA.

Pasal 3 berbunyi:

- ***Para pihak sepakat jual beli tanah dan turutannya tersebut diatas disetujui dan ditetapkan oleh para pihak sebesar Rp. 695.000.000, (enam ratus sembilan puluh lima juta rupiah) jumlah uang mana seluruhnya telah dibayar dengan tunai oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama yang mengaku telah menerimanya dengan***



benar sebelum akta ini ditanda tangani dan untuk tanda terimanya telah dibuatkan kwitansi tersendiri.

Ketiga : Dibuat Akta Kuasa No.: 2 tanggal 1 Juli 2022 di hadapan/oleh TERGUGAT, dimana I GEDE PUTU SUARJANA sebagai Pihak Pertama memberi kuasa kepada I NYOMAN LEDRA sebagai Pihak Kedua, khusus untuk dan atas nama Pemberi Kuasa menjual dan menyerahkan atau dengan kata lain melepaskan/ mengoperkan baik kepada diri sendiri maupun kepada orang lain /badan lain dengan harga dan syarat – syarat yang dipandang baik oleh penerima kuasa, atas bidang tanah SHM No.: 11313/Banjar Anyar atas nama I GEDE PUTU SUARJANA;

14. Bahwa pada tanggal 15 September 2022 bertempat di kantor TERGUGAT di Jalan Kaswari No. : 20, Kabupaten Tabanan TERGUGAT melakukan pembayaran sejumlah Rp. 230.000.000 (dua ratus tiga puluh juta rupiah) dengan rincian:

a. TERGUGAT menyerahkan 1 (satu) lembar Cek No.: 402302 dengan nilai sebesar Rp. 200.000.000, (dua ratus tiga puluh juta rupiah) diserahkan kepada I WAYAN SUPARMAN selaku Kuasa Hukum I GEDE PUTU SUARJANA;

b. Sisa kekurangan pembayaran sebesar Rp. 30.000.000, (tiga puluh juta rupiah) untuk sementara diamankan oleh TERGUGAT untuk keperluan pajak penjualan dan sisanya akan dikembalikan kepada Pihak Pertama/penjual (I GEDE PUTU SUARJANA);

sesuai Surat No.: 010/ADV-PB/II/2022 tertanggal 04 Oktober 2022 dari Kuasa Hukum I GEDE PUTU SUARJANA disampaikan kepada Kuasa Hukum PENGGUGAT;

15. Bahwa yang menjadi tanggung jawab atas ketiga pembelian tanah tersebut sebesar Rp. 555.000.000, (lima ratus lima puluh lima juta rupiah), dan telah menyelesaikan tanggung jawabnya sebesar Rp. 230.000.000, (dua ratus tiga puluh juta rupiah). ***Sehingga TERGUGAT belum menyelesaikan tanggung jawabnya lagi sebesar Rp.***



325.000.000, (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada **PENGGUGAT**, atas pembelian ketiga tanah kapling tersebut oleh **PENGEMBANG** yang menjadi tanggung jawab **TERGUGAT**;

16. Bahwa **PENGGUGAT** sejak tanggal 1 Juli 2022 telah membayar lunas pembelian tanah SHM No.: 11313/Banjar Anyar kepada pemiliknya yaitu I GEDE PUTU SUARJANA, sesuai Pasal 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.: 1 tanggal 1 Juli 2022 yang dibuat di hadapan/oleh TERGUGAT;

17. Bahwa **TERGUGAT** mempunyai kewajiban untuk memproses balik nama tanah SHM No.: 11313/Banjar Anyar atas nama I GEDE PUTU SUARJANA menjadi atas nama **PENGGUGAT** pada pejabat berwenang (**TERGUGAT** selaku **PPAT**) di Kabupaten Tabanan berdasarkan Akta Kuasa No.: 02 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.: 1 (tanggal 1 Juli 2022) tersebut. Dan **PENGGUGAT** telah menyerahkan 1 (satu) unit kapling tanah No.: 6 (enam) untuk biayanya (posita 3) tersebut di atas;

18. Bahwa **PENGGUGAT** berkali – kali datang ke kantor **TERGUGAT** yang semula beralamat di Jalan Kaswari No.: 20, Kabupaten Tabanan dan sekarang kantor **TERGUGAT** beralamat di Jalan Nasanuddin No.: - Kabupaten Tabanan, agar **TERGUGAT** memproses balik nama tanah SHM No.: 11313/Banjar Anyar menjadi atas nama **PENGGUGAT**, namun tidak membuahkan hasil karena **TERGUGAT** sangat sulit untuk ditemui;

19. Bahwa kurang lebih telah 1 (satu) tahun lamanya sejak tanggal 1 Juli 2022 hingga tanggal 12 Juni 2023 belum diproses balik nama tanah tersebut menjadi atas nama **PENGGUGAT**. Oleh karena itu **PENGGUGAT** melalui Kuasa Hukum **PENGGUGAT** mengajukan permohonan mengambil Asli SHM No.: 11313/Banjar Anyar atas nama I PUTU GEDE SUARJANA yang ada pada **TERGUGAT**, karena **PENGGUGAT** akan memproses akta jual beli tanah tersebut di luar kantor **TERGUGAT**, dengan Surat No.: 026/SRT-N/AGS/VI/2023 tertanggal 12 Juni 2023;



20. Bahwa TERGUGAT memberikan tanggapan terhadap permohonan untuk mengambil Asli SHM No.: 11313/Banjar Anyar, dimana TERGUGAT menerangkan antara lain:

- Kwitansi pelunasan ada di kantor saya Notaris;
- **I NYOMAN LEDRA tidak dapat mengambil Asli SHM No.: 11313/Banjar Anyar** dengan alasan:
 - Bidang tanah tersebut dijadikan obyek perumahan/kaplingan kerja sama antara I NYOMAN LEDRA dan I MADE OKA YASA;
 - Tanah kapling tersebut sudah ada pembelinya, mengaku sudah ada yang melakukan pembayaran tanahkapling tersebut kepada I NYOMAN LEDRA/I MADE OKA YASA;
 - Proses balik nama tanah kaplingan tersebut dilakukan di kantor saya;
 - I NYOMAN LEDRA masih memiliki kewajiban yang belum diselesaikan yaitu : Pinjaman uang untuk membayar pelunasan terhadap pemilik sertifikat yang dibayarkan terlebih dahulu oleh saya sendiri sebesar Rp. 230.000.000, (dua ratus tiga puluh juta rupiah).- biaya proses ITR dan Aspek sebesar Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah)., dan biaya pajak BPHTB., PPH., AJB, Pemecahan, kurang lebih sebesar Rp. 239.000.000 (dua ratus tiga puluh sembilan juta rupiah);

sesuai Surat No.: 01/Not-AP/VII/2023 tertanggal 25 Juli 2023 yang disampaikan kepada Kuasa Hukum PENGGUGAT;

21. Bahwa tanpa alasan hukum yang jelas TERGUGAT tidak dapat memberikan PENGGUGAT untuk mengambil asli SHM No.: 11313/Banjar atas nama I GEDE PUTU SUARJANA yang menjadi hak PENGGUGAT untuk diproses baliknya namanya menjadi atas nama PENGGUGAT oleh pejabat berwenang selain dari TERGUGAT, karena:

- a. Kwitansi pelunasan yang ada di kantor TERGUGAT, membuktikan TERGUGAT telah mengakui bahwa PENGGUGAT telah membayar lunas sebesar Rp. 695.000.000, (enam ratus sembilan puluh lima juta rupiah) harga pembelian tanah SHM No.:



11313/Banjar Anyar seluas 1.430 m² atas nama I GEDE PUTU SUARJANA, dikuatkan dengan adanya bukti Akta Pengikatan Jual No.: 1 tanggal 1 Juli 2022 dan Akta Kuasa No.: 2 tanggal 1 Juli 2022 yang dibuat oleh TERGUGAT. Oleh karena itu tanah SHM No.: 11313/Banjar Anyar seluas 1.430 m² adalah menjadi hak dari PENGGUGAT untuk memproses balik namanya menjadi atas nama PENGGUGAT;

b. Bahwa benar PENGEMBANG membeli tiga tanah kapling tersebut dari PENGGUGAT, dan diatas ketiga tanah kapling tersebut PENGEMBANG akan mendirikan rumah tinggal, untuk selanjutnya akan dijual kepada para calon pembelinya;

c. Bahwa adalah tidak benar PENGGUGAT telah menerima uang pembayaran pembelian ketiga tanah kapling tersebut dari pembelinya. Karena PENGGUGAT tidak pernah menerima uang pembelian ketiga tanah kapling No.: 2 (dua) No.: 3 (tiga) dan No.: 4 (empat) dari para pembelinya. Justru diduga TERGUGAT ada menerima uang dari diantara pembeli tanah kapling tersebut di atas;

d. Bahwa tidak benar PENGGUGAT meminjam uang sebesar Rp. 230.000.000, (dua ratus tiga puluh juta rupiah), dari TERGUGAT. Karena TERGUGAT yang membayar sisa kekurangan pelunasan pembelian tanah sebesar tersebut di atas adalah merupakan tanggung jawab TERGUGAT. Dan TERGUGAT belum menyelesaikan tanggung jawabnya sebesar Rp. 325.000.000, (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada PENGGUGAT;

e. Bahwa TERGUGAT menerangkan, biaya pengurusan ITR dan Aspek sebesar Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah), adalah tidak benar dan PENGGUGAT menolaknya karena keterangan TERGUGAT mengenai pengurusan ITR dan Aspek tidak didukung bukti persetujuan ITR dan Aspek dari Pejabat yang berwenang;

f. Bahwa keterangan TERGUGAT mengenai biaya pajak BPHTB., PPH., AJB, Pemecahan, kurang lebih sebesar Rp.



239.000.000 (dua ratus tiga puluh sembilan juta rupiah), adalah tidak jelas karena tidak ada rinciannya mengenai biaya – biaya tersebut. Sedangkan mengenai pajak PPH adalah bukan menjadi kewajiban dari PENGGUGAT;

22. Bahwa tindakan TERGUGAT tanpa alasan yang jelas tidak memproses balik nama tanah SHM No. : 11313/Banyar Anyar menjadi atas nama PENGGUGAT dan tidak memberikan PENGGUGAT mengambil asli SHM No.: 11313/Banjar Anyar tersebut yang menjadi hak PENGGUGAT untuk diproses akta jual beli/balik namanya menjadi atas nama PENGGUGAT adalah perbuatan melawan hukum, menurut Pasal 1365 KUH.Perdata telah dengan jelas diuraikan unsur – unsur tentang unsur – unsur perbuatan melawan hukum yaitu :

- **Adanya Suatu Perbuatan :**

Perbuatan disini adalah perbuatan TERGUGAT telah menguasai asli SHM No.: 11313/Banjar Anyar yang menjadi obyek perjanjian pengikatan jual Beli. Dan di hadapan/oleh TERGUGAT telah dibuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.: 1 dan Akta Kuasa No.: 2 (tanggal 1 Juli 2022). Serta Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut membuktikan PENGGUGAT telah membayar lunas harga pembelian tanah SHM No.: 11313/Banjar Anyar kepada pemiliknya;

- **Perbuatan Melawan Hukum, dengan unsur – unsur :**

- Perbuatan yang melanggar undang – undang yang berlaku yaitu Pasal 1365 KUH.Perdata. Karena TERGUGAT tidak memproses balik nama tanah SHM No.: 11313/Banjar Anyar menjadi atas nama PENGGUGAT berdasarkan Akta Kuasa No.P: 2 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.: 1 (tanggal 1 Juli 2023). Dan TERGUGAT tidak dapat memberikan PENGGUGAT mengambil asli SHM No.: 11313/Banjar Anyar yang merupakan hak dari PENGGUGAT dari kekuasaan TERGUGAT;
- Yang melanggar hak orang lain dalam hal ini hak PENGGUGAT selaku pembeli tanah tersebut, yang dijamin oleh hukum;



- **Perbuatan tersebut bertentang dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat** untuk memperhatikan kepentingan orang lain atas hak asasinya;

- **Adanya Kesalahan dari Pelaku :**

Bahwa TERGUGAT telah melakukan kesalahan pembiaran karena tidak memproses balik nama tanah SHM No.: 11313/Banjar Anyar tersebut menjadi atas nama PENGGUGAT dan tidak memberikan PENGGUGAT untuk mengambil asli SHM No.: 11313/Banjar Anyar yang dikuasai oleh TERGUGAT, untuk diproses diluar kantor TERGUGAT. Sehingga menyebabkan PENGGUGAT belum bisa memproses balik nama tanah tersebut menjadi atas nama PENGGUGAT;

- **Adanya kerugian bagi PENGGUGAT :**

berupa materiil dan moril yang akan dijelaskan secara rinci berikut ini.

