



PUTUSAN

Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SUSILOWATI GO tempat tanggal lahir Probolinggo tanggal 11 Januari 1953, umur 66 tahun, jenis kelamin perempuan, agama Budha, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Jalan Raya Sudirman No. 189 A, Rt/Rw 004/001 Desa Patokan, Kecamatan Kraksaan, kabupaten Probolinggo, Jawa Timur; Untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**;

ROSINANI tempat tanggal lahir Probolinggo tanggal 19 Agustus 1964, jenis kelamin perempuan, Pekerjaan Swasta, Alamat Jalan Raya Sudirman No. 189 A, Rt/Rw 004/001 Desa Patokan, Kecamatan Kraksaan, kabupaten Probolinggo, Jawa Timur; Untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**;

yang dalam hal ini baik **PENGGUGAT I** maupun **PENGGUGAT II** memberikan kuasa kepada **FARIS ALDIANO PHOA, SH., HENDRA SIAGIAN, SH.,M.Hum.**, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **ALDRA LAW OFFICE & PARTNERS "Advocate & legal Consultant"** yang berkedudukan di Malang, Berkantor di Jl. Raya Sido Rahayu, Komplek Ruko Sidorahayu II No. 11, Kelurahan Bakalan Krajan, Kecamatan Sukun, Kota Malang, Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Mei 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 10-06-2019 Reg. No: 1380/Daf/2019, selanjutnya disebut **PARA PENGGUGAT**

M E L A W A N :

TUGIMAN, tempat tanggal lahir Purworejo tanggal 21 Agustus 1949, Umur 70 tahun, laki-laki, Warganegara Indonesia, agama Islam, pekerjaan Pensiunan, alamat Jalan Giri Puspa No. 12, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan,

Halaman 1 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Badung, Provinsi Bali, selanjutnya disebut :

TERGUGAT :

I NYOMAN RENTUG, tempat tanggal lahir Badung tanggal 16 Mei 1942, Umur 77 tahun, laki-laki, Warganegara Indonesia, pekerjaan Petani, alamat Taman Mumbul Nusa Dua, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, selanjutnya disebut : **TURUT**

TERGUGAT I:

I WAYAN RETAS, tempat tanggal lahir Badung tanggal 31 Desember 1941, Umur 78 tahun, laki-laki, Warganegara Indonesia, pekerjaan Petani, alamat Jl. Taman Giri Mumbul, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, selanjutnya disebut : **TURUT TERGUGAT II;**

I KETUT KASIR, tempat tanggal lahir Badung tanggal 5 Juli 1958, Umur 61 tahun, laki-laki, Warganegara Indonesia, pekerjaan Petani, alamat Jl. Taman Giri Mumbul, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, selanjutnya disebut : **TURUT TERGUGAT III;**

I MADE RUPID, tempat tanggal lahir Badung tanggal 25 Mei 1940, Umur 79 tahun, laki-laki, Warganegara Indonesia, pekerjaan Petani, alamat Jl. Taman Giri Mumbul, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, selanjutnya disebut : **TURUT TERGUGAT IV;**

NI KETUT ALIT ASTARI, Jenis Kelamin Perempuan, Warganegara Indonesia, Alamat Jalan By Pass Ngurah Rai No. 98 AW Sanur-Denpasar(80228) Bali, Pekerjaan Notaris, untuk selanjutnya disebut : **TURUT TERGUGAT V;**

LJ. HOOKER NUSA DUA, Alamat Jalan By Pass Ngurah Rai No. 112 X, Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali untuk selanjutnya disebut : **TURUT TERGUGAT VI;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Juni 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 2 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar pada tanggal 12 Juni 2019 dalam Register Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, PENGGUGAT I memberikan kuasa kepada PENGGUGAT II dalam hal melakukan transaksi pembelian sebidang tanah yang terletak di wilayah hukum kelurahan Benoa kecamatan Kuta Selatan, kabupaten Badung di Bali dan untuk selanjutnya dalam perkara a quo PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II mohon untuk disebut dengan "PARA PENGGUGAT";
2. Bahwa PENGGUGAT II mengetahui tentang adanya sebidang tanah yang sedang diperjual belikan dan untuk selanjutnya mohon dalam perkara a quo disebut dengan "tanah sengketa" adalah melalui perusahaan yang bergerak bidang agent property yaitu LJ.Hooker Nusa Dua i.c.TURUT TERGUGAT VI;
3. Bahwa setelah PARA PENGGUGAT mengecek letak tanah sengketa a quo bersama-sama dengan pihak TURUT TERGUGAT VI dan tertarik untuk membelinya, sehingga melakukan penawaran harga kepada TURUT TERGUGAT VI, akan tetapi tidak menemui kesepakatan harga oleh karenanya diputuskan untuk langsung melakukan penawaran dengan pemilik tanah sengketa a quo;
Bahwa sebelum melakukan penawaran harga PARA PENGGUGAT terlebih dahulu menanyakan tentang surat-surat tanah sengketa a quo kepada TURUT TERGUGAT VI, oleh TURUT TERGUGAT VI menjelaskan bahwa berkaitan dengan surat-surat dan bukti lainnya terkait tanah sengketa a quo lengkap dan tidak ada masalah, mengingat bahwa TURUT TERGUGAT VI adalah sebuah perusahaan yang bergerak dibidang jasa agent jual beli dan sewa menyewa property membuat PENGGUGAT I semakin yakin untuk membeli tanah sengketa a quo;
4. Bahwa setelah PARA TERGUGAT bertemu dengan pemilik tanah sengketa a quo yang bernama Saudara TUGIMAN i.c.TERGUGAT dan membicarakan harga atas tanah sengketa a quo, terlebih dahulu PARA TERGUGAT menanyakan Bukti Kepemilikan TERGUGAT atas tanah sengketa a quo, bahwa oleh TERGUGAT menunjukkan 2 (dua) bandel Foto Copy Sertikat Hak Milik tetapi Sertifikat tersebut bukan atas nama TERGUGAT; melainkan dalam Copy Sertifikat Nomor 12001 ----- (Bukti P.1) adalah atas nama TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT III dan Copy Sertifikat Nomor 12012 ----- (Bukti P-2) adalah atas nama TURUT TERGUGAT IV, sehingga PARA TERGUGAT menanyakan keberadaan Sertifikat Asli, beserta kenapa masih atas nama orang lain i.c.TURUT TERGUGAT I,II,III dan IV ?; oleh TERGUGAT menerangkan "bahwa surat sertifikat aslinya sudah ada di notaris, dan kenapa bukan atas nama

Halaman 3 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps

Disclaimer

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



TERGUGAT dikarenakan TERGUGAT melakukan pembelian adalah langsung untuk dijual kembali atau istilah lain adalah beli gantung, dan setelah nanti saudara beli i.c.PENGGUGAT I dan dilunasi akan langsung dibalik nama ke atas nama saudara i.c.PENGGUGAT I”;

5. Bahwa antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT menemukan kesepakatan harga atas tanah sengketa a quo yaitu sebesar RP. 7.192.800.000,- (tujuh milyar seratus Sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah), oleh TERGUGAT meminta kepada PENGGUGAT I melakukan pembayaran tanda jadi/ DP dahulu yaitu sebesar RP. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan sisanya dilakukan pembayaran dengan cara mencicil sehingga dibuatkan dahulu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap tanah sengketa a quo antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT; Inisiatif pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah permintaan dari TERGUGAT serta TURUT TERGUGAT VI menjelaskan sudah biasa terjadi dalam transaksi jual beli tanah melakukan PPJB dahulu agar nantinya proses jual beli hingga balik nama lebih mudah dan cepat;
6. Bahwa TERGUGAT terus menerus meyakinkan PENGGUGAT I untuk membeli tanah sengketa a quo dengan dalih bahwa tanah sengketa a quo letaknya sangat strategis, dimana harganya akan cepat naik setiap tahunnya membuat TERGUGAT I semakin yakin untuk membeli tanah sengketa a quo, sehingga PENGGUGAT I melalui PENGGUGAT II melakukan pembayaran tanda jadi / DP sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada TERGUGAT pada tanggal 07 Mei 2014 melalui transfer Bank Central Asia (BCA) ke rekening tujuan bank mandiri atas nama TUGIMAN i.c. TERGUGAT dengan Nomor rekening : 145-000-026-8538----- (Bukti P.3);
7. Bahwa setelah melakukan pembayaran tanda jadi tersebut pada tanggal 09 Mei 2014 PENGGUGAT II dan TERGUGAT melakukan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilaksanakan di hadapan Ni Ketut Alit Astari SH., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c. TURUT TERGUGAT V dengan Nomor : 04 ----- (Bukti P-4); bahwa dilaksanakannya penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan TURUT TERGUGAT V adalah permintaan TERGUGAT agar di notaris tersebut i.c. TURUT TERGUGAT V dikarenakan TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT V berteman baik yang artinya bahwa sertifikat asli tanah sengketa dimaksud TERGUGAT berada pada pada TURUT TERUGAT V (vide posita 4);
8. Bahwa adapun objek tanah sengketa a quo adalah sebagai berikut :



- o Sertifikat Hak Milik Nomor 12001 ----- (Vide Bukti P-1) dengan Luas 370 M² Menurut surat ukur tertanggal 13 Oktober 2009 dengan Nomor 08374/ Bena/ 2009 dengan nomor identifikasi bidang (MIB) : 22.03.09.04.08.382 terletak dikelurahan Bena Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Propinsi Bali, dengan pemegang sertifikat atas nama:
- 1. Tuan Nyoman Rentug i.c. TURUT TERGUGAT I**
 - 2. Tuan I Wayan Retas i.c. TURUT TERGUGAT II**
 - 3. Tuan I Ketut Kasir i.c. TURUT TERGUGAT III**
- o Sertifikat Hak Milik Nomor 12012 ----- (Vide Bukti P-2) dengan Luas 1574 M² menurut surat ukur tertanggal 13 Oktober 2009 dengan Nomor 08376/ Bena/ 2009 dengan nomor identifikasi bidang (MIB) 22.03.09.04.08384 terletak di kelurahan Bena Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Propinsi Bali, dengan pemegang sertifikat atas nama :
- Tuan I Made Rupit i.c. TURUT TERGUGAT IV;**
9. Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ----- (Vide Bukti P-4), Tanggal 09 Mei 2014 Nomor 04 yang dibuat dihadapan Ni Ketut Alit Astari SH., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c. TURUT TERGUGAT V adalah Bukti Otentik sebab dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, serta telah memenuhi syarat hukum untuk sahnya persetujuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH.Perdata tentang syarat untuk syah-nya suatu perikatan dan oleh karenanya berlaku sebagai undang-undang yang harus ditaati oleh PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH.Perdata yang berbunyi demikian
- “semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang – undang berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan – alasan yang ditentukan oleh undang – undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”*
10. Bahwa, isi dari Pasal 2 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 09 Mei 2014 Nomor 04 ----- (Vide Bukti P-4), yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT V adalah mengatur tentang termint-termint pembayaran harga tanah sengketa a quo yang berbunyi sebagai berikut :
- Ayat (1)**
- pembayaran pertama sebesar Rp. 50. 000.000.- (lima puluh juta) telah dibayarkan pada tanggal tujuh mei dua ribu empat belas (7 – 5 – 2014) satu lain sebagaimana ternyata dari kwitansi yang dilekatkan pada minuta akta ini;
- Ayat (2)**