- Adanya hubungan kausal antara perbuatan – perbuatan TERGUGAT dengan kerugian yang dialami bagi PENGGUGAT;

23. Bahwa kerugian materiil dan Moril yang dialami PENGGUGAT sebagai berikut :

a. Kerugian materiil karena TERGUGAT belum mengembalikan asli SHM No.: 11313/ Banjar Anyar yang menjadi hak PENGGUGAT, akan diproses balik namanya menjadi atas nama PENGGUGAT;

b. Kergugian Moril, PENGGUGAT dituntut oleh sebagian pembeli tanah kapling tersebut agar segera memproses balik nama tanah SHM No.: 11313/Banjar Anyar menjadi atas nama PENGGUGAT, untuk selanjutnya untuk diurus pemecahannya kepada pembeli tanah kapling tersebut;

Oleh karena itu kerugian moriil jika diperhitungan dengan uang maka PENGGUGAT mengalami kerugian sebesar 6% per tahun x 10 (sepuluh) tanah kapling x Rp. 185.000.000, (seratus delapan puluh



lima juta rupiah) = Rp. 111.000.000, (seratus sebelas juta rupiah), sejak tanggal 01 Juli 2022 s/d tanggal 01 Juli 2023;

c. Kerugian materiil karena TERGUGAT belum menyelesaikan tanggung jawabnya sebesar Rp. 325.000.000, (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) karena PENGEMBANG belum membayar uang tersebut pembelian ketiga tanah kapling tersebut kepada PENGGUGAT;

Total kerugian yang dialami PENGGUGAT yaitu Rp. 325.000.000, + Rp. 111.000.000, = Rp. 436.000.000, (empat ratus tiga puluh enam juta rupiah);

24. Bahwa agar TERGUGAT tidak memindahkan tanah SHM No.: 11313/Banjar Anyar berdasarkan asli SHM tersebut yang ada dalam penguasaan TERGUGAT, maka PENGGUGAT memohon agar meletakkan sita jaminan atas asli SHM tersebut yang dikuasai oleh PENGGUGAT;

25. Bahwa agar gugatan PENGGUGAT ini bernilai maka PENGGUGAT mohon agar TERGUGAT dibebani uang paksa/Dwangsom sebesar Rp. 2.000.000, (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan TERGUGAT melaksanakan isi putusan perkara ini setelah berkuat hukum tetap;

26. Bahwa PENGGUGAT memohon agar TERGUGAT dibebani untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan alasan – alasan dan bukti – bukti yang telah PENGGUGAT kemukakan/terangkan tersebut di atas, maka PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan, untuk berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah SHM No.: 11313/Banjar Anyar seluas 1.430 m² atas nama I PUTU GEDE SUARJANA, terletak di Desa Banjar Anyar, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Tumur : Saluran air
- Sebelah Selatan : Tanah Mili
- Sebelah Barat : Tanah Milik

3. Menyatakan sah Akta Pengikatan Jual Beli No.: 1 tanggal 1 Juli 2022 dan Akta Kuasa No.: 2 tanggal 1 Juli 2022 yang dibuat di hadapan/oleh TERGUGAT, dimana I GEDE PUTU SUARJANA sebagai Pihak Pertama – Pemberi Kuasa dan I NYOMAN LEDRA sebagai Pihak Kedua-Penerima Kuasa;

4. Menyatakan sah tanah SHM No.: 11313/Banjar Anyar seluas 1.430 m² atas nama I PUTU GEDE SUARJANA tersebut sebagai / menjadi obyek Akta Pengikatan Jual beli No.: 1 tanggal 1 Juli 2022 dan Akta Kuasa No.: 2 tanggal 1 Juli 2022 yang dibuat di hadapan / oleh TERGUGAT;

5. Menyatakan bahwa PENGGUGAT telah membayar lunas sebesar Rp. 695.000.000, (enam ratus sembilan puluh lima juta rupiah) harga pembelian tanah SHM No.: 11313/Banjar Anyar atas nama I GEDE PUTU SUARJANA berdasarkan bukti kwitansi tanggal 1 Juli 2022 dan Akta Pengikatan Jual Beli No.: 1 tanggal 1 Juli 2022 yang dibuat di hadapan/oleh TERGUGAT;

6. Menyatakan PENGGUGAT adalah berhak atas tanah SHM No.: 11313/Banjar Anyar seluas 1.430 m² atas nama I GEDE PUTU SUARJANA berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.: 1 tanggal 1 Juli 2022 dan Akta Kuasa No.: 2 tanggal 1 Juli 2022 yang dibuat di hadapan/oleh TERGUGAT, namun belum diproses baliknya nama menjadi ke atas nama PENGGUGAT;

7. Menyatakan perbuatan TERGUGAT telah satu tahun lamanya sejak tanggal 1 Juli 2022 sampai sekrang belum memproses akta jual beli atas tanah SHM No.: 11313/Banjar Anyar atas nama I GEDE PUTU SUARJANA menjadi atas nama I NYOMAN LEDRA/PENGGUGAT, dengan tanpa alasan yang jelas adalah suatu perbuatan melawan hukum;

Halaman 14 dari 61 Perkara Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Tab



8. Menyatakan perbuatan TERGUGAT tidak memberikan PENGUGAT mengambil Asli SHM No.: 11313/Banjar Anyar atas nama I GEDE PUTU SUARJANA yang ada pada PENGUGAT dan menjadi hak PENGUGAT adalah suatu perbuatan melawan hukum;
9. Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan Asli SHM No.: 11313/Banjar Anyar atas nama I GEDE PUTU SUARJANA yang menjadi hak dari PENGUGAT, untuk diproses balik namanya/Akta jual belinya menjadi atas nama I NYOMAN LEDRA di Pejabat yang berwenang selain dari TERGUGAT;
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp. 325.000.000, (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada PENGUGAT, karena tanggung jawabnya;
11. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang keruguan sebesar Rp. 111.000.000, (seratus sebelas juta rupiah) karena tidak dapat mengembalikan asli SHM No.: 11313/Banjar Anya tersebut kepada PENGUGAT;
12. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp. 2.000.000, (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
13. Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau bila Ketua Pengadilan Negeri Tabanan/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sayu Komang Wiratini, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tabanan, sebagai Mediator;



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Maret 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat Konvensi yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat Konvensi telah mengajukan jawaban sekaligus gugatan rekonsensi sebagai berikut:

- Bahwa TERGUGAT terlebih dahulu menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT dalam gugatan a-quo, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT;
- Bahwa TERGUGAT menegaskan dengan mencermati dan menunjuk pada uraian dasar dalil posita gugatan a-quo maka gugatan a-quo merupakan gugatan yang kekurangan pihak ("pluris litis consortium"). Hal ini TERBUKTI dengan adanya fakta hukum dan adanya pengakuan ("bekentenis, confession") PENGGUGAT yaitu dengan tidak ditariknya I GEDE PUTU SUARJANA, I MADE OKA YASA dan/atau PARA PEMBELI LAINNYA sebagai pihak yang mempunyai hubungan dan kepentingan hukum dalam perkara a-quo (vide: untuk menentukan kebenaran proses dan/atau kebenaran terjadinya proses peralihan hak (jual beli) diantara PENGGUGAT dengan I GEDE PUTU SUARJANA maupun kebenaran proses dan/atau kebenaran terjadinya proses kerja sama diantara PENGGUGAT dengan I MADE OKA YASA beserta hak dan kewajiban hukum atas peralihan hak (jual beli) diantara PENGGUGAT dengan I MADE OKA YASA maupun dengan PARA PEMBELI LAINNYA) maka jelas dan tegas menurut hukum merupakan KEKELIRUAN PENGGUGAT dalam gugatan a-quo terhadap orang yang ditarik sebagai tergugat ("gemis aanhoeda nigheid"). Bekentenis, confession PENGGUGAT dengan tidak ditariknya I GEDE PUTU SUARJANA, I MADE OKA YASA dan/atau PARA PEMBELI LAINNYA sebagai berikut:

- Bahwa bekentenis, confession PENGGUGAT dengan tidak ditariknya I GEDE PUTU SUARJANA sebagai pihak yang mempunyai hubungan dan kepentingan hukum dalam perkara a-quo

Halaman 16 dari 61 Perkara Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Tab



(vide: untuk menentukan kebenaran proses dan/atau kebenaran terjadinya proses peralihan hak (jual beli) diantara PENGGUGAT dengan I GEDE PUTU SUARJANA) yang merupakan KEKELIRUAN PENGGUGAT dalam gugatan a-quo terhadap orang yang ditarik sebagai tergugat sebagaimana tertulis dengan jelas dan tegas pada bagian posita gugatan a-quo pada butir ke-1 (satu), butir ke-2 (dua), butir ke-4 (empat), butir ke-9 (sembilan), butir ke-10 (sepuluh), dan butir ke-13 (tiga belas), yang dikutip TERGUGAT sebagai berikut:

butir ke-1 (satu) posita gugatan a-quo:

“bahwa sekitar tahun 2019 antara I gede putu suarjana selaku pemilik tanah dan penggugat selaku pembeli ...”;

butir ke-2 (dua) posita gugatan a-quo:

“bahwa waktu itu (akhir 2019) I gede putu suarjana pemilik tanah ...”;

butir ke-4 (empat) posita gugatan a-quo:

“bahwa atas dasar kesepakatan tersebut pada posita (3) diatas maka i gede putu suarjana dan penggugat ...”;

butir ke-9 (sembilan) posita gugatan a-quo:

“bahwa bahwa tanggal 27 november 2021 kuasa hukum i gede putu suarjana ...”;

butir ke-10 (sepuluh) posita gugatan a-quo:

“bahwa penggugat belum membayar kekurangan pelunasan sebesar Rp 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) tersebut kepada i gede putu suarjana ...”;

butir ke-13 (tiga belas) posita gugatan a-quo:

“bahwa akhirnya pada tanggal 1 juli 2022 ..., yang hadir dalam pertemuan tersebut i gede putu suarjana ...”;

- Bahwa bekentenis, confession PENGGUGAT dengan tidak ditariknya I MADE OKA YASA sebagai pihak yang mempunyai hubungan dan kepentingan hukum dalam perkara a-quo (vide: untuk menentukan kebenaran proses dan/atau kebenaran terjadinya proses kerja sama diantara PENGGUGAT dengan I MADE OKA YASA beserta hak dan kewajiban hukum atas peralihan hak (jual



beli) diantara PENGGUGAT dengan I MADE OKA YASA) yang merupakan KEKELIRUAN PENGGUGAT dalam gugatan a-quo terhadap orang yang ditarik sebagai tergugat sebagaimana tertulis dengan jelas dan tegas pada bagian posita gugatan a-quo pada butir ke-5 (lima), butir ke-6 (enam), butir ke-7 (tujuh), butir ke-8 (delapan), dan butir ke-11 (sebelas) yang dikutip TERGUGAT sebagai berikut:

butir ke-5 (lima) posita gugatan a-quo:

“bahwa tergugat memiliki teman yang bernama i made oka yasa dengan profesi sebagai pengembang ...”;

butir ke-6 (enam) posita gugatan a-quo:

“bahwa penggugat mau percaya bekerja sama dengan pengembang tersebut ...”;

butir ke-7 (tujuh) posita gugatan a-quo:

“bahwa tergugat belum membuat akta perjanjian kerja sama ... antara pengembang dengan penggugat ...”;

butir ke-8 (delapan) posita gugatan a-quo:

“bahwa pengembang diatas masing-masing ketiga tanah ...”;

butir ke-11 (sebelas) posita gugatan a-quo:

“bahwa penggugat telah berkali-kali datang ke rumah pengembang ...”;

- Bahwa bekentenis, confession PENGGUGAT dengan tidak ditariknya PARA PEMBELI LAINNYA sebagai pihak yang mempunyai hubungan dan kepentingan hukum dalam perkara a-quo (vide: untuk menentukan kebenaran proses dan/atau kebenaran terjadinya proses kerja sama diantara PENGGUGAT dengan I MADE OKA YASA beserta hak dan kewajiban hukum atas peralihan hak (jual beli) diantara PENGGUGAT dengan I MADE OKA YASA maupun dengan PARA PEMBELI LAINNYA) yang merupakan KEKELIRUAN PENGGUGAT dalam gugatan a-quo terhadap orang yang ditarik sebagai tergugat sebagaimana tertulis dengan jelas dan tegas pada bagian posita gugatan a-quo pada butir ke-8 (delapan) yang dikutip TERGUGAT sebagai berikut:



butir ke-8 (delapan) posita gugatan a-quo:

“bahwa pengembang diatas masing-masing ketiga tanah ... dan oleh pengembang telah menjual kepada 3 (tiga) orang pembelinya serta para pembelinya telah membayarnya ada kepada pengembang ...”;

- Bahwa dengan demikian, bekentenis, confession PENGGUGAT tersebut merupakan pengakuan murni yang memiliki daya bukti yang sempurna (“volledeg”), mengikat (“bindend”), dan menentukan (“beslisend, dwingend”) sehingga telah membuktikan dengan tegas KEKELIRUAN PENGGUGAT dalam gugatan a-quo terhadap orang yang ditarik sebagai tergugat dan konsekuensi hukum dari kurangnya pihak yang ditarik dalam sebuah gugatan mengakibatkan gugatan tersebut harus setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (“niet ontvankelijk verklaard”) dan hal ini sejalan pula dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 200 K/Pdt/1988, tertanggal 27 September 1990 yang menegaskan, “dengan tidak lengkapnya pihak tergugat dalam perkara ini, maka gugatan perdata ini oleh hakim seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima”;
- Bahwa kemudian, TERGUGAT menegaskan bahwa PENGGUGAT TIDAK PATUT untuk menuntut TERGUGAT (“exception non adimpleti contractus”) mengenai GUGATAN PMH sehingga sudah sepatutnya gugatan a-quo untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan niet ontvankelijk verklaard. Hal ini terbukti dengan adanya fakta hukum bahwa PENGGUGAT belum melaksanakan prestasinya dan belum memenuhi kewajiban hukumnya sehubungan dengan biaya proses (vide: biaya Informasi Tata Ruang (“ITR”) dan aspek, biaya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”) dan kuasa, peminjaman dana, dan peminjaman dana untuk pelunasan) atas sertifikat hak milik nomor 11313/Banjar Anyar, NIB. 22.02.02.02.08835, surat ukur nomor 07648/Banjar Anyar/2014 tertanggal 27 November 2014, luas 1.430 m², tercatat atas nama pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA (“SHM Nomor 11313/Banjar Anyar”). Oleh karena itu maka konsekuensi hukumnya adalah PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HAK untuk menuntut

Halaman 19 dari 61 Perkara Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Tab



TERGUGAT (“diskualifikasi in person”) mengenai GUGATAN PMH sebagaimana tertulis dengan jelas dan tegas pada bagian posita gugatan a-quo pada butir ke-14 (empat belas) dan butir ke-17 (tujuh belas) yang dikutip TERGUGAT sebagai berikut:

butir ke-14 (empat belas) posita gugatan a-quo:

“bahwa pada tanggal 15 September 2022 ... tergugat melakukan pembayaran sebesar rp 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) dengan rincian ...kepada ... selaku kuasa hukum i gede putu suarjana”;

butir ke-17 (tujuh belas) posita gugatan a-quo:

“bahwa tergugat mempunyai kewajiban untuk memproses balik nama shm nomor 11313/banjar anyar atas nama i gede putu suarjana menjadi atas nama penggugat ... berdasarkan akta kuasa ... dan akta perjanjian pengikatan jual beli ...”;

- Bahwa selanjutnya, TERGUGAT menegaskan dengan mencermati dan menunjuk pada uraian dasar dalil posita dan dihubungkan dengan substansi pada bagian petitum gugatan a-quo maka gugatan a-quo merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas (“obscuur libel”), gugatan a-quo mengandung kecacatan baik formil maupun materiil dan/atau tidak memenuhi persyaratan formil dan materiil sesuai ketentuan Pasal 8 Nomor 3 Reglement of de Rechtsvordering (“Rv”) sehingga berdasar hukum apabila gugatan a-quo ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan niet ontvankelijk verklaard. Hal ini TERBUKTI dengan adanya fakta hukum pada bagian posita dan dihubungkan dengan substansi pada bagian petitum gugatan a-quo yang TIDAK TERDAPAT HUBUNGAN YANG SINKRON ANTARA DALIL-DALIL GUGATAN DENGAN TUNTUTAN PENGGUGAT. Bahwa pada uraian dasar dalil posita gugatan a-quo telah menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memproses balik nama SHM Nomor 11313/Banjar Anyar atas nama pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA menjadi atas nama PENGGUGAT, namun dalam tuntutananya (petitumnya) selain menyatakan perbuatan TERGUGAT yang belum memproses balik nama SHM Nomor 11313/Banjar Anyar

Halaman 20 dari 61 Perkara Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Tab



atas nama pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA menjadi atas nama PENGGUGAT juga perbuatan TERGUGAT yang tidak memberikan PENGGUGAT mengambil SHM Nomor 11313/Banjar Anyar atas nama pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA adalah perbuatan melawan hukum. Bahwa hal ini menegaskan TIDAK ADA kejelasan yang tegas tentang PERBUATAN TERGUGAT MANAKAH YANG MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM? dan/atau dalam uraian dasar dalil posita gugatan a-quo dihubungkan dengan tuntutan (petitumnya) TIDAK ADA tentang PERBUATAN TERGUGAT YANG BAGAIMANAKAH YANG MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM? sebagaimana tertulis dengan jelas pada bagian posita gugatan a-quo pada butir ke-22 (dua puluh dua) yang dikutip oleh TERGUGAT sebagai berikut:

butir ke-22 (dua puluh dua) posita gugatan a-quo:

“bahwa tindakan tergugat tanpa alasan yang jelas tidak memproses balik nama ... menjadi atas nama penggugat adalah perbuatan melawan hukum ...”;

Sedangkan pada tuntutan (petitumnya) dalam gugatan a-quo PENGGUGAT menyatakan ada 2 (dua) perbuatan TERGUGAT yang telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana tertulis pada bagian petitum gugatan a-quo pada butir ke-7 (tujuh) dan butir ke-8 (delapan) yang dikutip TERGUGAT sebagai berikut:

butir ke-7 (tujuh) petitum gugatan a-quo:

“menyatakan perbuatan tergugat telah satu tahun lamanya ... belum memproses akta jual beli atas ... dengan tanpa alasan yang jelas adalah suatu perbuatan melawan hukum”;

butir ke-8 (delapan) petitum gugatan a-quo:

“menyatakan perbuatan tergugat tidak memberikan penggugat mengambil asli ... atas nama i gede putu suarjana ... adalah suatu perbuatan melawan hukum”;

- Bahwa dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 8 Nomor 3 Rv maka telah patut menurut hukum untuk menyatakan bahwa gugatan a-quo untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan niet ontvankelijk



verklaard. Hal ini sejalan pula dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/Sip/1970, tertanggal 16 Desember 1970, menyatakan, “tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut”;

- Bahwa dengan tetap MERESERVIR hak-hak dan kepentingan hukum kedudukan TERGUGAT sebagai notaris/PPAT dan agar yang terhormat majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo memahami dan mengetahui duduk persoalan yang sebenarnya serta tidak terpengaruh dengan dalil-dalil PENGGUGAT maka TERGUGAT perlu menjelaskan keadaan yang sebenarnya sebagaimana diuraikan dibawah ini:

I. EKSEPSI KEWENANGAN RELATIF (“relatieve competentie”)

A. Gugatan a-quo Kekurangan Pihak (“exceptio pluris litis consortium”)

1. Bahwa TERGUGAT menegaskan gugatan a-quo diajukan oleh PENGGUGAT sehubungan dengan GUGATAN PMH maka gugatan a-quo merupakan gugatan yang kekurangan pihak;

2. Bahwa hal ini TERBUKTI dengan adanya fakta hukum pada uraian dasar dalil posita gugatan a-quo sebagai bekenenis, confession PENGGUGAT yaitu dengan tidak ditariknya I GEDE PUTU SUARJANA, I MADE OKA YASA dan/atau PARA PEMBELI LAINNYA sebagai pihak yang mempunyai hubungan dan kepentingan hukum dalam perkara a-quo maka jelas dan tegas menurut hukum merupakan KEKELIRUAN PENGGUGAT dalam gugatan a-quo terhadap orang yang ditarik sebagai tergugat;

3. Bahwa dengan tidak ditariknya I GEDE PUTU SUARJANA sebagai pihak yang mempunyai hubungan dan kepentingan hukum dalam perkara a-quo (vide: untuk menentukan kebenaran proses dan/atau kebenaran terjadinya proses peralihan hak (jual beli) diantara PENGGUGAT dengan I GEDE PUTU SUARJANA) yang merupakan KEKELIRUAN PENGGUGAT dalam gugatan a-quo terhadap orang yang ditarik sebagai tergugat sebagaimana tertulis



dengan jelas dan tegas pada bagian posita gugatan a-quo pada butir ke-1 (satu), butir ke-2 (dua), butir ke-4 (empat), butir ke-9 (sembilan), butir ke-10 (sepuluh), dan butir ke-13 (tiga belas) yang dikutip TERGUGAT sebagai berikut:

butir ke-1 (satu) posita gugatan a-quo:

“bahwa sekitar tahun 2019 antara i gede putu suarjana selaku pemilik tanah dan penggugat selaku pembeli ...”;

butir ke-2 (dua) posita gugatan a-quo:

“bahwa waktu itu (akhir 2019) i gede putu suarjana pemilik tanah ...”;

butir ke-4 (empat) posita gugatan a-quo:

“bahwa atas dasar kesepakatan tersebut pada posita (3) diatas maka i gede putu suarjana dan penggugat ...”;

butir ke-9 (sembilan) posita gugatan a-quo:

“bahwa bahwa tanggal 27 november 2021 kuasa hukum i gede putu suarjana ...”;

butir ke-10 (sepuluh) posita gugatan a-quo:

“bahwa penggugat belum membayar kekurangan pelunasan sebesar Rp 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) tersebut kepada i gede putu suarjana ...”;

butir ke-13 (tiga belas) posita gugatan a-quo:

“bahwa akhirnya pada tanggal 1 juli 2022 ..., yang hadir dalam pertemuan tersebut i gede putu suarjana ...”;

4. Bahwa dengan tidak ditariknya I MADE OKA YASA sebagai pihak yang mempunyai hubungan dan kepentingan hukum dalam perkara a-quo (vide: untuk menentukan kebenaran proses dan/atau kebenaran terjadinya proses kerja sama diantara PENGGUGAT dengan I MADE OKA YASA beserta hak dan kewajiban hukum atas peralihan hak (jual beli) diantara PENGGUGAT dengan I MADE OKA YASA) yang merupakan KEKELIRUAN PENGGUGAT dalam gugatan a-quo terhadap orang yang ditarik sebagai tergugat sebagaimana tertulis dengan jelas dan tegas pada bagian posita gugatan a-quo pada butir ke-5 (lima), butir ke-6 (enam), butir ke-7



(tujuh), butir ke-8 (delapan), dan butir ke-11 (sebelas) yang dikutip TERGUGAT sebagai berikut:

butir ke-5 (lima) posita gugatan a-quo:

“bahwa tergugat memiliki teman yang bernama i made oka yasa dengan profesi sebagai pengembang ...”;

butir ke-6 (enam) posita gugatan a-quo:

“bahwa penggugat mau percaya bekerja sama dengan pengembang tersebut ...”;

butir ke-7 (tujuh) posita gugatan a-quo:

“bahwa tergugat belum membuat akta perjanjian kerja sama ... antara pengembang dengan penggugat ...”;

butir ke-8 (delapan) posita gugatan a-quo:

“bahwa pengembang diatas masing-masing ketiga tanah ...”;

butir ke-11 (sebelas) posita gugatan a-quo:

“bahwa penggugat telah berkali-kali datang ke rumah pengembang ...”;

5. Bahwa dengan tidak ditariknya PARA PEMBELI LAINNYA sebagai pihak yang mempunyai hubungan dan kepentingan hukum dalam perkara a-quo (vide: untuk menentukan kebenaran proses dan/atau kebenaran terjadinya proses kerja sama diantara PENGGUGAT dengan I MADE OKA YASA beserta hak dan kewajiban hukum atas peralihan hak (jual beli) diantara PENGGUGAT dengan I MADE OKA YASA maupun dengan PARA PEMBELI LAINNYA) yang merupakan KEKELIRUAN PENGGUGAT dalam gugatan a-quo terhadap orang yang ditarik sebagai tergugat sebagaimana tertulis dengan jelas dan tegas pada bagian posita gugatan a-quo pada butir ke-8 (delapan) yang dikutip TERGUGAT sebagai berikut:

butir ke-8 (delapan) posita gugatan a-quo:

“bahwa pengembang diatas masing-masing ketiga tanah ... dan oleh pengembang telah menjual kepada 3 (tiga) orang pembelinya serta para pembelinya telah membayarnya ada kepada pengembang ...”;



6. Bahwa berdasarkan bekenenis, confession PENGGUGAT tersebut yaitu dengan tidak ditariknya I GEDE PUTU SUARJANA, I MADE OKA YASA dan/atau PARA PEMBELI LAINNYA sebagai pihak yang mempunyai hubungan dan kepentingan hukum dalam perkara a-quo merupakan pengakuan murni sehingga telah membuktikan dengan tegas KEKELIRUAN PENGGUGAT dalam gugatan a-quo terhadap orang yang ditarik sebagai tergugat dan konsekuensi hukum dari kurangnya pihak yang ditarik dalam sebuah gugatan mengakibatkan gugatan tersebut harus ditolak atau setidaknya dinyatakan niet ontvankelijk verklaard dan hal ini sejalan pula dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 200 K/Pdt/1988, tertanggal 27 September 1990 yang menegaskan, “dengan tidak lengkapnya pihak tergugat dalam perkara ini, maka gugatan perdata ini oleh hakim seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima”;

7. Bahwa dengan demikian, telah jelas dan tegas TERBUKTI masih ada pihak lain yang harus bertindak dan/atau pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap atau masih ada ada pihak yang seharusnya ikut bertindak sebagai tergugat maka mengakibatkan gugatan a-quo merupakan gugatan yang pluris litis consortium sehingga beralasan hukum bagi yang terhormat majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo menyatakan gugatan a-quo untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan niet ontvankelijk verklaard.