pembayaran kedua sebesar Rp.1.116.400.000,- (Satu milyar seratus enambelas juta empatratus ribu rupiah) dibayarkan pada tanggal empatbelas Mei duaribu empatbelas (14 – 5 – 2014);

ayat (3)

pembayaran ketiga sebesar Rp.1.360.800.000,- (satu Milyar tigaratus enam puluh juta delapanratus ribu rupiah) dibayarkan pada tanggal empat belas Juli duaribu empatbelas (14 – 7 – 2014);

ayat (4)

pembayaran keempat yaitu pelunasan sebesar Rp.1.360.800.000,- (satu Milyar tigaratus enam puluh juta delapanratus ribu rupiah) dibayarkan pada tanggal empatbelas September duaribu empatbelas (14 – 9 – 2014)

apabila pihak Kedua (Hal Ini PENGGUGAT I) tidak melaksanakan pemabayaran sesuai dengan termin – termin tersebut diatas, maka pihak Kedua (PENGGUGAT I) diberikan perpanjangan waktu sampai dengan satu (1) bulan berikut dengan denda keterlambatan sebesar 1% (satu persen)

Bahwa, harga yang dijelaskan dalam pasal ini, sesuai dengan penjelsan TURUT TERGUGAT V adalah harga yang dibuat sesuai dengan NJOP pada saat itu, bahwa total harga yang sebenarnya dibayarkan oleh PENGGUGAT I adalah sesuai harga kesepakatan antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT sebagaimana dijelaskan pada Posita ke 5 (lima) dalil gugatan ini, dan untuk pembayaran PENGGUGAT I atas harga tanah sengketa a quo akan dijelaskan secara terperinci pada posita berikutnya;

11. Bahwa, sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 09 Mei 2014 No.04 tersebut menegaskan kewajiban PENGGUGAT I untuk membayar semua harga dengan termint-terminnya yaitu sesuai harga yang disepakati oleh PENGGUGAT I dengan TERGUGAT, bahwa seluruh pembayaran yang dilakukan PENGGUGAT I adalah dengan cara transfer dengan perincian sebagai berikut :

- 1) Tanggal **07-05-2014**, untuk **Tanda Jadi** sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) di tranfer ke rekening TERGUGAT AC Bank Mandiri No. Rekening 145-000-026-8538 A/n Tugiman ditransfer Oleh a/n **Rosi Nani** i.c. PENGGUGAT II ; ----- (Vide Bukti P-3)
- 2) Tanggal **14-05-2014 DP I** sebesar Rp. 1. 116. 400.000,- (satu milyar seratus enam belas juta empat ratus ribu rupiah) ditransfer ke rekening TERGUGAT----- AC Bank Mandiri No. Rekening 145-000-026-8538 A/n Tugiman di transfer Oleh a/n **Rosi Nani** i.c. PENGGUGAT II; ----- (Bukti P-5)



- 3) Tanggal **14-05-2014 DP I** sebesar Rp. 991. 400. 000,- (sembilan ratus sembilan puluh satu juta empat ratus ribu rupiah) ditransfer ke rekening TERGUGAT----- AC Bank Mandiri No. Rekening 145-000-026-8538 A/n Tugiman ditransfer Oleh a/n **Rosi Nani** i.c.PENGGUGAT II ; ---- (Bukti P-6)
 - 4) Tanggal **14-07-2014 DP II** sebesar Rp. 1.360.800.000,- (satu milyar tiga ratus enam puluh juta delapan ratus ribu rupiah) ditransfer ke rekening TERGUGAT----- AC Bank Mandiri No. Rekening 145-000-026-8538 A/n Tugiman ditransfer Oleh a/n **Rosi Nani** i.c.PENGGUGAT II; ---- (Bukti P-7)
 - 5) Tanggal **14-07-2014 DP II** sebesar Rp. 1.156.800.000,- (satu milyar seratus lima puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah) ditransfer ke rekening TERGUGAT---- AC Bank Mandiri No. Rekening 145-000-026-8538 A/n Tugiman ditransfer Oleh a/n **Rosi Nani** i.c.PENGGUGAT II ; ---- (Bukti P-8)
 - 6) Tanggal **15 -09-2014 Pelunasan** sebesar Rp. 1.360.800.000,- (satu milyar tiga ratus enam puluh juta delapan ratus ribu rupiah) ditransfer ke rekening TERGUGAT--- AC Bank Mandiri No. Rekening 145-000-026-8538 A/n Tugiman ditransfer Oleh a/n **Susilowati Go Fredyi**.c.PENGGUGAT I /i.c.Alm.Suami PENGGUGAT I ;----- (Bukti P-9)
 - 7) Tanggal **15-09-2014 Pelunasan** Rp. 1.156.680.000,- (satu milyar seratus lima puluh enam juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) ditransfer ke rekening TERGUGAT--- AC Bank Mandiri No. Rekening 145-000-026-8538 A/n Tugiman ditransfer Oleh a/n **Susilowati Go Fredyi**.c.PENGGUGAT II /Alm.Suami PENGGUGAT I ;----- (Bukti P-10)
- Bahwa untuk **total keseluruhan** pembayaran yang dilakukan PENGGUGAT I yang telah ditransfer adalah sebesar **Rp. 7.192.800.000.-** (tujuh milyar seratus sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) sesuai dengan harga yang disepakati antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT atas harga tanah sengketa a quo;

12. Bahwa PENGGUGAT I dengan itikad baik ----(**vide Putusan MARI No./1230/K/Sip/1981, tanggal 29 Maret 1982 “yang pada pokoknya berbunyi pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”**) telah memenuhi semua kewajibannya yaitu melakukan pembayaran sesuai dengan termint-termint sebagaimana diatur dalam Akta Perjajian Pengikatan Jual Beli Nomor 4 Tanggal 09 Mei 2014 (Vide Bukti P-4) dibuat dihadapan Ni Ketut Alit Astari SH., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c.TURUT TERGUGAT V ; hal ini di dibenarkan dan/atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperkuat dengan terbitnya Salinan Akta Pelunasan No: 6 Tanggal 16-9-2014 (enam belas bulan September Tahun duaribu empatbelas)----- (Bukti P-11) yang dikeluarkan Oleh NI KETUT ALIT ASTARI, SH Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c. TURUT TERGUGAT V;

Bahwa isi dari Akta Pelunasan (vide bukti P-11) tersebut secara jelas dan terang menegaskan semua Kewajiban PENGGUGAT I yaitu Pelunasan harga Jual Beli tanah sengketaa quo Kepada TERGUGAT dimana termint terakhir yaitu tanggal 15-09-2014 (lima belas september dua ribu empatbelas) sebesar Rp. 1.360.800.000,- (Satu Millyar tigaratus enampuluh juta delapanratus ribu rupiah) telah dibayarkan PENGGUGAT I kepada TERGUGAT, hal ini menjelaskan segala Kewajiban PENGGUGAT I telah dilaksanakan dengan sempurna;

12.1 Bahwa TERGUGAT I juga berkewajiban untuk membayar biaya – biaya lain seperti ongkos pembuatan akta/biaya notaris, pajak pembeli, balik nama dan biaya hasil Zona/ZNT yang ditanggung oleh PENGGUGAT I selaku pihak pembeliyang harus dibayarkan oleh PENGGUGAT I. Sebagaimana dijelaskan dalam INVOICE ----- (Bukti P-12) TURUT TERGUGAT V yaitu sebesar Rp. 237.650.000,- (duaratus tigapuluh tujuh juta enam ratus limapuluh ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

Biaya yang ditanggung dan dibayar oleh PENBELI yaitu :

1. Pajak Penjualan untuk seluas 370 M2 NJOP dari Dispenda Rp. 740.000.000,-
:----- Rp. 34.000.000,-
2. Pajak Penjualan untuk seluas 1574 M2 NJOP dari Dispenda Rp. 3.148.000.000,-
:----- Rp. 157.400.000,-
3. Hasil Zona/ZNT untuk seluas 1574 M2
:----- Rp. 6.650.000,-
4. Hasil Zona/ZNT untuk seluas 370 M2
:----- Rp. 1.600.000,-
5. Biaya Notaris/ Balik Nama :----- Rp. 38.000.000,+
Rp. 237.650.000,-

12.2 Bahwa sesuai INVOICE (vide bukti P-12) yang dikirim TURUT TERGUGAT V yang ditanggung oleh PEMBELI i.c. PENGGUGAT I yaitu sebesar Rp. 237.650.000,- (dua ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus lima puluh ribu) oleh PENGGUGAT I meminta untuk dilakukan pengurangan atau kata lain meminta discount harga kepada TURUT TERGUGAT V dan permintaan tersebut disepakati sehingga menjadi

Halaman 8 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps



Rp. 218.650.000,- (dua ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah). Pada tanggal 24-09-2014 (dua puluh empat september dua ribu empat belas) telah dibayarkan PENGGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT V melalui transfer Ke rekening A/n Ni Ketut Alit Astari, SH i.c. TURUT TERGUGAT V dengan Nomor rekening: 040-0355-827 melalui bank central asia(BCA) sebesar Rp. 218.650.000, - (dua ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) ----- (Bukti P-13) ;

12.3 Bahwa kewajibanyang ditanggung PENGGUGAT I selaku pihak pembeli telah diselesaikan seluruhnya, dengan demikian hanya menunggu pembuatan Akta Jual Beli hingga ke tahapan proses balik lama. Sebagaiman diatur dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04 ----- (vide bukti P-4) Tanggal 09 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Ni Ketut Alit Astari SH., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c.TURUT TERGUGAT V yang berbunyi demikin : *"jual beli dari tanah yang dimaksud akan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dengan membuat dan menandatangani Akta Jual Beli antara Pihak Pertama sebagai Penjual i.c. TERGUGAT dan Pihak Kedua sebagai Pembeli i.c. PENGGUGAT I, segera setelah ijin pemindahan haknya diterima pula dari instansi yang bersangkutan"*