B. PENGGUGAT Tidak Patut Untuk Menuntut TERGUGAT Mengenai GUGATAN PMH (“exception non adimpleti contractus”) PENGGUGAT Tidak Memiliki Hak Untuk Menuntut TERGUGAT Mengenai GUGATAN PMH (“diskualifikasi in person”)

1. Bahwa pada uraian dasar dalil posita gugatan a-quo pada prinsipnya PENGGUGAT telah mendalilkan agar TERGUGAT memproses balik nama SHM Nomor 11313/Banjar Anyar atas pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA menjadi atas nama

Halaman 25 dari 61 Perkara Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Tab



PENGGUGAT. Hal ini sebagaimana tertulis dengan jelas pada uraian dasar dalil posita gugatan a-quo pada butir ke-14 (empat belas) dan butir ke-17 (tujuh belas) yang dikutip TERGUGAT sebagai berikut:

butir ke-14 (empat belas) posita gugatan a-quo:

“bahwa pada tanggal 15 September 2022 ... tergugat melakukan pembayaran sebesar rp 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) dengan rincian ...kepada ... selaku kuasa hukum i gede putu suarjana”;

Butir ke-17 (tujuh belas) posita gugatan a-quo:

“bahwa tergugat mempunyai kewajiban untuk memproses balik nama shm nomor 11313/banjara anyar atas nama i gede putu suarjana menjadi atas nama penggugat ... berdasarkan akta kuasa ... dan akta perjanjian pengikatan jual beli ...”;

2. Bahwa hal ini menjadi fakta hukum yang menegaskan PENGGUGAT belum melaksanakan prestasinya dan belum memenuhi kewajiban hukumnya kepada TERGUGAT sehubungan dengan biaya proses (vide: ITR dan aspek, biaya akta PPJB dan kuasa, peminjaman dana, dan peminjaman dana untuk pelunasan) SHM Nomor 11313/Banjara Anyar atas nama pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA;

3. Bahwa oleh karena PENGGUGAT belum melaksanakan prestasinya dan belum memenuhi kewajiban hukumnya kepada TERGUGAT maka menurut hukum sangatlah tidak patut PENGGUGAT menuntut TERGUGAT berprestasi dan konsekuensi hukumnya maka PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HAK untuk menuntut TERGUGAT mengenai GUGATAN PMH;

4. Bahwa dengan demikian, telah jelas dan tegas TERBUKTI karena PENGGUGAT belum melaksanakan prestasinya dan belum memenuhi kewajiban hukumnya kepada TERGUGAT sehingga PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HAK untuk menuntut TERGUGAT mengenai GUGATAN PMH dan oleh karenanya adalah tepat dan berdasarkan hukum bagi yang terhormat majelis hakim yang



memeriksa dan mengadili perkara a-quo menyatakan gugatan a-quo untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan niet ontvankelijk verklaard.

C. Gugatan a-quo Adalah Gugatan Yang Kabur Dan Tidak Jelas (“obscuur libel”)

1. Bahwa selanjutnya, pada uraian dasar dalil posita gugatan a-quo PENGGUGAT telah menyatakan TERGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memproses balik nama SHM Nomor 11313/Banjar Anyar atas nama pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA menjadi atas nama PENGGUGAT, namun dalam tuntutan (petitumnya) selain menyatakan perbuatan TERGUGAT yang belum memproses balik nama SHM Nomor 11313/Banjar Anyar atas nama pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA menjadi atas nama PENGGUGAT juga mendalilkan perbuatan TERGUGAT yang tidak memberikan PENGGUGAT mengambil SHM Nomor 11313/Banjar Anyar atas nama pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA adalah perbuatan melawan hukum;

2. Bahwa hal ini menegaskan TIDAK ADA kejelasan yang tegas tentang PERBUATAN TERGUGAT MANAKAH YANG MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM? dan/atau dalam uraian dasar dalil posita gugatan a-quo dihubungkan dengan dalam tuntutan (petitumnya) TIDAK ADA tentang PERBUATAN TERGUGAT YANG BAGAIMANAKAH YANG MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM? sebagaimana tertulis dengan jelas pada bagian posita gugatan a-quo pada butir ke-22 (dua puluh dua) yang dikutip oleh TERGUGAT sebagai berikut:

butir ke-22 (dua puluh dua) posita gugatan a-quo:

“bahwa tindakan tergugat tanpa alasan yang jelas tidak memproses balik nama ... menjadi atas nama penggugat adalah perbuatan melawan hukum ...”;

Sedangkan pada tuntutan (petitumnya) dalam gugatan a-quo PENGGUGAT menyatakan ada 2 (dua) perbuatan TERGUGAT yang



telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana tertulis pada bagian petitum gugatan a-quo pada butir ke-7 (tujuh) dan butir ke-8 (delapan) yang dikutip TERGUGAT sebagai berikut:

butir ke-7 (tujuh) petitum gugatan a-quo:

“menyatakan perbuatan tergugat telah satu tahun lamanya ... belum memproses akta jual beli atas ... dengan tanpa alasan yang jelas adalah suatu perbuatan melawan hukum”;

butir ke-8 (delapan) petitum gugatan a-quo:

“menyatakan perbuatan tergugat tidak memberikan penggugat mengambil asli ... atas nama i gede putu suarjana ... adalah suatu perbuatan melawan hukum”;

3. Bahwa dengan mendasarkan pada bagian posita dan dihubungkan dengan substansi pada bagian petitum gugatan a-quo telah jelas dan tegas TERBUKTI TIDAK TERDAPAT HUBUNGAN YANG SINKRON ANTARA DALIL-DALIL GUGATAN DENGAN TUNTUTAN PENGGUGAT. Hal ini membuktikan bahwa gugatan a-quo merupakan gugatan yang obscur libel karena gugatan a-quo mengandung kecacatan baik formil maupun materil dan/atau tidak memenuhi persyaratan formil dan materil sesuai ketentuan Pasal 8 Nomor 3 Rv. Hal ini sejalan pula dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/Sip/1970, tertanggal 16 Desember 1970 menyatakan, “tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut” sehingga berdasar hukum bagi yang terhormat majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo menyatakan gugatan a-quo ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan niet ontvankelijk verklaard;

4. Bahwa TERGUGAT mengulang dan menegaskan kembali apabila dicermati keseluruhan uraian dasar dalil posita gugatan a-quo maka TIDAK TERLIHAT dan TERUNGKAP DENGAN JELAS BAGAIMANA BENTUK KEJADIAN atau PERISTIWA APA YANG MENDASARI PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT

Halaman 28 dari 61 Perkara Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Tab



TERSEBUT TERJADI dan KAPAN PERSISNYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN TERGUGAT;

5. Bahwa kemudian, sehubungan dengan uraian dasar dalil posita gugatan a-quo mengenai akibat dari perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT telah menimbulkan suatu kerugian maka KAPAN TERJADINYA KERUGIAN ITU serta BERAPA NILAI KERUGIAN TERSEBUT dan APAKAH KERUGIAN PENGGUGAT ADALAH AKIBAT LANGSUNG KESALAHAN, KESENGAJAAN, serta KELALAIAN DARI TERGUGAT atau I GEDE PUTU SUARJANA atau I MADE OKA YASA atau PARA PEMBELI LAINNYA juga tidak terungkap secara tegas dan jelas dalam posita gugatan a-quo;

6. Bahwa PENGGUGAT bahkan tidak dapat menunjukkan apa yang menjadi alas hak yang disengketakan dalam perkara a-quo;

7. Bahwa dengan demikian, telah jelas dan tegas TERBUKTI pada uraian dasar dalil posita dan dihubungkan dengan substansi pada bagian petitum gugatan a-quo tidak jelas dan kabur dan/atau terdapatnya FAKTA HUKUM terhadap uraian dasar dalil posita gugatan a-quo mengenai perbuatan melawan hukum, TIDAK ADA kejelasan yang tegas tentang PERBUATAN TERGUGAT MANAKAH YANG MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM? dan/atau dalam uraian dasar dalil gugatan a-quo dihubungkan dengan dalam tuntutan (petitumnya) TIDAK ADA tentang PERBUATAN TERGUGAT YANG BAGAIMANAKAH YANG MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM? TANPA DIPERINCI maka merupakan faktor utama gugatan a-quo TIDAK DITERIMA sehingga tepat dan berdasarkan hukum bagi yang terhormat majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo menyatakan gugatan a-quo ditolak atau setidaknya dinyatakan niet ontvankelijk verklaard.

II. DALAM KONVENSI POKOK PERKARA

Halaman 29 dari 61 Perkara Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Tab



- Bahwa segala sesuatu yang TERGUGAT kemukakan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dengan jawaban terhadap pokok perkara;
- Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak seluruh dalil yang diajukan PENGUGAT dalam gugatan a-quo, kecuali kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan Pasal 163 Herziene Indonesich Reglement (“HIR”)/283 Rechtreglement voor de Buitngewesten (“RBg”) j.o. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”) maka PENGUGAT harus membuktikan kebenaran dalil dalam gugatannya.

1. Bahwa TERGUGAT menanggapi, keberatan, dan membantah dengan tegas terhadap uraian dasar dalil PENGUGAT pada butir ke-1 (satu), butir ke-2 (dua), butir ke-4 (empat), butir ke-9 (sembilan), butir ke-10 (sepuluh), dan butir ke-13 (tiga belas) posita gugatan a-quo yang pada prinsipnya menyatakan mengenai kepentingan dan hubungan hukum antara PENGUGAT dengan I GEDE PUTU SUARJANA (vide: pihak yang mempunyai hubungan dan kepentingan hukum dalam perkara a-quo namun sebagai orang yang tidak ikut digugat). Hal ini justru membuktikan kebenaran dalil TERGUGAT mengenai gugatan a-quo yang pluris litis consortium dan juga membuktikan bekenenis, confession PENGUGAT atas kebenaran fakta hukum bahwa masih ada pihak lain yaitu I GEDE PUTU SUARJANA yang merupakan pihak lain dan/atau masih ada pihak lain yang harus bertindak dan/atau pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap dan/atau masih ada ada pihak yang seharusnya ikut bertindak sebagai tergugat maka konsekuensi hukum kurangnya pihak yang ditarik dalam sebuah gugatan menyebabkan gugatan a-quo harus dinyatakan niet ontvankelijk verklaard. Hal ini sejalan dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 200 K/Pdt/1988, tertanggal 27 September 1990 yang menegaskan, “dengan tidak

Halaman 30 dari 61 Perkara Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Tab



lengkapnya pihak tergugat dalam perkara ini, maka gugatan perdata ini oleh hakim seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima”;

2. Bahwa TERGUGAT menanggapi dengan tegas terhadap uraian dasar dalil PENGGUGAT pada butir ke-3 (tiga) posita gugatan a-quo yang pada prinsipnya telah membuktikan kebenaran dalil TERGUGAT mengenai PENGGUGAT yang belum melaksanakan prestasinya dan belum memenuhi kewajiban hukumnya kepada TERGUGAT sehubungan dengan biaya proses (vide: ITR dan aspek, biaya akta PPJB dan kuasa, peminjaman dana, dan peminjaman dana untuk pelunasan) SHM Nomor 11313/Banjar Anyar atas nama pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA dan juga membuktikan bekenenis, confession PENGGUGAT terkait wanprestasinya PENGGUGAT sehubungan dengan SHM Nomor 11313/Banjar Anyar atas nama pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA kepada TERGUGAT;

3. Bahwa TERGUGAT mengulangi kembali untuk menegaskan dan menanggapi terhadap uraian dasar dalil PENGGUGAT pada butir ke-4 (empat) posita gugatan a-quo yang pada prinsipnya I GEDE PUTU SUARJANA sebagai pemilik SHM Nomor 11313/Banjar Anyar menyerahkan tanda bukti hak kepemilikan tanah SHM Nomor 11313/Banjar Anyar kepada TERGUGAT. Hal ini telah sesuai dengan kapasitas dan kedudukan TERGUGAT sebagai notaris/PPAT sebagaimana yang diamanatkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (“UU 2/2014”) j.o. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (“UU 30/2004”) untuk kemudian akan diproses peralihan hak (jual beli) dengan PENGGUGAT dan untuk itu maka TERGUGAT memegang penuh amanat sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku atas



nama pemegang hak SHM Nomor 11313/Banjar Anyar yaitu I GEDE PUTU SUARJANA;

4. Bahwa TERGUGAT menanggapi terhadap uraian dasar dalil PENGGUGAT pada butir ke-5 (lima), butir ke-6 (enam), butir ke-7 (tujuh), butir ke-8 (delapan), dan butir ke-11 (sebelas) posita gugatan a-quo yang pada prinsipnya menyatakan mengenai kepentingan dan hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan I MADE OKA YASA (vide: pihak yang mempunyai hubungan dan kepentingan hukum dalam perkara a-quo namun sebagai orang yang tidak ikut digugat). Hal ini justru membuktikan kebenaran dalil TERGUGAT mengenai gugatan a-quo yang pluris litis consortium dan juga membuktikan bekenenis, confession PENGGUGAT atas kebenaran fakta hukum bahwa masih ada pihak lain yaitu I MADE OKA YASA yang merupakan pihak lain dan/atau masih ada pihak lain yang harus bertindak dan/atau pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap dan/atau masih ada ada pihak yang seharusnya ikut bertindak sebagai tergugat maka konsekuensi hukum kurangnya pihak yang ditarik dalam sebuah gugatan menyebabkan gugatan a-quo harus dinyatakan niet ontvankelijk verklaard. Hal ini sejalan dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 200 K/Pdt/1988, tertanggal 27 September 1990 yang menegaskan, "dengan tidak lengkapnya pihak tergugat dalam perkara ini, maka gugatan perdata ini oleh hakim seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima";

5. Bahwa TERGUGAT menanggapi, keberatan, dan membantah dengan tegas terhadap uraian dasar dalil PENGGUGAT pada butir ke-12 (dua belas), butir ke-15 (lima belas), dan butir ke-18 (delapan belas) posita gugatan a-quo yang pada prinsipnya mengenai dalil kekecewaan PENGGUGAT terhadap I MADE OKA YASA (vide: pihak yang mempunyai hubungan dan kepentingan



hukum dalam perkara a-quo namun sebagai orang yang tidak ikut digugat) dan berdasarkan kekecewaan tersebut maka meminta pertanggungjawaban TERGUGAT atas perbuatan hukum I MADE OKA YASA. Hal ini karena TERGUGAT tidak mempunyai kepentingan dan hubungan hukum dengan I MADE OKA YASA (vide: pengembang, pihak yang mempunyai hubungan dan kepentingan hukum dalam perkara a-quo namun sebagai orang yang tidak ikut digugat). Hal ini justru membuktikan kebenaran dalil TERGUGAT mengenai gugatan a-quo yang pluris litis consortium dan juga membuktikan bekentenis, confession PENGGUGAT atas kebenaran fakta hukum bahwa masih ada pihak lain yaitu I MADE OKA YASA yang merupakan pihak lain dan/atau masih ada pihak lain yang harus bertindak dan/atau pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap dan/atau masih ada pihak yang seharusnya ikut bertindak sebagai tergugat maka konsekuensi hukum kurangnya pihak yang ditarik dalam sebuah gugatan menyebabkan gugatan a-quo harus dinyatakan niet ontvankelijk verklaard. Hal ini sejalan dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 200 K/Pdt/1988, tertanggal 27 September 1990 yang menegaskan, "dengan tidak lengkapnya pihak tergugat dalam perkara ini, maka gugatan perdata ini oleh hakim seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima";

6. Bahwa TERGUGAT menanggapi uraian dasar dalil PENGGUGAT pada butir ke-14 (empat belas) posita gugatan a-quo yang pada prinsipnya justru membuktikan kebenaran dalil TERGUGAT mengenai fakta hukum dan bekentenis, confession PENGGUGAT yaitu PENGGUGAT belum melaksanakan prestasinya dan belum memenuhi kewajiban hukumnya kepada TERGUGAT sehubungan dengan biaya proses (vide: ITR dan aspek, biaya akta PPJB dan kuasa, peminjaman dana, dan peminjaman dana untuk pelunasan) SHM Nomor 11313/Banjar Anyar atas nama pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA. Oleh karena itu maka telah jelas dan



tegas TERBUKTI karena PENGGUGAT belum melaksanakan prestasinya dan belum memenuhi kewajiban hukumnya kepada TERGUGAT sehingga PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HAK untuk menuntut TERGUGAT mengenai GUGATAN PMH dan oleh karenanya adalah tepat dan berdasarkan hukum bagi yang terhormat majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo menyatakan gugatan a-quo untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan niet ontvankelijk verklaard;

7. Bahwa TERGUGAT menanggapi, keberatan, dan membantah dengan tegas terhadap uraian dasar dalil PENGGUGAT pada butir ke-16 (enam belas) dan butir ke-17 (tujuh belas) posita gugatan a-quo yang pada prinsipnya menyatakan PENGGUGAT telah membayar lunas SHM Nomor 11313/Banjar Anyar atas nama pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA berdasarkan akta PPJB dan TERGUGAT wajib memproses balik nama SHM Nomor 11313/Banjar Anyar atas nama pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA berdasarkan akta PPJB. Hal ini sangat kontradiktif dengan dalil PENGGUGAT pada butir ke-1 (satu), butir ke-2 (dua), butir ke-4 (empat), butir ke-9 (sembilan), butir ke-10 (sepuluh), butir ke-13 (tiga belas), dan butir ke-14 (empat belas) posita gugatan a-quo. Selain itu, dengan menunjuk pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP 24/1997") bahwa akta PPJB digunakan karena objek tanah yang menjadi jual beli belum dapat dialihkan karena alasan tertentu. Hal ini membuktikan kebenaran dalil TERGUGAT mengenai PENGGUGAT yang belum melaksanakan prestasinya dan belum memenuhi kewajiban hukumnya kepada TERGUGAT sehubungan dengan biaya proses (vide: ITR dan aspek, biaya akta PPJB dan kuasa, peminjaman dana, dan peminjaman dana untuk pelunasan) SHM Nomor 11313/Banjar Anyar atas nama pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA dan juga membuktikan bekentenis, confession PENGGUGAT terkait wanprestasinya PENGGUGAT sehubungan



dengan SHM Nomor 11313/Banjar Anyar atas nama pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA kepada TERGUGAT;

8. Bahwa TERGUGAT menanggapi, keberatan, dan membantah dengan tegas terhadap uraian dasar dalil PENGGUGAT pada butir ke-19 (sembilan belas) dan butir ke-20 (dua puluh) posita gugatan a-quo yang pada prinsipnya mengenai permohonan PENGGUGAT kepada TERGUGAT untuk mengambil akta auteantik SHM Nomor 11313/Banjar Anyar (asli) atas nama pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA dan tanggapan TERGUGAT atas permohonan PENGGUGAT tersebut. Hal ini mengingat ketentuan UU 2/2014 j.o. UU 30/2004 maka TERGUGAT tidak diperkenankan menurut undang-undang untuk memberikan suatu akta auteantik SHM Nomor 11313/Banjar Anyar atas nama pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA kepada selain daripada pemilik haknya in casu PENGGUGAT dalam perkara a-quo;

9. Bahwa TERGUGAT menanggapi, keberatan, dan membantah dengan tegas terhadap uraian dasar dalil PENGGUGAT pada butir ke-21 (dua puluh satu) posita gugatan a-quo yang pada prinsipnya mengenai argumentasi PENGGUGAT atas tanggapan TERGUGAT dalam permohonan PENGGUGAT untuk mengambil akta auteantik SHM Nomor 11313/Banjar Anyar (asli) atas nama pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA. Selain karena bertentangan dengan ketentuan UU 2/2014 j.o. UU 30/2004 dan hal ini semakin jelas dan tegas membuktikan fakta hukum kebenaran dalil TERGUGAT bahwa masih ada pihak lain dan/atau masih ada pihak lain yang harus bertindak dan/atau pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap dan/atau masih ada ada pihak yang seharusnya ikut bertindak sebagai tergugat dan adanya bekentenis, confession PENGGUGAT atas kebenaran fakta hukum PENGGUGAT belum melaksanakan prestasinya dan belum memenuhi kewajiban hukumnya kepada TERGUGAT;

Halaman 35 dari 61 Perkara Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Tab



10. Bahwa TERGUGAT menanggapi, keberatan, dan membantah dengan tegas terhadap uraian dasar dalil PENGGUGAT pada butir ke-22 (dua puluh dua) posita gugatan a-quo yang pada prinsipnya mengenai TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memproses balik nama SHM Nomor 11313/Banjar Anyar atas nama pemegang hal I GEDE PUTU SUARJANA menjadi atas nama PENGGUGAT. Hal ini sangat tidak berdasar karena TIDAK ADA kejelasan yang tegas tentang PERBUATAN TERGUGAT MANAKAH YANG MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM? dan/atau TIDAK ADA tentang PERBUATAN TERGUGAT YANG BAGAIMANAKAH YANG MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM?;

11. Bahwa disamping itu, uraian dasar dalil PENGGUGAT pada butir ke-22 (dua puluh dua) posita gugatan a-quo justru semakin menegaskan membuktikan bahwa gugatan a-quo merupakan gugatan yang obscur libel karena gugatan a-quo mengandung kecacatan baik formil maupun materiil dan/atau tidak memenuhi persyaratan formil dan materiil sesuai ketentuan Pasal 8 Nomor 3 Rv. Hal ini sejalan pula dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/Sip/1970, tertanggal 16 Desember 1970 menyatakan, "tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut";

12. Bahwa terhadap suatu perbuatan dikategorikan perbuatan melawan hukum harus terpenuhi unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum, yaitu:

- melanggar hukum;
- melanggar hak subyektif orang lain yang telah diatur undang-undang;
- bertentangan dengan kesusilaan;
- bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan ketidak hati-hatian.