Akan tetapi hari berganti, minggu berganti hingga bulan, PENGGUGAT I juga tak kunjung dapat kabar akan proses balik nama tanah sengketa a quo; sehingga PENGGUGAT II menghubungi perusahaan agent LJ.Hooker i.c.TURUT TERGUGAT VI terkait proses balik nama tanah sengketa a quo, tetapi hanya mendapat agar ditunggu bahwa masih dalam tahapan proses;

12.4 Setelah PENGGUGAT II berkali-kali menanyakan melalui TURUT TERGUGAT VI hingga langsung mendatangi kantor Notaris Ni Ketut Alit Astari, SH., i.c.TURUT TERGUGAT V tetapi hanya bertemu dengan staf dan menjelaskanbahwa terhadap proses transaksi antara PENGGUGAT I dengan TERGGUGAT masih dalam proses; atas hal tersebut PENGGUGAT II meminta agent perusahaan LJ HOOKER i.c.TURUT TERGUGAT VI agar menyampaikan kepada TERGUGAT serta kepada TURUT TERGUGAT V memberikan kepastian waktu penyelesaian proses balik nama tanah sengketa perkara a quo;

Bahwa atas permintaan tersebut dan setelah mendesak TURUT TERGUGAT VI kurang-lebih 4 (empat) bulan setelah PENGGUGAT I melunasi seluruh kewajibannya, PENGGUGAT II mendapat 2 (dua)



surat bertanggal 16 September 2014 dari TURUT TERGUGAT V melalui TURUT TERGUGAT VI yaitu:

- ✓ Surat keterangan No: 179/IX/NOT/SNR/2014 ----- (Bukti P-14) yang isinya adalah menerangkan : bahwa **telah terjadi transaksi jual beli** antara TUGIMAN i.c.TERGUGAT selaku kuasa dari I MADE RUPIT i.c.TURUT TERGUGAT IV dengan SUSILOWATI GO i.c.PENGGUGAT I atas sertifikat Hak Milik Nomor: 12012, Luas 1574 M² menurut surat ukur tanggal 13 Oktober 2009 dengan Nomor: 08376/Benoa/2009, dengan nomor identifikasi bidang (NIB) : 22.03.09.04.08384, terletak di Kel. Benoa Kec. Kuta Selatan Kab. Badung Propinsi Bali;
- ✓ Surat keterangan No: 180/X/NOT/SNR/2014 ----- (Bukti P-15) yang pada substansi isinya adalah menerangkan : “bahwa **telah terjadi transaksi Jual beli** antara TUGIMAN i.c.TERGUGAT selaku kuasa dari I NYOMAN RENTUG i.c.TURUT TERGUGAT I, I WAYAN RETAS i.c.TURUT TERGUGAT II, I KETUT KASIR i.c.TURUT TERGUGAT III dengan SUSILOWATI GO i.c.PENGGUGAT I atas sertifikat Hak Milik Nomor : 12001, Luas 370 M², surat ukur tanggal 13 Oktober 2009, No: 08374/Benoa/2009 dengan nomor identifikasi bidang (NIB): 22.03.09.04.08382 terletak di Kelurahan Benoa, Kec. Kuta Selatan Kab Badung Propinsi Bali;

12.5 Bahwa beberapa lama kemudian sekitar bulan November tahun 2014 atau setidaknya-tidaknya dalam bulan November 2014 PENGGUGAT II menanyakan kembali proses balik nama tanah sengketa a quo kepada TURUT TERGUGAT VI, dan kemudian diberi jawaban yaitu surat yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT V pada tanggal 02 Desember 2014 yaitu Surat Keterangan----- (Bukti P-16) yang tanpa nomor dan ditanda tangani oleh TURUT TERGUGAT V yang menerangkan bahwa transaksi jual beli antara TUGIMAN i.c.TERGUGAT selaku kuasa dari I NYOMAN RENTUG i.c.TURUT TERGUGAT I, I WAYAN RETAS i.c.TURUT TERGUGAT II, I KETUT KASIR i.c.TURUT TERGUGAT III dengan SUSILOWATI GO i.c.PENGGUGAT I atas sertifikat Hak Milik Nomor: 12001/Kelurahan Benoa, seluas 370 M² yang pada saat ini **MASIH DALAM PROSES PENGURUSAN VALIDASI BPHTB** dan untuk penyelesaiannya dijadwalkan selambat-lambatnya pada **tanggal 15 Desember 2014** dan untuk penyelesaian proses balik nama sertifikat tersebut selambat – lambatnya **BULAN JANUARI 2015**;



12.6 Bahwa hingga bulan Januari tahun 2015 sebagaimana diterangkan oleh TURUT TERGUGAT V dalam surat keterangan tanggal 02 Desember 2014 ----(vide bukti P-16)pada kenyataannya tidak terlaksana, untuk pelaksanaan Penandatanganan AKTA JUAL BELI tidak pernah terjadi hal ini membuat PARA PENGGUGAT I semakin resah akan ke jelesan proses balik nama tanah sengketa a quo;

12.7 Bahwa dengan tidak adanya kejelasan pelaksanaan tandan tangan AKTA JUAL BELI serta proses balik nama atas tanah sengketa a quo PENGGUGAT I melalui PENGGUGAT II mendesak kepada TURUT TERGUGAT V terkait kepastian proses balik nama tanah sengketa a quo; akan tetapi PENGGUGAT II justru mendapat surat bertanggal tanggal 18 Mei 2015 yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT V yang tanpa Nomor Surat ----(Bukti P-17) yang isinya menerangkan sebagai berikut :

Nama NI KETUT ALIT ASTARI, SH., i.c.TURUT TERGUGAT V umur 45 Tahun, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di jln. Winangan II Perum Graha Bali Pradiso Kavling 50, Sidakarya, Denpasar, Nomor KTP : 5171016210700003 dengan ini menerangkan bahwa saya akan menyelesaikan proses balik nama atas sertifikat Hak Milik Nomor: 12012/Kelurahan Benoa, Luas 1574 M² dan sertifikat Hak Milik Nomor: 12001/ Kelurahan Benoa, seluas 370 M² keatas Nama SUSILOWATI GO i.c.PENGGUGAT I dan menyelesaikan **fasilitas jalan** yang melewati tanah tersebut diatas dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak Surat Pernyataan ini dibuat. Apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan tersebut saya tidak dapat menyelesaikan proses AKTA JUAL BELI tersebut, maka JUAL BELI atas transaksi tersebut menjadi **BATAL** dan **PEMBELI** yaitu SUSILOWATI GO i.c.PENGGUGAT I berhak untuk mengambil kembali seluruh uang pembelian atas tanah sengketa a quo yaitu sebesar Rp. 7.192.800.000,- (tujuh milyar seratus sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu) dan biaya-biaya administrasi yang berkaitan dengan proses balik nama tanah sengketa a quo;

12.8 Bahwa pada kenyataannya PENGGUGAT I tidak pernah dipanggil untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli hingga waktu yang diterangkan TURUT TERGUGAT V dalam surat tertanggal 18 Mei 2015 (vide bukti P-17) kepada PENGGUGAT I terlampaui, sehingga sesuai dengan ketentuan dalam surat keterangan sebagaimana PENGGUGAT I uraikan di atas dengan alasan adanya masalah jalan penyebab tidak



dapat diprosesnya pelaksanaan Akta Jual Beli hingga balik nama mengakibatkan harus dikembalikannya uang pembelian tanah sengketa a quo beserta uang administrasi lainnya kepada PENGGUGAT I akan tetapi pada kenyataannya tidak pernah terjadi;

12.9 Bahwa sesuai dengan isi Pasal 3 Jo Pasal 4 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 09 Mei 2014 Nomor 04 yang dibuat dihadapan Ni Ketut Alit Astari SH., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c.TURUT TERGUGAT V yang berbunyi :

Pasal 3

“ jual beli dari tanah yang dimaksud akan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dengan membuat dan menandatangani Akta Jual Beli antara Pihak Pertama sebagai Penjual i.c. TERGUGAT dan Pihak Kedua sebagai Pembeli i.c. PENGGUGAT I, segera setelah ijin pemindahan haknya diterima pula dari instansi yang bersangkutan”

Pasal 4

“ – pihak Pertama i.c. TERGUGAT menjamin Pihak Kedua i.c. PENGGUGAT I bahwa mengenai tanah yang akan diperjual belikan tersebut adalah :

- a) Adalah memang benar-benar milik Pihak Pertama sendiri i.c. TERGUGAT dan hanya Pihak Pertama sendirilah yang berhak untuk memindah tangankannya;*
- b) Tidak dikenakan sesuatu sitaan atau dibebani sebagai jaminan sesuatu hutang;*
- c) Bahwa baik sekarang maupun dikemudian hari pihak kedua tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai atau ikut mempunyai hak atas tanah tersebut, dan karenanya pihak kedua dengan ini dibebaskan oleh pihak pertama dari segala tuntutan dari pihak lain mengenai hal-hal itu.”*

Bahwa syarat untuk dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT adalah segera setelah izin pemindahan haknya i.c.TERGUGAT diterima pula dari instansi yang bersangkutan; Pelunasan Kewajiban Penjual i.c.TERGUGAT dan kewajiban PEMBELI i.c.PENGGUGAT I; dengan demikian bagaimana mungkin bisa terjadi penandatanganan Akta Jual Beli sebab atas tanah sengketa a quo terdapat persoalan fasilitas jalan;