13. Bahwa dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori perbuatan melawan hukum (vide: Munir Fuady, 2002), yaitu:

- a. perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;
- b. perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian);
- c. perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

14. Bahwa apabila keseluruhan uraian dasar dalil posita gugatan a-quo dicermati secara seksama, tidak ada satu pun tindakan yang termasuk dalam perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT karena uraian dasar dalil posita gugatan a-quo yang menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum sangat kabur dan tidak jelas;

15. Bahwa TERGUGAT menanggapi, keberatan, dan membantah dengan tegas terhadap uraian dasar dalil PENGGUGAT pada butir ke-23 (dua puluh tiga) posita gugatan a-quo yang pada prinsipnya mengenai kerugian PENGGUGAT sebesar IDR. 436,000,000,- (empat ratus tiga puluh enam juta rupiah). Bahwa permohonan PENGGUGAT mengenai kerugian tersebut adalah tidak berdasar hukum untuk dikabulkan dan fakta hukumnya bahwa TERGUGAT tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT;

16. Bahwa selanjutnya, KAPAN TERJADINYA KERUGIAN ITU serta BERAPA NILAI KERUGIAN TERSEBUT dan APAKAH KERUGIAN PENGGUGAT ADALAH AKIBAT LANGSUNG KESALAHAN, KESENGAJAAN, serta KELALAIAN DARI TERGUGAT atau I GEDE PUTU SUARJANA atau I MADE OKA YASA atau PARA PEMBELI LAINNYA juga tidak terungkap secara tegas dan jelas dalam posita gugatan a-quo;

17. Bahwa apabila dicermati mengenai tuntutan ganti rugi PENGGUGAT tersebut adalah semata-mata didasarkan oleh kekecewaan PENGGUGAT sehingga permohonan ganti rugi yang hanya didasarkan rasa kecewa dan putus asa harus ditolak atau



setidak-tidaknya dinyatakan tidak diterima. Hal ini sejalan dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3138 K/Pdt/1994, tertanggal 29 April 1997, menyatakan, “ganti rugi yang didasarkan pada kekecewaan tidak dapat dikabulkan”;

18. Bahwa merupakan kebenaran fakta hukum mengenai TIDAK ADA pelanggaran maupun TIDAK ADA perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT. Dengan demikian, sepatutnya permohonan ganti rugi yang dimohonkan PENGGUGAT ditolak, dengan menunjuk pada ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 842 K/Pdt/1986, tertanggal 23 Desember 1987 menyatakan, “dalam hal perbuatan melawan hukum, hendaknya diperhatikan bahwa kerugian merupakan unsur dari perbuatan melawan hukum, kalau kerugian tidak terbukti, maka tidak ada perbuatan melawan hukum”;

19. Bahwa TERGUGAT menanggapi, keberatan, dan membantah dengan tegas terhadap uraian dasar dalil PENGGUGAT pada butir ke-24 (dua puluh empat) posita gugatan a-quo yang pada prinsipnya mengenai mengenai permohonan sita jaminan (“conservatoir beslag”). Bahwa PENGGUGAT mengada-ada dalam meminta sita jaminan, karena obyek dan pemilikan barang yang diminta untuk diletakan sita jaminan TIDAK JELAS dan TIDAK DIDUKUNG dengan bukti-bukti yang kuat maka sepatutnya permohonan sita jaminan tersebut DITOLAK. Hal ini sejalan dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1121 K/Sip/1971, tertanggal 15 April 1972 j.o. ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 597 K/Sip/1983, tertanggal 8 Mei 1984, menegaskan, “penggugat yang tidak memiliki bukti-bukti yang kuat, maka permohonan penggugat untuk sita jaminan (conservatoir beslag) tidak dapat dikabulkan dan tidak dapat disahkan” dan “sita jaminan yang akan diadakan bukan atas dasar alasan-alasan yang diisyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1)



HIR tidak dibenarkan". Selain itu, permohonan Para Penggugat tentang sita jaminan bertentangan pula dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan ("SEMA 5/1975");

20. Bahwa TERGUGAT menanggapi, keberatan dan menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada butir ke-25 (dua puluh lima) posita gugatan a-quo mengenai tuntutan dwangsom. Hal ini karena PENGGUGAT TIDAK PATUT untuk menuntut TERGUGAT mengenai GUGATAN PMH dan konsekuensi hukumnya maka PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HAK untuk menuntut TERGUGAT mengenai GUGATAN PMH dan/atau karena perkara a-quo berupa sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya maka pelaksanaannya merupakan eksekusi riil yang berada ditangan juru sita sehingga uang paksa tidak dapat dikabulkan. Hal ini sejalan dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 307 K/Sip/1976 tertanggal 7 Desember 1976, menyatakan, "tuntutan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan yang pasti";

21. Selain itu, dengan mencermati pada uraian dasar dalil PENGGUGAT pada butir ke-25 (dua puluh lima) posita gugatan a-quo maka jelas telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 606 a dan 606 b Rv;

22. Bahwa TERGUGAT menanggapi, keberatan dan menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada butir ke-26 (dua puluh enam) posita gugatan a-quo mengenai pembebanan biaya perkara a-quo kepada TERGUGAT. Hal ini merupakan uraian dasar dalil yang berlebihan karena PENGGUGAT tidak mempunyai hak melakukan sesuatu, hanya demi ingkarnya suatu kewajiban hukum atas prestasi. Bahkan uraian dalil PENGGUGAT ini sangat kontradiktif dengan uraian dasar dalil PENGGUGAT pada butir ke-12 (dua belas), butir ke-15 (lima belas), dan butir ke-18 (delapan belas)



posita gugatan a-quo yang pada prinsipnya mengenai bekenenis, confession PENGGUGAT terkait wanprestasinya PENGGUGAT sehubungan dengan SHM Nomor 11313/Banjir Anyar atas nama pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA kepada TERGUGAT;

23. Bahwa dengan demikian, berdasarkan keseluruhan uraian dalil-dalil dan kebenaran fakta hukum maupun bekenenis, confession PENGGUGAT yang dikemukakan oleh TERGUGAT dalam pokok perkara ini adalah tepat dan berdasarkan hukum bagi yang terhormat majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo untuk menolak gugatan a-quo atau setidaknya menyatakan menurut hukum bahwa gugatan a-quo niet ontvankelijk verklaard.

III. DALAM GUGATAN REKONVENSİ

- Bahwa dalam rekonvensi ini, mohon TERGUGAT KONVENSİ disebut sebagai PENGGUGAT, dan selanjutnya pula PENGGUGAT KONVENSİ disebut sebagai TERGUGAT;

- Bahwa dalil-dalil yang termuat dalam konvensi dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam rekonvensi ini ("mutatis mutandis");

- Bahwa pada pokoknya PENGGUGAT menolak dalil-dalil yang diajukan TERGUGAT sebagaimana yang terdapat pada eksepsi dan jawaban dalam konvensi pokok perkara, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh PENGGUGAT;

- Bahwa semua alasan dan dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT pada eksepsi dan jawaban dalam konvensi pokok perkara mohon menjadi alasan bantahan dalam rekonvensi ini.

1. Bahwa PENGGUGAT mengulang dan menegaskan kembali kebenaran dalil-dalil dan fakta hukum pada butir ke-2 (dua), butir ke-3 (tiga), butir ke-6 (enam), butir ke-7 (tujuh), butir ke-8 (delapan), butir ke-9 (sembilan), butir ke-22 (dua puluh dua), dan butir ke-23 (dua puluh tiga) jawaban dalam konvensi pokok perkara;



2. Bahwa menunjuk pada Akta Nomor 1 tertanggal 1 Juli 2022 tentang Akta Pengikatan Jual Beli berikut pada surat tertanggal 22 Maret 2024 mengenai biaya proses SHM Nomor 11313/Banjar Anyar atas nama pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA maupun Surat Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Perubahan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah Nomor 377/PTP/XI/2020 tertanggal 13 November 2020 telah membuktikan bahwa TERGUGAT belum melaksanakan prestasinya dan belum memenuhi kewajiban hukumnya sehubungan dengan biaya proses (vide: biaya ITR dan aspek, biaya akta PPJB dan kuasa, peminjaman dana, dan peminjaman dana untuk pelunasan) SHM Nomor 11313/Banjar Anyar atas nama pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA kepada PENGGUGAT;

3. Bahwa TERGUGAT belum melaksanakan prestasinya dan belum memenuhi kewajiban hukumnya sehubungan dengan biaya proses SHM Nomor 11313/Banjar Anyar atas nama pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA kepada PENGGUGAT yang keseluruhannya sebesar IDR. 403,100,000,- (empat ratus tiga juta seratus ribu rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

- 1) biaya ITR dan aspek sebesar IDR. 136,550,000,- (seratus tiga puluh enam juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);
- 2) biaya akta PPJB dan kuasa sebesar IDR. 18,550,000,- (delapan belas juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);
- 3) peminjaman dana kepada PENGGUGAT sebesar IDR. 18,000,000,- (delapan belas juta rupiah);
- 4) dan peminjaman dana untuk pelunasan SHM Nomor 11313/Banjar Anyar atas nama pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA kepada PENGGUGAT sebesar IDR. 230,000,000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah);

4. Bahwa dengan menunjuk pada bukti hukum tersebut maka telah membuktikan TERGUGAT secara berkelanjutan akibat kesalahan atau kelalaiannya dalam bertindak dengan itikad tidak



baik dan tidak bertanggungjawab yaitu belum melaksanakan prestasinya dan belum memenuhi kewajiban hukumnya sehubungan dengan biaya proses SHM Nomor 11313/Banjar Anyar atas nama pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA kepada PENGGUGAT mengakibatkan permasalahan ini menjadi berlarut-larut dan merugikan PENGGUGAT sebagai notaris/PPAT dalam menjalankan tugas, pokok, dan fungsinya sebagaimana diamanatkan ketentuan UU 2/2014 j.o. UU 30/2004 sehingga TERGUGAT telah nyata-nyata melakukan perbuatan wanprestasi;

5. Bahwa oleh karena perbuatan TERGUGAT telah menyebabkan kerugian bagi PENGGUGAT, maka sudah sewajarnya apabila TERGUGAT dihukum membayar kerugian pada PENGGUGAT in casu sebesar IDR. 403,100,000,- (empat ratus tiga juta seratus ribu rupiah);

6. Bahwa seharusnya TERGUGAT mengetahui atau setidaknya dapat mengetahui bahwa perbuatannya tersebut bertentangan dengan hukum dan keadilan yang berlaku, karena jelas TERGUGAT belum melaksanakan prestasinya dan belum memenuhi kewajiban hukumnya sehubungan dengan biaya proses SHM Nomor 11313/Banjar Anyar atas nama pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA kepada PENGGUGAT dan menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT;

7. Bahwa dikarenakan gugatan rekonvensi ini diajukan cukup beralasan dan disertai dengan bukti-bukti otentik (vide: Akta Nomor 1 tertanggal 1 Juli 2022 tentang Akta Pengikatan Jual Beli berikut pada surat tertanggal 22 Maret 2024 mengenai biaya proses SHM Nomor 11313/Banjar Anyar atas nama pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA maupun Surat Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Perubahan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah Nomor 377/PTP/XI/2020 tertanggal 13 November 2020) maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR/191 Rbg, segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat



dijalankan lebih dahulu (“uitvoerbaar bij voorraad”) meskipun ada upaya hukum (verzet, banding maupun kasasi) dari TERGUGAT;

8. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 196 HIR/Pasal 208 RBg dan Pasal 1131 KUH Perdata, perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan TERGUGAT baik yang berupa barang tetap dan barang bergerak, yang jenis dan jumlahnya akan kami ajukan dalam permohonan tersendiri;

9. Bahwa demi keadilan, kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak PENGGUGAT dalam kapasitas dan kedudukannya sebagai notaris/PPAT maka tiada jalan lain kecuali menyerahkan perkara ini kepada yang terhormat majelis hakim pemeriksa perkara a-quo untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini.

Berdasarkan keseluruhan uraian dasar dan dalil hukum serta kebenaran fakta hukum di atas maupun berdasarkan bekenenis, confession PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ yang merupakan pengakuan murni yang memiliki daya bukti yang sempurna, mengikat, dan menentukan sehingga telah TERBUKTI bahwa gugatan a-quo merupakan gugatan yang pluris litis consortium karena masih ada pihak lain yang harus bertindak dan/atau pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap dan/atau masih ada ada pihak yang seharusnya ikut bertindak sebagai tergugat, TERBUKTI bahwa gugatan a-quo adalah non adimpleti contractus sehingga berkonsekuensi hukum diskualifikasi in person karena PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ belum melaksanakan prestasinya dan belum memenuhi kewajiban hukumnya kepada TERGUGAT KONVENSİ/PENGGUGAT REKONVENSİ sehubungan dengan biaya proses SHM Nomor 11313/Banjar Anyar atas nama pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA, dan selanjutnya telah TERBUKTI pula gugatan a-quo adalah tidak jelas dan kabur dan/atau TIDAK ADA kejelasan yang tegas tentang PERBUATAN TERGUGAT MANAKAH YANG MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM? dan/atau dalam uraian dasar dalil gugatan a-quo dihubungkan dengan dalam tuntutan (petitumnya) TIDAK ADA tentang



PERBUATAN TERGUGAT YANG BAGAIMANAKAH YANG MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM? TANPA DIPERINCI maka merupakan faktor utama mengakibatkan gugatan a-quo ditolak atau setidaknya harus dinyatakan niet ontvankelijk verklaard.

Bahwa disamping itu, berdasarkan keseluruhan uraian dasar dan dalil hukum serta kebenaran fakta hukum di atas telah MENEGASKAN dan MEMBUKTIKAN PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ secara berkelanjutan akibat kesalahan atau kelalaiannya dalam bertindak dengan itikad tidak baik dan tidak bertanggungjawab karena belum melaksanakan prestasinya dan belum memenuhi kewajiban hukumnya sehubungan dengan biaya proses SHM Nomor 11313/Banjar Anyar atas nama pemegang hak I GEDE PUTU SUARJANA kepada TERGUGAT KONVENSİ/PENGGUGAT REKONVENSİ mengakibatkan permasalahan ini menjadi berlarut-larut dan merugikan TERGUGAT KONVENSİ/PENGGUGAT REKONVENSİ sebagai notaris/PPAT dalam menjalankan tugas, pokok, dan fungsinya sebagaimana diamanatkan ketentuan UU 2/2014 j.o. UU 30/2004 sehingga menurut hukum membuktikan bahwa PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ telah nyata-nyata melakukan perbuatan wanprestasi.