- 12.10 Bahwa PENGGUGAT I melalui kuasa hukumnya i.c. Kantor Advokat Lukas Banu SH., & PATNERS yaitu pada tanggal 14 April 2016 memberikan surat SOMASI/ PERINGATAN kepada TERGUGAT (Bukti P-18) untuk melakukan seluruh kewajiban hukum TERGUGAT sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 04 Tanggal 09 Mei 2014 (vide bukti P-4) namun sama sekali tidak ditanggapi dan/atau diindahkan oleh TERGUGAT;
- 12.11 Bahwa selain peringatan tertulis, PENGGUGAT I maupun PENGGUGAT II sudah berkali-kali menanyakan kepastian Penandatanganan Akta Jual Beli antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT yaitu melalui TURUT TERGUGAT VI, akan tetapi pada kenyataannya TERGUGAT juga sama sekali tidak menunjukkan niat, maupun keinginan untuk melaksanakan penandatanganan akta jual beli tersebut;
- 12.12 Bahwa PENGGUGAT I pada saat pertemuan di POLDA BALI tepatnya pada tanggal 27 Juli 2017 atau setidaknya masih dalam tahun 2017 pada saat menghadiri panggilan POLDA BALI dengan agenda memediasikan antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT berkaitan penyelesaian persoalan jual beli antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT, oleh TERGUGAT menyanggupi untuk bertanggung jawab dan akan membuat surat pernyataan sebagai bentuk itikad baik TERGUGAT;
- 12.13 Bahwa selain pertemuan tanggal 27 Juli 2017 di POLDA BALI, satu minggu kemudian tepatnya hari Kamis tanggal 3 Agustus 2017 sekitar pukul 10.00 WIT antara PARA PENGGUGAT di damping kuasa hukumnya saudara Faris Aldiano P, SH., dan TERGUGAT didampingi oleh kuasa hukumnya dalam pertemuan tersebut TERGUGAT menolak untuk membuat surat pernyataan kesanggupan untuk menyelesaikan tanggung jawab hukumnya, dengan alasan TERGUGAT menunggu hasil proses hukum laporan TERGGAT terhadap TURUT TERGUGAT V; tetapi fakta dan kenyataannya setelah proses hukum dimaksud telah selesai namun TERGUGAT tak kunjung juga melaksanakan tanggung jawab hukum sebagaimana dijanjikan hingga gugatan perkara a quo di daftarkan pada yuridiksi Pengadilan Negeri Denpasar bali;
13. Bahwa PENGGUGAT I telah berusaha terus-menerus untuk menempuh jalan damai guna menyelesaikan persoalan ini tetapi TERGUGAT tidak menanggapi dengan itikad baik, maka terpaksa PENGGUGAT I



membawa persoalan ini ke sidang Pengadilan Negeri Denpasar Bali sebagaimana tertuang dalam isi pasal 8 Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 04, Tanggal 09 Mei 2014 (vide bukti P-4) dibuat dihadapan Ni Ketut Alit Astari SH., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c.TURUT TERGUGAT V;

14. Bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi terhadap PENGGUGAT I yaitu dengan melanggar isi Pasal 4 Jo Pasal 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu hingga seluruh kewajiban PENGGUGAT I telah dibayarkan secara lunas baik berkaitan dengan pembayaran harga tanah sengketa a quo maupun biaya notaris, balik nama beserta administrasi lainnya akan tetapi Pelaksanaan Penandatanganan Akta Jual Beli antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT hingga Proses Balik Nama atas tanah sengketa a quo ke atas nama PENGGUGAT I pada kenyataannya tidak pernah terjadi, hal tersebut disebabkan TURUT TERGUGAT V tidak dapat memprosesnya sebagai Pejabat yang berwenang dikarenakan adanya Persoalan Fasilitas Jalan (vide bukti P-17) pada tanah sengketa a quo;

14.1 Bahwa perbuatan wanprestasi TERGUGAT terhadap PENGGUGAT I adalah dengan adanya persoalan fasilitas jalan diatas tanah sengketa a quo hal ini bertengan dengan Pasal 4 ayat (3) yang pada pointnya TERGUGAT menjamin PENGGUGAT I dari segala tuntutan dari pihak-pihak lain yang merasa/ mengaku memiliki hak atas tanah sengketa a quo, tetapi pada fakta dan kenyataannya diatas tanah sengketa a quo terdapat persoalan fasilitas jalan yang menjadi penyebab tidak dapat dilanjutkan ke proses Akta Jual Beli hingga ke proses Balik Nama ke atas nama PENGGUGAT I;

14.2 Bahwa persoalan fasilitas jalan diatas tanah sengketa a quo membuktikan secara nyata-nyata TERGUGAT telah melanggar isi Pasal 4 ayat (3) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04 (vide bukti P-4), tanggal 09 Mei 2014 dibuat dihadapan Ni Ketut Alit Astari SH., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c.TURUT TERGUGAT V bahwa diatas tanah sengketa a quo ada persoalan jalan yang artinya ada kepentingan pihak lain yang belum terselesaikan sehingga hal tersebut secara terang dan nyata adanya pihak lain yang berkepentingan dan/atau menyatakan mempunyai hak/ ikut mempunyai hak atas tanah sengketa a quo;

14.3 Bahwa dengan adanya persoalan fasilitas jalan tersebut adalah penyebab tidak terlaksananya isi Pasal 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04 Tanggal 09 Mei 2014 yang dibuat di hadapan Ni



Ketut Alit Astari SH., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c.TURUT TERGUGAT V ke tahapan penandatanganan Akta Jual Beli atas tanah sengketa a quo antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT I;

15. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah PENGGUGAT I uraikan di atas, jelas TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap PENGGUGAT I, sehingga berdasarkan pasal 1267 KUH.Perdata yang telah mengatur :

“pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan akan memaksa pihak lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga”

Bahwa oleh karena adanya persoalan fasilitas jalan di atas tanah sengketa a quo yang mengakibatkan penanda tanganan Akta Jual Beli tidak dapat dilaksanakan, maka PENGGUGAT I memilih menuntut pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04, Tertanggal 09 Mei 2014(*vide Pasal 1266 KUH.Perdata yang menyebutkan syarat agar suatu perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak adalah perjanjian timbal-balik, terdapat wanprestasi, dan pembatalannya harus dimintakan kepada hakim*) dibuat dihadapan Ni Ketut Alit Astari, SH., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c.TURUT TERGUGAT V (Vide Bukti P-4), disertai penggantian biaya kerugian dan bunga;

16. Bahwa oleh karena pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tertanggal 09 Mei 2014, Nomor 04 dibuat dihadapan Ni Ketut Alit Astari, SH Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c TURUT TERGUGAT V (Vide Bukti P-4) disebabkan TERGUGAT yang telah melakukan wanprestasi terhadap PENGGUGAT I, maka berdasarkan Pasal 1267 KUH.Perdata, PENGGUGAT I memohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar Bali cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan mengabulkan tuntutan PENGGUGAT I terhadap TERGUGAT,

16.1 Menyatakan batal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tanggal 09 Mei 2014, Nomor 04 , dibuat dihadapan Ni Ketut Alit Astari, SH, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c TURUT TERGUGAT V (Vide Bukti P-4) dikarenakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap PENGGUGAT I;

16.2 Menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan seluruh harga pembelian tanah sengketa a quo kepada PENGGUGAT I yang telah dibayarkan PENGGUGAT I kepada TERGUGAT sebesar Rp.



7.192.800.000,- (tujuh milyar seratus Sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) dikarenakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap PENGGUGAT I seketika dan sekaligus setelah perkara ini diputus dan berkekuatan hukum tetap;

16.3 Bahwa dikarenakan PENGGUGAT I telah melakukan seluruh kewajiban hukum selaku pembeli dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 04 Tertanggal 09 mei 2014 (vide bukti P-4) dibuat dihadapan Ni Ketut Alit Astari SH., i.c.TURUT TERGUGAT V maka adalah patut dan beralasan hukum PENGGUGAT I mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar Bali cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan PENGGUGAT I adalah pembeli yang beritikad baik dan sudah selayaknya dilindungi oleh hukum;

16.4 Bahwa dikarenakan TERGUGAT melakukan perbuatan wanprestasi kepada PENGGUGAT I dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04 Tanggal 09 Mei 2014 dimohonkan pembatalan, maka adalah berdasar dan beralasan hukum PENGGUGAT I memohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menghukum TURUT TERGUGAT V mengembalikan seluruh biaya administrasi yang telah dibayarkan PENGGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT V yaitu sebesar Rp. 218.650.000,- (dua ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) kepada PENGGUGAT I seketika perkara ini diputus dan memiliki kekuatan hukum tetap dengan cara langsung dan sekaligus;

17. Disamping itu akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT terhadap PENGGUGAT I, PENGGUGAT I telah mengalami kerugian baik materiil maupun immaterial;

17.1 Kerugian Materiil

- ✓ Bahwa karena TERGUGAT tidak melakukan penandatanganan akta jual beli atas tanah sengketa a quo mengakibatkan kerugian terhadap PENGGUGAT I, dimana PENGGUGAT I tidak dapat bertindak bebas atas tanah sengketa a quo, seperti halnya membangun, menyewakan, atau untuk menjual kembali tanah sengketa a quo, yang apabila di hitung PENGGUGAT I mengalami kerugian terhitung sejak PENGGUGAT I telah laksanakan seluruh kewajiban hukumnya dan/atau setidak-tidaknya sejak tahun 2015 hingga saat ini (kurang lebih 4 Tahun) yaitu apabila disewakan untuk usaha dengan harga sewa per-tahunnya Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) mengingat di Bali potensi ekonomi sangat besar

Halaman 16 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps



dikarenakan lokasi wisata yang banyak, dengan demikian adalah patut dan beralasan hukum PENGGUGAT I mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian PENGGUGAT I adalah 4 X Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

- ✓ Bahwa sedianya uang pembayaran tanah sengketa a quo dimaksud di investasikan dalam bentuk tabungan devosito berjangka pada bank, dimana apabila TERGUGAT mengembalikan pembayaran harga tanah sengketa kepada PENGGUGAT I setelah mengetahui bahwa tanah sengketa a quo tidak dapat dilanjutkan ke tahapan Akta Jual Beli, setidaknya-tidaknya pada bulan Mei Tahun 2015 sejak setelah TURUT TERGUGAT V mengeluarkan surat keterangan bahwa tanah sengketa a quo tidak dapat diproses balik nama akibat persoalan fasilitas jalan diatas tanah sengketa a quo dan/atau setidaknya-tidaknya setelah PENGGUGAT I memperingatkan TERGUGAT terhadap kewajiban hukumnya, maka PENGGUGAT I sepatutnya memperoleh bunga sebesar 0,4 % (nol koma empat persen) setiap bulan dari uang sebesar Rp. 7.192.800.000,- (tujuh milyar seratus Sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) , dengan demikian adalah patut dan beralasan hukum PENGGUGAT I mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menghukum TERGUGAT untuk membayar bunga yang sepatutnya diperoleh PENGGUGAT I yaitu sebesar 0,4% X Rp. 7.192.800.000,- = Rp. 287.712.000,- (dua ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus dua belas ribu rupiah) per setiap bulannya;
- ✓ Bahwa selain PENGGUGAT mengalami kerugian, serta kehilangan bunga, PENGGUGAT I juga mengeluarkan biaya untuk mengurus perkara ini, antara lainnya biaya jasa advokat, transportasi perjalanan pulang-pergi jawa-bali dengan demikian adalah patut dan beralasan hukum PENGGUGAT I mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menghukum TERGUGAT untuk membayar penggantian biaya yang telah dikeluarkan PENGGUGAT I yaitu sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);



Maka berdasarkan hal tersebut, PENGGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar cq. Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menghukum TERGUGAT untuk :