Atas keseluruhan uraian dasar dan dalil hukum serta kebenaran fakta hukum tersebut maka TERGUGAT KONVENSİ/PENGGUGAT REKONVENSİ mohon agar yang terhormat majelis hakim pemeriksa perkara ini berkenan memberikan putusannya sebagai berikut:

DALAM KONVENSİ

DALAM EKSEPSİ

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak diterima untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA



- Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak diterima seluruhnya.

DALAM REKONVENSI

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONVENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan wanprestasi;
3. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar kerugian kepada PENGGUGAT REKONVENSI sebesar IDR. 403,100,000,- (empat ratus tiga juta seratus ribu rupiah), secara tunai dan sekaligus;
4. Menyatakan secara hukum putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain (verzet, banding, maupun kasasi) dari TERGUGAT REKONVENSI;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap benda milik TERGUGAT REKONVENSI baik benda tetap maupun benda bergerak, yang jenis dan jumlahnya akan diajukan dalam permohonan tersendiri;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan undang-undang;

Atau apabila yang terhormat majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ("ex aequo et bono").

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik sekaligus Jawaban atas Gugatan Rekonvensi, dan selanjutnya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi masing-masing telah mengajukan duplik dalam gugatan konvensi serta replik dalam rekonvensi sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 11313 atas nama I Gede Putu Suarjana, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;



2. Fotokopi Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 1 tanggal 01 Juli 2022 yang dibuat oleh notaris I Gede Abdhi Prabawa, SH.,M.Kn, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Salinan Akta Kuasa Nomor : 02 Tanggal 01 Juli 2022 yang dibuat oleh notaris I Gede Abdhi Prabawa, SH.,M.Kn, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kuitansi tertanggal 15 Juni 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi gambar lokasi tanah sejumlah 14 (empatbelas) kavling, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi surat Nomor 026/SRT-NL/AGS/VI/2023 tertanggal 12 Juni 2023, perihal Sertifikat Hak Milik Nomor : 11313/Ds Banjar Anyar atas nama I Gede Putu Suarjana, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotokopi surat Nomor 01/Not-AP/VII/2023 tertanggal 25 Juli 2023, perihal Tanggapan Surat Permohonan Pengambilan Sertifikat Hak Milik Nomor : 11313/Banjar Anyar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 7913 atas nama I Dewa Made Oka, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Perjanjian Hak Pakai 15 Agustus 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Rincian Biaya yang dibuat oleh notaris I Gede Abdhi Prabawa, SH.,M.Kn, kepada I Dewa Made Oka tertanggal 18 September 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan bukti aslinya kecuali bukti P-1, P-5, P-7, dan P-9 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi I Gusti Putu Setiawan



- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini terkait adanya permasalahan tanah yang berada di Tukad Samsam didaerah Sanggulan Desa Banjar Anyar, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan Provinsi Bali;
- Bahwa luas tanah dalam perkara ini kurang lebih sekitar 15 Are;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui nama pemilik tanah tersebut yang terdahulu;
- Bahwa Saksi berteman dengan Penggugat Konvensi saat Saksi membeli tanah di sanggulan tersebut sekitar tahun 2018;
- Bahwa Saksi mengetahui jika Penggugat Konvensi mempunyai tanah sendiri yang dibeli dari orang lain;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui jika tanah milik orang yang bernama Pak Gede yang dibeli oleh Penggugat Konvensi, namun Saksi tidak mengetahui nama lengkap Pak Gede;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan orang yang bernama Pak Gede tersebut;
- Bahwa Saksi membeli tanah kapling nomor 5 di sebelah timur;
- Bahwa Saksi sudah membayar lunas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah membuat perjanjian di hadapan notaris sewaktu membeli tanah tersebut dari Penggugat Konvensi karena Saksi percaya dengan Penggugat Konvensi;
- Bahwa Saksi pernah diajak ke notaris oleh Penggugat Konvensi;
- Bahwa Sewaktu Saksi dan Penggugat Konvensi ke notaris membicarakan tentang pembelian tanah kapling yang Saksi beli dari Penggugat Konvensi;
- Bahwa tanah kapling yang Saksi beli dari Penggugat Konvensi belum terbit sertifikatnya sampai dengan saat ini;



- Bahwa sewaktu Saksi beli tanah dari Penggugat Konvensi, Saksi tidak tahu ada sertifikat sebelumnya atau tidak, Saksi hanya percaya pada Penggugat Konvensi;
- Bahwa saksi tidak melakukan pengecekan tentang sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa sewaktu ke notaris, saksi pernah menanyakan tentang sertifikat induk tanah-tanah kapling tersebut, namun dikatakan oleh notaris masih dilakukan pemecahan terhadap tanah-tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah sertifikat milik Penggugat Konvensi sudah terbit;
- Bahwa Saksi sudah tiga kali datang ke notaris I Gede Abdhi Prabawa,S.H.,M.Kn, namun dikatakan bahwa masih dalam proses pemecahan;
- Bahwa Saksi sudah sering menanyakan kepada Penggugat Konvensi tentang terbit sertifikat tanah milik Saksi, Penggugat Konvensi hanya mengatakan bahwa notaris yang mengetahuinya karena diurus notaris;
- Bahwa sampai sekarang sertifikat tanah kapling Saksi belum terbit;
- Bahwa sewaktu Saksi membeli tanah dari Penggugat Konvensi, tidak ada perjanjian hitam putih karena menurut Penggugat Konvensi masih dalam proses pemecahan tanah di notaris, dan nanti jika telah selesai akan membuat perjanjian langsung di notaris;
- Bahwa sewaktu Saksi membeli tanah tersebut hanya berdasarkan gambar kaplingan saja;
- Bahwa yang menunjukkan gambar kaplingan tanah adalah Penggugat Konvensi;
- Bahwa permasalahan tanah dalam perkara ini yaitu dalam hal sertifikat yang belum selesai atau terbit padahal Saksi sudah melunasi pembayaran tanahnya;



- Bahwa Saksi mengetahui hubungan antara Penggugat Konvensi dengan Pak Gede, dimana Penggugat Konvensi membeli tanah milik Pak Gede;
- Bahwa Notaris yang mengurus tanah kapling milik Saksi adalah Tergugat Konvensi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi kalau Pak Gede pemilik tanah sebelumnya masih hidup;
- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Okayasa, orang yang berasal dari mengwi yang bekerjasama dengan Penggugat Konvensi untuk membangun perumahan tersebut;
- Bahwa pekerjaan Pak Okayasa adalah pemborong bangunan;
- Bahwa Pak Okayasa sekarang sudah meninggal dunia;
- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan sertifikat tanah yang secara global oleh Penggugat Konvensi namun Saksi tidak melakukan pengecekan secara detail siapa nama pemilik tanah tersebut dalam sertifikat yang ditunjukkan oleh Penggugat Konvensi;
- Bahwa Saksi membayar tanah kapling dari Penggugat Konvensi dengan cara menukarkan dengan mobil Saksi, dan kekurangannya Saksi bayar dengan uang cash;
- Bahwa pada saat melakukan pembayaran tanah tersebut Saksi tidak dibuatkan kuitansi oleh Penggugat Konvensi karena Saksi percaya saja dengan Penggugat Konvensi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah yang dibeli Penggugat Konvensi dari Pak Gede sudah lunas tinggal proses perubahan sertifikat saja;
- Bahwa Saksi mengetahui jika tanah tersebut sudah lunas dari Pak Gede yang mengatakan bahwa tanah yang dibeli Penggugat Konvensi tersebut sudah lunas;
- Bahwa Saksi adalah sebagai salah satu pemilik dari tanah sengketa dalam perkara ini;



Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, para pihak menanggapinya didalam kesimpulan;

2. Saksi I Dewa Made Oka

- Bahwa Saksi mempunyai tanah milik yang yang di pakai jalan di depan perumahan, awalnya ada yang bilang ke Saksi jika ada yang hendak membangun dan tanah milik Saksi akan dijadikan akses jalan dan ternyata adalah Penggugat Konvensi dan dari sanalah Saksi mengenal Penggugat Konvensi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat Konvensi sejak tahun 2018;
- Bahwa Saksi ada kesepakatan dengan Penggugat Konvensi bahwa tanah milik Saksi yang digunakan akses jalan maka kompensasinya Saksi diberikan salah satu tanah kapling di perumahan tersebut beserta rumah yang telah jadi;
- Bahwa letak tanah kapling yang diberikan oleh Penggugat Konvensi kepada Saksi sebagai bentuk kompensasi dari tanah Saksi yang dijadikan jalan adalah di Sanggulan Desa Banjar Anyar Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan, yang merupakan tanah sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi pernah membuat perjanjian yang dibuat di notaris tentang hak guna pakai tanah Saksi yang dijadikan jalan perumahan oleh Penggugat Konvensi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi notaris yang mengurus perjanjian peralihan tanah Saksi yang dijadikan jalan perumahan bernama Pak Gede namun Saksi tidak ingat nama lengkapnya;
- Bahwa Saksi dan Penggugat Konvensi pernah menghadap notaris untuk membuat perjanjian tersebut;
- Bahwa tanah dan bangunan yang merupakan kompensasi dari tanah Saksi yang dipergunakan jalan perumahan tersebut, sampai dengan saat ini belum terbit sertifikatnya;

Halaman 50 dari 61 Perkara Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Tab



- Bahwa sewaktu di notaris memang ada kesepakatan untuk mengurus sampai ada sertifikat terhadap tanah dan bangunan yang merupakan kompensasi dari tanah Saksi yang dijadikan jalan perumahan;
- Bahwa Saksi pernah menghubungi notaris untuk kelanjutan tentang penerbitan sertifikatnya, namun sampai saat ini tidak ada jawaban yang pasti kapan sertifikat tanah Saksi terbit;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pemilik terdahulu tanah yang dijadikan perumahan oleh Penggugat Konvensi;
- Bahwa letak tanah milik Saksi yang dijadikan akses jalan oleh Penggugat Konvensi yaitu di daerah Sanggulan, Desa Banjar Anyar, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan;
- Bahwa dalam Foto situasi (bukti surat T-1), tanah milik Saksi adalah yang sekarang telah dijadikan jalan di perumahan tersebut yang berada di depan rumah;
- Bahwa terhadap tanah yang dijadikan jalan di perumahan tersebut, sertifikat hak miliknya atas nama Saksi;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan I Gede Putu Suarjana dan I Made Oka Suyasa;
- Bahwa Saksi belum pernah melihat sertifikat rumah dan tanah kapling yang diberikan oleh Penggugat Konvensi sebagai kompensasi tanah Saksi tersebut, karena sertifikatnya belum jadi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang membangun perumahan tersebut, karena sewaktu Saksi dikasi rumah tersebut telah jadi;
- Bahwa sudah ada dibuat perjanjian di notaris tentang kompensasi tanah Saksi di Notaris yang bernama Pak Gede;
- Bahwa ketika ke notaris, yang memilih notaris tersebut adalah Penggugat Konvensi;
- Bahwa ketika di kantor Notaris, Saksi tidak mengetahui pasti apa yang disampaikan Penggugat Konvensi kepada notaris, hanya ada pembicaraan bahwa Saksi diberikan tanah kapling dan rumah;

Halaman 51 dari 61 Perkara Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Tab



Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, para pihak menanggapinya didalam kesimpulan;