- o Membayar kerugian yang dialami TERGUGAT I yaitu sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) setelah perkara ini di putus dan telah berkekuatan hukum tetap serta ganti rugi dibayar secara tunai dan sekaligus oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT I;
- o Membayar ganti kerugian berupa bunga sebesar Rp. 287.712.000,- (dua ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus dua belas ribu rupiah) setiap bulannya kepada PENGGUGAT I terhitung sejak bulan Mei 2015 sampai dengan perkara ini di putus dan telah berkekuatan hukum tetap serta ganti rugi dibayar secara tunai dan sekaligus oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT I;
- o Membayar pengantian biaya yang dikeluarkan PENGGUGAT I untuk mengurus perkara ini sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) setelah perkara ini di putus dan telah berkekuatan hukum tetap serta ganti rugi dibayar secara tunai dan sekaligus oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT I;

17.2 Kerugian Immateriil

Bahwa akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan TERGUGAT terhadap PENGGUGAT I sangatlah mengganggu kegiatan/aktifitas PENGGUGAT I juga sangat mengganggu pikiran PENGGUGAT I yang tidak dapat dinilai dengan apapun, namun demikian adalah pantas dan wajar apabila dalam perkara a quo PENGGUGAT I memohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar c.q Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, agar TERGUGAT dihukum untuk membayar ganti rugi immateriil kepada PENGGUGAT I sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus setelah perkara ini di putus dan telah berkekuatan hukum tetap;

18. PERMOHONAN SITA JAMINAN :

Bahwa untuk mencegah gugatan PENGGUGAT I illusoir (sia-sia) dan juga dikhawatirkan TERGUGAT akan memindah-tangankan (mengalihkan) harta benda miliknya terkhusus pada tanah sengketa a quo selama perkara ini diperiksa di Pengadilan, maka untuk menjamin TERGUGAT melaksanakan seluruh isi putusan dalam perkara ini , maka PENGGUGAT I mohon agar kiranya Pengadilan Negeri Denpasar Bali cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan meletakkan Sita Jaminan atas tanah sengketa a quo yakni :

Halaman 18 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps



- Sebidang tanah dengan luas 1574 M² sesuai dengan sertifikat hak milik No. 12012 menurut surat ukur tertanggal 13 Oktober 2009 No:08376 / Bena / 2009 dengan nomor identifikasi bidang (MIB) 22.03.09.04.08384 terletak dikelurahan Bena Kec. Kuta Selata, Kabupaten Badung Prov. Bali;
- Sebidang Tanah seluas 370 M² sesuai dengan sertifikat Hak Milik No: 12001 menurut surat ukur tertanggal 13 Oktober 2009 dengan nomor 08374 / Bena / 2009 dengan nomor identifikasi bidang (MIB) : 22.03.09.04.08.382 terletak di kelurahan Bena;
- Harta benda-harta benda milik TERGUGAT lainnya yang akan disebutkan dan dimohonkan oleh PENGGUGAT I kemudian;
Yang selanjutnya Sita Jaminan tersebut dinyatakan Sah dan Berharga dalam perkara ini;

19. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka PENGGUGAT mohon kiranya Pengadilan Negeri Denpasar Bali cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada Verzet, Banding ataupun Kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorrad);

20. Bahwa apabila TERGUGAT tidak melaksanakan isi putusan dalam perkara ini PARA PEGGUGAT I mohon agar kiranya Pengadilan Negeri Denpasar Bali cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menghukum TERGUGAT untut membayar uang paksa (Dwangsom) kepada PENGGUGAT I sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari apabila TERGUGAT lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan TERGUGAT melaksanakan seluruh isi putusan dalam perkara ini;

21. Untuk itu PENGGUGAT I mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menghukum Para TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini;

22. Bahwa oleh karena gugatan dalam perkara ini diakibatkan oleh perbuatan wanprestasi yang dilakukan TERGUGAT terhadap PENGGUGAT I, maka PENGGUGAT I mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar Bali cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum;



Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan oleh PENGGUGAT tersebut diatas, maka PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar Bali cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, kiranya berkenan memutus sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04 Tanggal 09 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Ni Ketut Alit Astari SH., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c.TURUT TERGUGAT V adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan PENGGUGAT I adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dan sepatutnya dilindungi oleh undang-undang;
4. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap PENGGUGAT I;
5. Menyatakan batal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tanggal 09 Mei 2014 Nomor 04, yang dibuat dihadapan Ni Ketut Alit Astari, SH., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c.TURUT TERGUGAT V, dikarenakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap PENGGUGAT I;
6. Menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan uang pembelian tanah sengketa a quo yang telah dibayarkan PENGGUGAT I kepada TERGUGAT sebesar Rp. 7.192.800.000,- (tujuh milyar seratus Sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) untuk dikembalikan TERGUGAT kepada PENGGUGAT I seketika dan sekaligus sejak perkara ini diputus dan berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT I berupa kerugian materil maupun immateril :
 - Kerugian Materil
 - o Membayar kerugian yang dialami TERGUGAT I yaitu sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) setelah perkara ini di putus dan telah berkekuatan hukum tetap serta ganti rugi dibayar secara tunai dan sekaligus oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT I;
 - o Membayar ganti kerugian berupa bunga sebesar Rp. 287.712.000,- (dua ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus dua belas ribu rupiah) setiap bulannya kepada PENGGUGAT I terhitung sejak bulan Mei 2015 sampai dengan perkara ini di putus dan telah berkekuatan hukum tetap serta ganti rugi dibayar secara tunai dan sekaligus oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT I;



- o Membayar pengantian biaya yang dikeluarkan PENGGUGAT I untuk mengurus perkara ini sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) setelah perkara ini di putus dan telah berkekuatan hukum tetap serta ganti rugi dibayar secara tunai dan sekaligus oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT I;
 - Kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dibayar oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT I secara tunai dan sekaligus setelah perkara ini di putus dan memperoleh kekuatan hukum tetap;
 - 8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan ;
 - 9. MenghukumTURUT TERGUGAT V untuk mengembalikan biaya pajak beserta administrasi lainnya yang telah dibayarkan PENGGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT V sebesar Rp. 218.650.000,- (dua ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) kepada PENGGUGAT I seketika perkara ini diputus dan memiliki kekuatan hukum tetap dengan cara langsung dan sekaligus;
 - 10. Menghukum Para TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
 - 11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun untuk itu ada Verzet, Banding maupun kasasi (uit voerbaar bij voorraad);
 - 12. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari apabila TERGUGAT lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan TERGUGAT melaksanakan seluruh isi putusan perkara ini;
 - 13. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara menurut hukum;
- Atau : Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan :

- **Pihak Para Penggugat** datang menghadap Kuasa Hukumnya di persidangan, yaitu FARIS ALDIANO PHOA, SH., dan HENDRA SIAGIAN, SH.,M.Hum., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Mei 2019;
- **Pihak Tergugat** datang menghadap Kuasa Hukumnya di persidangan, yaitu MHD. A. RAJA NASUTION, SH., ARDI SALIM, SH., dan AMALIA RANI, SH., Advokat-Advokat dan Asisten Advokat

Halaman 21 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps



pada Kantor Advokat RAJA NASUTION & ASSOCIATES, yang beralamat di Jl. Danau Poso No. 107, Sanur, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juli 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 06-08-2019;

- **Pihak Turut Tergugat I** tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya yang sah meskipun menurut Relas panggilan tanggal 09 Juli 2019 untuk persidangan hari Senin tanggal 15 Juli 2019 dan Relas panggilan tanggal 22 Juli 2019 untuk persidangan Senin tanggal 29 Juli 2019 dan Relas panggilan tanggal 01 Agustus 2019 untuk persidangan hari Selasa tanggal 06 Agustus 2019, yang telah dibacakan disidang, telah dipanggil dengan patut ternyata bahwa ketidak hadirannya itu disebabkan oleh lasan yang sah;
- **Pihak Turut Tergugat II** tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya yang sah meskipun menurut Relas panggilan tanggal 09 Juli 2019 untuk persidangan hari Senin tanggal 15 Juli 2019 dan Relas panggilan tanggal 22 Juli 2019 untuk persidangan Senin tanggal 29 Juli 2019 dan Relas panggilan tanggal 01 Agustus 2019 untuk persidangan hari Selasa tanggal 06 Agustus 2019, yang telah dibacakan disidang, telah dipanggil dengan patut ternyata bahwa ketidak hadirannya itu disebabkan oleh lasan yang sah;
- **Pihak Turut Tergugat III** tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya yang sah meskipun menurut Relas panggilan tanggal 09 Juli 2019 untuk persidangan hari Senin tanggal 15 Juli 2019 dan Relas panggilan tanggal 22 Juli 2019 untuk persidangan Senin tanggal 29 Juli 2019 dan Relas panggilan tanggal 01 Agustus 2019 untuk persidangan hari Selasa tanggal 06 Agustus 2019, yang telah dibacakan disidang, telah dipanggil dengan patut ternyata bahwa ketidak hadirannya itu disebabkan oleh lasan yang sah;
- **Pihak Turut Tergugat IV** tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya yang sah meskipun menurut Relas panggilan tanggal 09 Juli 2019 untuk persidangan hari Senin tanggal 15 Juli 2019 dan Relas panggilan tanggal 22 Juli 2019 untuk persidangan Senin tanggal 29 Juli 2019 dan Relas panggilan tanggal 01 Agustus 2019 untuk persidangan hari Selasa tanggal 06 Agustus 2019, yang telah dibacakan disidang, telah dipanggil dengan patut

Halaman 22 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata bahwa ketidak hadirannya itu disebabkan oleh lasan yang sah;

- **Pihak Turut Tergugat V** datang menghadap Kuasa Hukumnya di persidangan, yaitu I KETUT SURIANTO, SH., Advokat / Konsultan Hukum yang berkantor pada WISNU KENCANA & PARTNERS LAW OFFICE beralamat di Jalan Tukad Yeh Aye No. 98 G Renon, Denpasar Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juli 2019, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 15-07-2019;
- **Pihak Turut Tergugat VI** datang menghadap Kuasa Hukumnya di persidangan, yaitu LUKAS BANU, SH.,MH., I WAYAN SUKATRA, SH.,MH., IKA NEDI WAHYUDI, SH., dan YANWAR DAVID H. SIREGAR, SH., Advokat / Konsultan Hukum yang berkantor pada INSTITUTE OF JUSTICE LAW FIRM beralamat di Jalan Nuansa Utama II No. 3 Kori Nuansa Jimbaran, Kuta Selatan, Badung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juli 2019, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 06-08-2019;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Agustus 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

PENDAHULUAN

Bahwa perkara aquo, sebelumnya telah pernah diajukan Penggugat kepada Tergugat dan diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara Nomor; 520/Pdt.G/2018/PN.Dps, tanggal 23-05-2018 yang inti Amarnya adalah Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);

Bahwa terkait objek perkara aquo, telah pula diperiksa dan diputus dalam perkara pidana di Pengadilan Negeri Denpasar dalam Putusan Nomor;

Halaman 23 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps

Disclaimer

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



174/Pid.B/2018/PN.Dps, tanggal 17 Mei 2018 yang inti Amarnya adalah Menyatakan bahwa Terdakwa NI KETUT ALIT ASTARI, SH., telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana PENIPUAN. Perkara tersebut telah berkekuatan Hukum Tetap (Incracht van gewisde);

Bahwa dari 2 (dua) perkara tersebut di atas, terungkap bahwa NI KETUT ALIT ASTARI, SH., bersalah karena secara sendiri dan diam-diam telah menggadaikan dan/atau menjual tanah objek perkara aquo kepada FEBA DEBORA dan kemudian SHM nya ada pada FEBA DEBORA. Para Penggugat d.K sudah mengetahui hal tersebut.