3. Saksi Gede Yuda Setiawan, S.H., M.Kn.

- Bahwa Saksi bertugas di Badan Pertanahan Nasional Tabanan sejak tanggal 9 November 2023;
- Bahwa Berdasarkan Relas Panggilan Saksi Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Tab tertanggal 18 Juli 2024 yang masuk ke kantor BPN Tabanan dengan melampirkan surat dari Penggugat Konvensi Nomor : 020/Srt-Pdt/Ags/VII/2024 tertanggal 10 Juli 2024 perihal Permohonan Untuk Menunjukkan Dokumen Yang Merupakan Alat Pembuktian ke dalam Persidangan Pengadilan Negeri Tabanan dan berdasarkan surat tersebut Badan Pertanahan Nasional Tabanan diminta untuk membawa dokumen pertimbangan teknis dan mengenai berapa besaran biaya yang harus dibayarkan untuk permohonan Pertimbangan Teknis tersebut;
- Bahwa Badan Pertanahan Nasional Tabanan telah mengeluarkan surat Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Perubahan Penggunaan Dan Pemanfaatan Tanah Nomor : 377/PTP/XI/2020 tertanggal 13 Nopember 2020 yang dimohonkan oleh I Gede Putu Surajana atas Sertifikat Hak Milik nomor 11313/Desa Banjar Anyar;
- Bahwa sesuai dengan bukti penerimaan berupa kuitansi yang ada di kantor pertanahan biaya yang dikeluarkan untuk menerbitkan surat Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Perubahan Penggunaan Dan Pemanfaatan Tanah Nomor : 377/PTP/XI/2020 tertanggal 13 Nopember 2020 terhadap tanah dengan SHM nomor 11313/Desa Banjar Anyar luas tanah 1.430 m² yang dikeluarkan tanggal 6 Nopember 2020 pukul 09.43 WITA adalah terbilang Rp378.600(tiga ratus tujuh delapan ribu enam ratus rupiah);

Halaman 52 dari 61 Perkara Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Tab



- Bahwa kami mempunyai arsip terkait dokumen tersebut tetapi karena Warkah asli belum ketemu, maka hanya berupa dokumen scan saja yang sudah kami upload di aplikasi kami;
- Bahwa sebagaimana bukti surat T-8 Surat Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Perubahan Penggunaan Dan Pemanfaatan Tanah mempunyai fungsi dalam rangkaian kegiatan yang berkaitan dengan pertanahan seperti contohnya jika mau melakukan perubahan hak, pemecahan bidang tanah maka surat ini adalah salah satu persyaratan untuk satu proses tersebut;
- Bahwa Surat Pertimbangan Teknis Pertanahan ini sebagaimana fungsinya sebagai salah satu syarat berkaitan dengan pertanahan seperti contohnya jika mau melakukan perubahan hak milik yaitu Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atau dalam rangka proses permohonan hak dari bidang tanah yang berasal dari tanah negara yang dimohon oleh PT (Perseroan Terbatas) atau perorangan diluar hak milik jadi diperlukan Surat Pertimbangan Teknis tersebut, yang nantinya juga dipakai untuk mengurus KPR;
- Bahwa Surat Pertimbangan Teknis tersebut bukan merupakan sebuah surat izin tentang perubahan status tanah;
- Bahwa di awal Saksi sampaikan bahwa warkah asli belum ditemukan jadi kami hanya membawa data scan yang kami upload ke dalam aplikasi kami, jadi data yang diupload di tahun 2020 itu tidak terupload atau tidak memuat mengenai permohonan dari Pemohon, apakah I Gede Suarjana atau siapa kuasanya karena dalam surat ini hanya tercantum hasil dari PTP dan tindak lanjut dari permohonan tersebut, awal permohonan tidak terupload kedalam sistem kami;
- Bahwa berdasarkan data yang terdapat dalam Surat Pertimbangan Teknis Nomor : 377/PTP/XI/2020 tertanggal 13 Nopember 2020 disebutkan bahwa permohonan tanggal 04 Maret 2020 yang diajukan oleh I Gede Putu Suarjana, bertindak atas nama diri sendiri;



- Bahwa berdasarkan dokumen Pertimbangan Teknis ini ada penjelasan dari luas keseluruhan yaitu seluas 1.430 m² ternyata yang disetujui atau yang sesuai cuma sebagian yaitu hanya seluas 715 m² sehingga luas sisanya ditolak;

- Bahwa sepengetahuan Saksi apa yang tertuang di dalam surat ukur tersebut kadangkala adalah tanah pertanian itu menggambarkan bagaimana awal dari sertifikat yang terbit, jadi pada awal sertifikat ini terbit keadaannya memang pertanian namun belum tentu dengan kawasan, jadi kawasan itu tidak selalu sama dengan keadaan tanah, bisa jadi keadaan tanahnya pertanian namun tanah tersebut termasuk kawasan pariwisata atau pemukiman seperti itu;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, para pihak menanggapinya didalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Nomor :010/ADV-PB/I/2022 tertanggal 4 Oktober 2022 Perihal Pemberitahuan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Surat Nomor :01/Not-AP/VIII/2023 tertanggal 16 Agustus 2023 Perihal Tanggapan Surat Susulan III Permohonan Pengambilan Serifikat Hak Milik Nomor: 111313, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Cek Bank Danamon tertanggal 20 Oktober 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Kuitansi tertanggal 1 Juli 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Kuitansi tertanggal 21 Oktober 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Kuitansi Tertanggal 17 November 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-6;



7. Fotokopi Rincian biaya Proses SHM Nomor 11313/Banjar Anyar tertanggal 22 Maret 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-7;
11. Fotokopi Surat Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Perubahan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah Nomor: 377/PTP/XI/2020 tertanggal 13 November 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-8;
12. Fotokopi Akta Kuasa Nomor 02 tertanggal 1 Juli 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-9;
13. Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tertanggal 1 Juli 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-10;
14. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 11313/Banjar Anyar atas nama I Gede Putu Suarjana, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-11;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan bukti aslinya, kecuali bukti T-3 dan T-11 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 3 November 2023 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah tangkisan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas



gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah dan oleh karenanya gugatan menjadi tidak dapat diterima. Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*), (M Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, 2005: 418);

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi, selanjutnya Tergugat Konvensi dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, yaitu:

1. Gugatan *a quo* kurang pihak (*exceptio pluris litis consortium*);
2. Penggugat tidak patut untuk menuntut Tergugat mengenai gugatan PMH (*exceptio non adimpleti contractus*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang disampaikan tersebut, Penggugat Konvensi dalam repliknya pada pokoknya tetap mempertahankan alasan atau dalil-dalil gugatan seluruhnya dan menolak alasan atau dalil-dalil eksepsi yang diajukan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh eksepsi tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi pertama yang diajukan Tergugat Konvensi terkait gugatan *a quo* kurang pihak, dikarenakan dengan tidak ditariknya I Gede Putu Suarjana, I Made Oka Yasa, dan/atau para pembeli lainnya sebagai pihak yang mempunyai hubungan dan kepentingan hukum dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk melihat apakah ada tidaknya hubungan/kepentingan hukum pihak-pihak lainnya dalam gugatan *a quo*, maka tentunya Majelis Hakim akan meninjau dalam posita maupun di dalam petitum gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa maksud dan inti gugatan Penggugat Konvensi dalam perkara *a quo* adalah sebagaimana diterangkan di dalam petitum keenam dan ketujuhnya yang masing-masing meminta agar Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi dinyatakan berhak atas tanah dengan SHM No:11313/Banjar Anyar seluas 1.430 m² atas nama I Gede Putu Suardana berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No:1 tanggal 1 Juli 2022 dan Akta Kuasa No.2 tanggal 1 Juli 2022 yang dibuat dihadapan Tergugat, dan kemudian agar menyatakan perbuatan Tergugat Konvensi yang sejak tanggal 1 Juli 2022 sampai sekarang belum memproses akta jual beli atas tanah SHM No:11313/Banjar Anyar atas nama I Gede Putu Suarjana menjadi atas nama I Nyoman Ledra/Penggugat adalah suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi dasar dari petitum yang dimintakan tersebut telah Penggugat Konvensi terangkan secara lengkap dan rinci di dalam posita gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan petitum tersebut, maka yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No:11313/Banjar Anyar seluas 1.430 m² atas nama I Gede Putu Suardana, yang mana obyek sengketa tersebut telah ditunjukkan oleh Penggugat Konvensi maupun Tergugat Konvensi melalui bukti surat P-1/T-11 yang menunjukkan nama I Gede Putu Suardana sebagai pemegang hak atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi merasa berhak atas obyek sengketa dikarenakan telah melakukan pengikatan dengan I Gede Putu Suardana melalui Akta Pengikatan Jual Beli No:1 tanggal 1 Juli 2022 yang dibuat dihadapan Tergugat Konvensi, berdasarkan bukti surat Penggugat Konvensi maupun Tergugat Konvensi bertanda P-2/T-10, yang mana kemudian dari Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, selanjutnya ditindaklanjuti melalui bukti P-3/T-9 yang menerangkan I Gede Putu Suardana telah memberikan kuasanya kepada Penggugat Konvensi untuk dan atas nama pemberi kuasa menjual dan menyerahkan atau dengan jalan lain melepaskan/mengoperkan baik kepada diri sendiri maupun kepada orang lain/badan lain dengan harga dan syarat-syarat yang dipandang baik oleh penerima kuasa terhadap tanah obyek sengketa;

Halaman 57 dari 61 Perkara Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Tab

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6 dan P-7 yang diajukan oleh Penggugat Konvensi ataupun bukti T-1, T-2, T-4 sampai dengan T-8 yang diajukan oleh Tergugat Konvensi ataupun berdasarkan keterangan Para Saksi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi di persidangan, masing-masing menyebutkan nama I Gede Putu Suardana sebagai pihak yang terkait dengan asal-muasal kepemilikan atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan surat gugatan dan jawaban yang disampaikan oleh para pihak tersebut di atas dihubungkan dengan bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak, maka untuk memperjelas asal-usul perolehan dari obyek sengketa, Majelis Hakim memandang pihak I Gede Putu Suardana selaku yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam sertifikat hak milik No:11313/Banjar Anyar seluas 1.430 m² (obyek sengketa) harus turut dijadikan pihak dalam perkara ini sehingga kedudukan dari obyek sengketa dapat diperjelas dan Majelis Hakim akan mendapatkan penjelasan dan penyelesaian yang komprehensif terhadap tanah obyek sengketa dan para pihak yang terkait tersebut mempunyai kesempatan dan ruang yang sama untuk membuktikan asal-muasal maupun kepemilikannya terhadap tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dikarenakan terdapat kekurangan pihak yang ditarik untuk diperdengarkan penjelasan maupun keterangannya dalam perkara *aquo*, maka terhadap eksepsi pertama Tergugat Konvensi terkait adanya kekurangan pihak dalam perkara *aquo* haruslah dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa apa yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tersebut di atas terkait dengan adanya kekurangan pihak dalam perkara *aquo* telah sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI:

- a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975: "Gugatan kurang pihak/kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima".
- b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985: "Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat";



c. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 546K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985: "Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak";

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi terkait kekurangan pihak dari Tergugat Konvensi telah dikabulkan, maka eksepsi lainnya yang diajukan Tergugat Konvensi tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa karena eksepsi dari Tergugat Konvensi telah dikabulkan, maka pokok perkara tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat Konvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENS

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan sebelumnya oleh Majelis Hakim di dalam konvensi tersebut di atas secara *mutatis mutandis* menjadi satu kesatuan sehingga turut juga dipertimbangkan di dalam rekonvensi;

Menimbang, bahwa dikarenakan eksepsi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah dikabulkan dan di dalam pokok perkara gugatan konvensi telah dinyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), maka terhadap gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi haruslah pula dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM KONVENS DAN REKONVENS

Menimbang, bahwa dikarenakan eksepsi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah dikabulkan dan di dalam pokok perkara gugatan konvensi telah dinyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), maka kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, ketentuan-ketentuan dalam Rbg, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Halaman 59 dari 61 Perkara Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Tab



DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat Konvensi;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM REKONVENSI

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

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.536.000,00 (satu juta lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan, pada hari Rabu tanggal Senin, tanggal 2 September 2024, oleh kami **Ronny Widodo, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Ni Luh Made Kusuma Wardani, S.H., M.H.**, dan **I Gusti Lanang Indra Panditha, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tabanan Nomor 85/Pdt.G/2024 tanggal 19 Februari 2024. Putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 3 September 2024 telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan Para Hakim Anggota tersebut, dengan dihadiri oleh **Syarifah Rohmatulloh, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

ttd

Ni Luh Made Kusuma Wardani, S.H., M.H.

ttd

Hakim Ketua,

ttd

Ronny Widodo, S.H., M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I Gusti Lanang Indra Panditha, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Syarifah Rohmatulloh, S.H.

Perincian biaya :

1. PNBP Pendaftaran	Rp 30.000;
2. ATK	Rp 100.000;
3. Panggilan (surat tercatat)	Rp 182.000;
4. PNBP Panggilan	Rp 30.000;
5. Kirim Surat	Rp 24.000;
6. Pemeriksaan Setempat	Rp 1.050.000;
7. Sumpah	Rp 100.000;
8. Meterai	Rp 10.000;
9. Redaksi	Rp 10.000;
Jumlah	Rp 1.536.000;

(satu juta lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah)

Halaman 61 dari 61 Perkara Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Tab

Disclaimer

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