Bahwa karenanya, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa yang bertanggung jawab terhadap objek perkara aquo adalah NI KETUT ALIT ASTARI, SH., selaku Notaris yang mengurus Jual Beli tanah aquo.

DALAM KONPENSI

A. DALAM EKSEPSI

a. GUGATAN PENGGUGAT d.K KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Bahwa objek dalam Akta Perjanjian No. 4 tanggal 9 Mei 2014 yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H., adalah sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 12012, Kelurahan Benoa seluas 1574 M2 atas nama I Made Rupit **dan** Sertifikat Hak Milik No. 12001, Kelurahan Benoa seluas 370 M2 atas nama I Nyoman Rentung, I Wayan Retas dan I Ketut Kasir, diketahui **SHM** tersebut **ternyata telah digadaikan** dan/atau **dijual** oleh **Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H.**, kepada **Feba Debora** tanpa **sepengetahuan** dan **seijin Tergugat d.K**. Para Penggugat d.K sudah mengetahui hal tersebut karena sudah dibuktikan dalam perkara Perdata sebelumnya yaitu nomor: 520/Pdt.G/2018/PN.Dps, tanggal 23-05-2018, dan perkara pidana yang telah diputus dalam putusan nomor; 520/Pdt.G/2018/PN.Dps, tanggal 23-05-2018;

Bahwa berdasarkan kaidah hukum, Pihak-pihak dalam gugatan maka yang berkaitan dengan tanah, Pihak yang memiliki hak terhadap tanah (secara fakta) harus ikut digugat. Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1072 K/Sip/1982, tanggal 1 Agustus 1983, (Kutipan);

"Suatu gugatan perdata yang bertujuan untuk menuntut haknya atas sebidang tanah yang dikuasai orang lain, maka orang yang harus nyata



benar-benar menguasai/menghaki tanah, yang disengketakan di Pengadilan tersebut."

Karenanya patut dan layak jika Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat d.K TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijk Verklaard);

b. GUGATAN PENGGUGAT d.K SALAH MENENTUKAN PENGGUGAT (EROR IN PERSONA) , dalam hal:

Bahwa seperti diketahui bersama, ada dua person Penggugat d.K di dalam gugatan a Quo, yaitu:

SUSILOWATI GO SEBAGAI PENGGUGAT I dan ROSINANI sebagai PENGGUGAT II.

Bahwa menempatkan ROSINANI sebagai PENGGUGAT (II) adalah merupakan kekeliruan nyata yang bertentangan dengan Kaidah hukum yang ada, karena seperti diketahui bersama, ROSINANI adalah orang yang berada di luar perkara yaitu sebagai Kuasa dari Susiowati Go dalam mengurus pembelian tanah objek sengketa aquo (bukan pemilik) dan karenanya tidak mempunyai kapasitas dan kualitas apapun didalam perkara a Quo untuk dijadikan PENGGUGAT in casu PENGGUGAT II, karena pihak sesungguhnya adalah hanya SUSILOWATI GO yang dapat dijadikan PENGGUGAT in casu PENGGUGAT I selaku Pemilik tanah objek sengketa.

Hal ini sejalan dengan Pendapat M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya yang berjudul: Hukum Acara Perdata, Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan. Diterbitkan Sinar Grafika, pada halaman 111 (*kutipan*):

"Yang bertindak sebagai PENGGUGAT, harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum".

"Keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil".

Karenanya patut dan layak jika Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat d.K TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijk Verklaard);

c. GUGATAN PENGGUGAT d.K NEBIS IN IDEM

Bahwa oleh karenanya, seharusnya yang dijadikan subjek sebagai PENGGUGAT yang sesungguhnya didalam perkara a Quo adalah in casu SUSILOWATI GO yang mana merupakan satu-satunya PIHAK yang bisa berperkara (bukan ROSINANI in casu PENGGUGAT II).



Oleh karena SUSILOWATI GO yang merupakan satu-satunya PIHAK yang dapat berperkara di dalam perkara a Quo (bukan ROSINANI in casu PENGGUGAT II) maka otomatis/dengan sendirinya perkara a Quo menjadi NEBIS IN IDEM, karena Para PIHAK dan objeknya adalah sama dengan Gugatan terdahulu yang bernomor; 520/Pdt.G/2018/PN.DPS.

Ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara, *apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat ne bis in idem.*

d. **GUGATAN PENGGUGAT d.K SALAH MENARIK TERGUGAT (EROR IN PERSONA), dalam hal:**

Bahwa PENGGUGAT d.K dalam gugatan aquo di nomor 14 s/d 16.4 pada halaman 13 s/d 15, secara jelas (faktanya juga demikian) yang intinya menyebutkan tentang **persoalan aquo timbul** dikarenakan **proses balik nama** yang **dilakukan** oleh Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H., (TURUT TERGUGAT V) **tidak kunjung selesai** dan Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H., **mengeluarkan Surat Pernyataan bersedia mengembalikan uang Penggugat d.K** dalam transaksi pembelian tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 12012, Kelurahan Benoa seluas 1574 M2 atas nama I Made Rupit **dan** Sertifikat Hak Milik No. 12001, Kelurahan Benoa seluas 370 M2 atas nama I Nyoman Rentung, I Wayan Retas dan I Ketut Kasir, **tapi** tidak direalisasikan pengembaliannya tersebut;

Adapun persoalan aquo timbul (faktanya juga demikian) disebabkan oleh Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H., (Turut TergugatV) tidak menyelesaikan pekerjaannya yaitu membalik namakan SHM yang dibeli Penggugat d.K tersebut dan tidak menepati janji dan/atau ingkar janji untuk mengembalikan uang pembelian tanah yang dilakukan Penggugat d.K. Jika mengacu kepada teori hukum, **maka yang harus bertanggung jawab** terhadap **peristiwa hukum tersebut** adalah Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H., (Turut Tergugat V);

Oleh karenanya gugatan aquo salah pihak yang dijadikan Tergugat d.K (*Error In Persona*), dikarenakan yang menyebabkan kerugian terhadap Penggugat d.K adalah Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H., (Turut Tergugat V) yang mana seharusnya dijadikan pihak Tergugat adalah NI KETUTALIT ASTARI, SH., (bukan H. TUGIMAN).

Vide: Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung melalui Putusan MA No.4/K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958:



"Untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum kedua belah pihak yang berperkara".

Karenanya patut dan layak jika Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat d.K TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijk Verklaard);

f. GUGATAN PENGGUGAT d.K SALAH MENARIK TERGUGAT (EROR IN PERSONA), dalam hal:

Bahwa PENGGUGAT d.K telah salah dalam menarik LJ.HOOKER NUSA DUA sebagai PIHAK TURUT TERGUGAT VI, karena LJ.HOOKER bukan Subjek Hukum. LJ. HOOKER adalah sebuah Merek (Merek Dagang) dari perusahaan yang berbadan Hukum yang bernama PT. JAGHADSADU MAKMUR GEMILANG SUKSES.

M. Yahya Harahap, dalam bukunya; *Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan* (hal. 111) menjelaskan bahwa, cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat, dikualifikasi mengandung *error in persona*.

g. GUGATAN PENGGUGAT d.K KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa secara tegas Perihal / dasar gugatan yang diajukan oleh Penggugat d.K adalah Gugatan wanprestasi, juga sebagaimana pada posita nomor 14 dan Petitum nomor 4 gugatan *a quo*.

Bahwa dalam Posita tentang kerugian dimintakan Kerugian Immateriil yaitu pada halaman 17 di nomor 17.2 Kerugian Immateriil. Begitu juga dalam Petitum pada halaman 19 di nomor 7 meminta kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah).

Bahwa dalam Gugatan wanprestasi, tidak menganut Azas untuk dapat menuntut kerugian Immateriil. Yang dituntut dalam gugatan wanprestasi adalah penggantian biaya, rugi dan bunga, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUH Perdata (*kutipan*):

"Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya...."

Sedangkan untuk meminta tuntutan ganti kerugian Immateriil, hanya bisa dilakukan dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata (*kutipan*);



“Tiap Perbuatan Melanggar Hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.”

Adapun surat gugatan haruslah terang atau isinya tidak gelap (onduidelijk) supaya memenuhi syarat formil dalil gugatan. Dalam praktek peradilan merumuskan gugatan secara jelas dan terang memakai pedoman Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas process doelmatigheid (demi kepentingan beracara).

Karenanya patut dan layak jika Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat d.K TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijk Verklaard);

h. PETITUM PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR)

1. Bahwa Petitum Para Penggugat d.K nomor 5 dan nomor 7 adalah bentuk Petitum yang tidak rinci dan Petitum yang kontradiksi, (kutipan);

Petitum nomor 5

“Menyatakan batal atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 09 Mei 2014 no.4 yang dibuat dihadapan NI KETUT ALIT ASTARI, SH Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar Bali i.c. TURUT TERGUGAT V. dikarenakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap PENGGUGAT I;

Petitum nomor 7

*“Menghukum TERGUGAT untuk **membayar ganti rugi** kepada PENGGUGAT berupa kerugian materill maupun immaterill sebesar.....”*

Bahwa jelas petitum tersebut mengandung kontradiksi antara Pembatalan dan Permintaan Ganti rugi. Hal tersebut tidak dibenarkan oleh hukum dikarenakan petitum tersebut adalah dua hal yang berbeda yaitu meminta untuk dibatalkan terlebih dahulu sebelum meminta ganti rugi, sehingga jika Perjanjian tersebut minta dibatalkan, maka permintaan ganti rugi sudah tidak relevan lagi, dikarenakan perjanjian tersebut sudah dibatalkan.

Karenanya patut dan layak jika Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat d.K TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijk Verklaard);

2. Bahwa petitum-petitum Para Penggugat d.K nomor 2, 4, 6 yang intinya mengenai untuk disahkannya perjanjian, pembatalan perjanjian dan pengembalian uang pembelian. Hal tersebut tidak memiliki landasan hukum dan bertentangan dengan ketentuan dasar hukum gugatan *a quo* yaitu **WANPRESTASI**.



Bahwa perlu diketahui bersama, Tergugat tidak dalam posisi untuk mengganti kerugian yang dialami Pihak PENGUGAT dikarenakan semua ketentuan di dalam hukum Jual beli sudah diselenggarakan di Kantor Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H. (Turut Tergugat V) yang mempunyai wewenang untuk itu.

Tergugat telah melakukan semua itikad baiknya untuk memenuhi semua prestasi yang dibutuhkan atau yang diwajibkan dan semua dokumen proses untuk jual beli tersebut sudah diserahkan/di wilayahnya Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H. (Turut Tergugat V) yang memang pada dasarnya mempunyai hak dan kewenangan untuk memproses Jual Beli tersebut, dengan perkataan lain, bukan lagi kewenangan Tergugat d.K.

Sehingga tuntutan Wanprestasi yang dimintakan dalam Gugatan a Quo, sangat jelas merupakan bentuk kontradiktif dengan dasar gugatan a quo dan membuat gugatan a quo Kabur (*obscur libel*);

Karenanya patut dan layak jika Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat d.K TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijk Verklaard);

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat d.K menolak dengan tegas seluruh dalil, alasan dan hal-hal yang dikemukakan oleh Penggugat d.K dalam Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat d.K;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan di DALAM EKSEPSI mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Jawaban di DALAM POKOK PERKARA a quo, sehingga tidak perlu diulang kembali;
3. Bahwa Tergugat d.K menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat d.K di nomor 2 s/d 7 pada Gugatan a quo, dan meluruskan yang intinya tentang Para Penggugat d.K mendalihkan proses sebelum dilakukannya jual-beli. Hal tersebut tidak berdasarkan fakta, dengan dasar sebagai berikut;

Bahwa benar awalnya bukan Tergugat d.K yang berinisiatif melakukan penjualan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 12012, Kelurahan Bena seluas 1574 M2 atas nama I Made Rupit dan Sertifikat Hak Milik No. 12001, Kelurahan Bena seluas 370 M2 atas nama I Nyoman Rentung, I Wayan Retas dan I Ketut Kasir kepada Penggugat I d.K, namun perwakilan Penggugat I d.K lah yaitu Penggugat II selaku adik Penggugat I d.K dan Turut Tergugat VI datang kepada Tergugat d.K dan berinisiatif membeli tanah Tergugat d.K tersebut;

Halaman 29 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps



Bahwa cara-cara Turut Tergugat VI untuk meyakinkan Penggugat II tentang Surat-Surat, harga dan lainnya tanpa sepengetahuan dan seijin Tergugat d.K tentu bukanlah tanggung jawab Tergugat d.K. Tergugat d.K hanya menjelaskan tentang fakta-fakta sebenarnya tentang Surat dan tanah tersebut. Sedangkan harga tanah, tentu Tergugat d.K yang menentukannya karena Tergugat d.K sebagai pemiliknya.

Bahwa benar Turut Tergugat V mengakui dan menjelaskan kepada Para Penggugat d.K, Turut Tergugat VI dan Tergugat d.K yang hadir pada saat itu di kantor Turut Tergugat V bahwa surat tanah tersebut benar dalam penguasaannya dikarenakan Tergugat d.K membeli tanah tersebut dari Turut Tergugat V dan tanah tersebut diperoleh Turut Tergugat V selaku Notaris & PPAT dari upah pemecahan Sertifikat Hak Milik Tanah milik Turut Tergugat I, II, III dan IV. Terhadap penjelasan tersebut pihak Penggugat d.K tidak keberatan dan tetap ingin membeli tanah Tergugat d.K tersebut. Bahwa tidak benar Tergugat d.K yang terus menerus meyakinkan Penggugat I untuk membeli tanah sengketa aquo karena justru Penggugat II lah selaku kuasa dari Penggugat I yang berinisiatif dan aktif untuk membeli tanah sengketa aquo.

Bahkan untuk menindaklanjuti keinginan Para Penggugat d.K tersebut, kemudian Tergugat d.K menjelaskan kondisi tanah tersebut dan surat-suratnya sebagaimana seperti yang dijelaskan oleh Turut Tergugat V tersebut, serta disepakati harga tanah tersebut Rp. 7.192.800.000,- (tujuh milyar seratus sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah). Karena Penggugat I hanya mampu membeli tanah tersebut dengan cara mencicil (tidak langsung lunas saat itu) dan menjelaskan besaran dan termin-termin pembayarannya serta uang mukanya, maka disepakati dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh Turut Tergugat V selaku Notaris & PPAT (bukan karena berteman bak dengan Tergugat d.K) dan karenanya belum bisa langsung dibuatkan Akta Jual Beli (AJB).

Sehingga dalil-dalil Penggugat d.K tidak berdasarkan fakta dan hanya bentuk kebohongan dan mengelabui Persidangan Yang Mulia ini, yang secara keseluruhan haruslah dinyatakan ditolak;

4. Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat d.K di nomor 9 s/d 12 pada Gugatan *a quo*, yang intinya mendalilkan mengenai Akta dan/atau isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan dihadapan Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H. (Turut Tergugat V), perlu diluruskan karena tidak sesuai fakta dan hukum, dengan dasar sebagai berikut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H. (Turut Tergugat V) adalah Perjanjian menjual sebidang tanah kepada Penggugat d.K sebagaimana Pasal 1 Perjanjian No. 4 tanggal 9 Mei 2014, (kutipan);

"Pihak Pertama dengan ini berjanji dan mengikat diri akan menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua dengan ini berjanji dan mengikat diri akan membeli dari Pihak Pertama;"

Adapun hubungan hukum antara Tergugat d.K dan Penggugat II d.K (Rosinani) yang mewakili Penggugat I d.K adalah tanggung jawab Pemberi kuasa (Penggugat I d.K), sebagaimana ketentuan Pasal 1807 KUHPerdara, (kutipan);

"Si pemberi kuasa diwajibkan memenuhi perikatan² yang dibuat oleh kuasa menurut kekuasaan yang ia telah diberikan kepadanya."

Oleh karenanya hubungan hukum Tergugat d.K dengan Penggugat I d.K terikat dalam sebuah Perjanjian.

Bahwa Tergugat d.K dalam Perjanjian No. 4 tanggal 9 Mei 2014 Pasal 4 yang intinya menjamin objek yang akan dijual belikan adalah milik Tergugat d.K, tidak dikenakan suatu sitaan atau dibebani jaminan. Mengenai hal tersebut sama-sama diketahui tanah tersebut merupakan hak dari Tergugat d.K yang dibeli dari Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H. (Turut Tergugat V). Mengenai surat-suratnya Para Penggugat d.K juga sudah mengetahui sebelum dibuatkan Perjanjian tersebut jika SHM No. 12012, Kelurahan Benoa seluas 1574 M2 atas nama I Made Rupit **dan** SHM No. 12001, Kelurahan Benoa seluas 370 M2 atas nama I Nyoman Rentung, I Wayan Retas dan I Ketut Kasir berada pada Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H. (Turut Tergugat V) dan Tergugat d.K juga tidak pernah membebani SHM tersebut sebagai jaminan hutang. Oleh karenanya Tergugat d.K adalah Penjual yang beritikad baik dalam menjalankan Perjanjian tersebut.

Bahwa setelah pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat I d.K lunas, maka bidang tanah tersebut juga sudah beralih kepada Penggugat d.K dan mengenai pengalihan hak atas tanah tersebut dilakukan oleh Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H. (Turut Tergugat V) yang disepakati Para Penggugat d.K. Oleh karenanya kewajiban Tergugat d.K sebagai Penjual sudah dipenuhi semuanya.

Hal tersebut sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas

Halaman 31 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps

Disclaimer

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



Bagi Pengadilan Sub B. Rumusan Hukum Kamar Perdata Perdata Umum No. 7, halaman 5, (kutipan);

"Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik."

Jadi, yang menjadi persoalan adalah Turut Tergugat V tidak menjalankan kewajibannya merealisasikan proses pembuatan Akta Jual Belinya. Bahkan tanpa sepengetahuan Tergugat d.K, Para Penggugat d.K telah menggadaikan dan/atau menjual tanah sengketa aquo kepada Feba Debora. Sehingga wajarlah persoalan tersebut menjadi tanggung jawab Turut Tergugat V. Atas perbuatan Turut Tergugat V tersebut telah dihukum Pidana (incracht). Karenanya juga Gugatan Para Penggugat d.K aquo adalah salah alamat ditujukan kepada Tergugat d.K.

Bahwa perlu dipahami juga, tidak ada persoalan "jalan" terhadap tanah sengketa aquo sebagaimana tertera dalam Gambar Situasi Sertifikat tersebut dan saat Pemeriksaan Setempat (PS) dalam persidangan perkara tersebut sebelumnya. Juga tidak benar bahwa Tergugat d.K menyatakan di Polda Bali bertanggung jawab terhadap Perbuatan Turut Tergugat V tersebut karena bertentangan dengan logika dan akal sehat. Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat d.K hanyalah bentuk kebohongan dan memutarbalikkan fakta dan untuk menyesatkan Persidangan Yang Mulia ini, yang secara keseluruhan haruslah dinyatakan ditolak;

5. Bahwa Tergugat d.K menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat d.K di nomor 13 s/d 16 pada Gugatan *a quo* yang intinya mendalilkan mengenai Tergugat d.K melakukan wanprestasi dan permintaan ganti rugi. Hal tersebut tidak sesuai dengan fakta dan hukum, karenanya Tergugat d.Kanggapi sebagai berikut;

Bahwa gugatan Para Penggugat d.K salah alamat ditujukan kepada Tergugat d.K karena yang membuat persoalan tidak dilakukannya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) adalah Turut Tergugat V karenanya Tergugat d.K tidak dalam posisi wanprestasi dan yang bertanggung jawab terhadap persoalan tersebut adalah Turut Tergugat V dan kepada Turut Tergugat V lah diminta ganti kerugian tersebut,

Bahwa karena Tergugat d.K tidak dalam posisi wanprestas maka tidak relepan dibebani kewajiban untuk memberikan ganti rugi, karena hal tersebut bertentangan dengan hukum, logika dan moral yang dijunjung tinggi oleh manusia beradab.

Halaman 32 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps



Bahkan secara hukum, kalau sudah menyatakan permintaan batal terhadap Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli No. 4 tanggal 09 Mei 2019 tersebut maka tidak dibenarkan lagi untuk meminta ganti kerugian.

Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat d.K hanyalah memutarbalikkan fakta dan tidak berdasarkan hukum dengan tujuan untuk menyesatkan Persidangan Yang Mulia ini, yang secara keseluruhan haruslah dinyatakan ditolak;

6. Bahwa Tergugat d.K menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat d.K di nomor 17 s/d 22 pada Gugatan *a quo* yang intinya mendalilkan mengenai ganti kerugian, sita jaminan, Uit Voerbaar Bij Voorrad, Dwangsom, kepatuhan terhadap putusan dan biaya perkara yang timbul. Hal tersebut tidak sesuai dengan fakta dan hukum, karenanya Tergugat d.K tanggapi sebagai berikut;

Bahwa Tergugat d.K Tergugat d.K tidak dalam posisi wanprestas maka tidak relepan dibebani kewajiban untuk memberikan ganti rugi, karena hal tersebut bertentangan dengan hukum, logika dan moral yang dijunjung tinggi oleh manusia beradab.

Bahkan secara hukum acara, dalam gugatan wanprestasi tidak dibenarkan meminta ganti rugi materiil. Hal itu sebagaimana Pasal yang dituangkan dalam gugatan Para Penggugat d.K di nomor 15 yaitu sebagaimana amanat Pasal 1267 KUH Perdata (*kutipan*);

"Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi,, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga".

Konsep hukum terhadap permintaan kerugian Immateriil hanya ada pada gugatan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.

Bahwa karenanya tidak relepan dan tidak berdasarkan hukum dilakukan sita jaminan terhadap harta Tergugat d.K, melakukan Uit Voerbaar Bij Voorrad, permintaan dwangsom, mematuhi putusan dan pembebanan biaya perkara kepada Tergugat d.k. sehingga karenanya semua isi Petitum gugatan tersebut sepatutnya ditolak.

Berdasarkan dalil-dalil dan alasan-alasan yang Tergugat d.K utarakan tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Tergugat d.K memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk berkenan memutuskan :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat d.K untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat d.K tidak tepat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);



DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Para Penggugat d.K untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat d.K membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Atau :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

DALAM REKONPENSI

Yang Mulia Majelis Hakim, perkenankanlah kami bertindak untuk dan atas nama **H.TUGIMAN** selaku **Penggugat d.R** (Dalam Rekonpensi) mengajukan **Gugatan Rekonvensi** terhadap:

SUSILOWATI GO, Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jl. Raya P. Sudirman No. 189 A, RT/RW. 004/001, Desa Patokan, Kecamatan Kraksaan, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur. Selanjutnya disebut sebagai.....

TERGUGAT d.R. (Dalam Rekonpensi)

I NYOMAN RENTUG, Petani, bertempat tinggal di Taman Mumbul Nusa Dua, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.....**TURUT TERGUGAT I d.R** (Dalam Rekonpensi).

I WAYAN RETAS, Petani, beralamat di jalan Taman Giri Mumbul, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.....**TURUT TERGUGAT II d.R** (Dalam Rekonpensi).

I KETUT KASIR, Petani, beralamat di jalan Taman Giri Mumbul, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.....**TURUT TERGUGAT III d.R** (Dalam Rekonpensi).

I MADE RUPIT, Petani, beralamat di jalan Taman Giri Mumbul, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.....**TURUT TERGUGAT IV d.R** (Dalam Rekonpensi).

NI KETUT ALIT ASTARI, S.H., Notaris & PPAT, beralamat di Jl. By Pass Ngurah Rai No. 98 AW Sanur, Denpasar, Bali**TURUT TERGUGAT V d.R** (Dalam Rekonpensi).

JONG WELLY, beralamat di jimbaran Pratama Blok A 12-01, kelurahan Jimbaran, kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.....**TURUT TERGUGAT VI d.R** (Dalam Rekonpensi).

Bahwa dalil-dalil Gugatan Rekonvensi dari Penggugat d.R adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat d.R adalah pemilik sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 12012, Kelurahan Benoa seluas 1574 M2 atas nama I Made Rupit **dan**



Sertifikat Hak Milik No. 12001, Kelurahan Benoa seluas 370 M2 atas nama I Nyoman Rentung, I Wayan Retas dan I Ketut Kasir, yang dibeli melalui anak Pemilik tanah yaitu Bapak Kerte (anak I Ketut Kasir Turut Tergugat III d.R);

2. Bahwa tanah tersebut merupakan hak dari Notaris Ni Ketut Alit Astari, S.H. (Turut Tergugat V d.R) dari jasa atas pengurusan pemecahan Sertifikat keluarga besar I Nyoman Rentung (Turut Tergugat I d.R), I Wayan Retas (Turut Tergugat II d.R), I Ketut Kasir (Turut Tergugat III d.R) dan I Made Rupit (Turut Tergugat IV d.R);
3. Bahwa Penggugat d.R membeli dua bidang tanah tersebut dari Notaris & PPAT NI Ketut Alit Astari, S.H. (Turut Tergugat V d.R) seharga Rp. 3.257.000.000,- (tiga milyar dua ratus lima puluh tujuh juta rupiah) dan Pembayaran Pajak Pembeli sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) yang seluruhnya diterima oleh Notaris & PPAT NI Ketut Alit Astari, S.H. (Turut Tergugat V d.R);
4. Bahwa dikarenakan pembayaran tersebut sudah lunas, maka Penggugat d.R menguasai objek dan/atau mengelola tanah tersebut yang dibuktikan dengan dibuatnya pagar yang mengelilingi tanah SHM No. 12012, Kelurahan Benoa seluas 1574 M2 dan SHM No. 12001, Kelurahan Benoa seluas 370 M2 yang disesuaikan dengan batas-batas tanah tersebut;
5. Bahwa pada bulan April tahun 2014 tiba-tiba datang calon Pembeli ke Rumah Penggugat d.R yaitu Saudari Susilowati Go (Tergugat d.R) dengan Saudari Rosinani (adik Tergugat d.R) yang diantar oleh Turut Tergugat VI d.R yang menyampaikan bahwa Saudari Susilowati Go (Tergugat d.R) berminat membeli tanah Penggugat d.R. Melihat niat Tergugat d.R, Penggugat d.R menyarankan melihat objek tanahnya terlebih dahulu sebelum menentukan harganya, karenanya Tergugat d.R, dan Saudari Rosinani diantar oleh Turut Tergugat VI d.R untuk melihat lokasi secara langsung tanpa diantar oleh Penggugat d.R;
6. Bahwa setelah Tergugat d.R melihat lokasi, Tergugat d.R menyampaikan kepada Penggugat d.R berminat membeli tanah tersebut, sehingga Penggugat d.R membuka harga tanah seluar 1944 M² (19,4 are) per arenya adalah sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sehingga total harga tanah seluruhnya adalah sebesar Rp.7.776.000.000,- (tujuh milyar enam ratus juta rupiah). Terhadap harga yang diajukan oleh Penggugat d.R, Tergugat d.R mengajukan penawaran dan menurut Penggugat d.R penawaran tersebut terlalu rendah. Sehingga Tergugat d.R dan Penggugat belum mencapai kata sepakat;

Halaman 35 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps



7. Bahwa berselang beberapa hari Tergugat d.R datang kembali ke rumah Penggugat d.R untuk melakukan penawaran. Terhadap penawaran yang diajukan Tergugat d.R tersebut Penggugat d.R tidak keberatan. Sehingga mencapai kesepakatan dengan harga Rp. 7.192.880.000,- (tujuh milyar seratus sembilan puluh dua juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah) dan Tergugat d.R menyampaikan pembayarannya dibayar secara mengangsur.

Menindaklanjuti hal tersebut, Penggugat d.R, Tergugat d.R, Saudari Rosinani dan Turut Tergugat VI d.R datang ke kantor Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H. untuk menanyakan keberadaan SHM tanah tersebut;

8. Bahwa dikarenakan SHM No. 12012, Kelurahan Benoa seluas 1574 M2 dan SHM No. 12001, Kelurahan Benoa seluas 370 M2 belum dibalik nama atas nama Penggugat d.R., maka Penggugat d.R bertindak sebagai pemilik yang sudah membeli dari Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H. dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus untuk menjual dari Pemilik tanah yaitu I Nyoman Rentung (Turut Tergugat I d.R), I Wayan Retas (Turut Tergugat II d.R), I Ketut Kasir (Turut Tergugat III d.R) dan I Made Rupit (Turut Tergugat IV d.R);

Adapun untuk kepentingan Pihak Tergugat d.R supaya legal secara hukum, maka dibuatkan Akta Nomor 4, tanggal 9 Mei 2014, Perihal Perjanjian antara Penggugat d.R dengan Rosinani (adik Tergugat d.R) yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa dari Tergugat d.R tertanggal 5 Mei 2014. Mengenai jumlah dan tanggal pembayaran yang tercatat di Perjanjian tersebut murni dari inisiatif Tergugat d.R;

9. Bahwa setelah Tergugat d.R membayar tanah tersebut sampai lunas, maka Penggugat d.R melaporkan kepada Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H. (Turut Tergugat V d.R) bahwa pembayaran tanah sudah lunas dan terhadap objek tanah tersebut sudah tidak dikuasi oleh Penggugat d.R dan/atau beralih secara otomatis kepada Tergugat d.R sebagai Pembeli. Oleh karena pembayaran tersebut sudah lunas, maka Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H. (Turut Tergugat V d.R) memberikan Surat Tagihan kepada Penggugat d.R yang terdiri dari:

- 1) Pajak Penjual sebesar Rp. 194.400.000,- (seratus sembilan puluh empat juta empat ratus ribu rupiah);
- 2) Pendaftaran Zona sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah);
- 3) Tunggakan Pajak sebesar Rp. 1.278.000,- (satu juta dua ratus tujuh puluh delapan ratus ribu rupiah);



4) Biaya Balik Nama sebesar Rp. 19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah);

Terhadap kewajiban Penggugat d.R tersebut yaitu sebesar Rp. 216.678.000,- (dua ratus enam belas juta enam ratus tujuh puluh delapan ratus ribu rupiah) sudah dipenuhi pada tanggal 18 September 2014 melalui transfer ke Nomor Rekening: 145.008888886.8 atas nama Ni Ketut Alit Astari, S.H.;

10. Bahwa Penggugat d.R sebagai Penjual beritikad baik, kemudian membayar Pajak Penjual dan Biaya Balik Nama yang sudah disepakati balik nama akan dilakukan di Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H., sehingga Peralihan dan/atau Balik Nama secara penuh diurus oleh Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H. (Turut Tergugat V d.R) dan bukan tanggung jawab Penggugat d.R lagi untuk menyelesaikan proses tersebut; Bahwa dikarenakan pembayaran sudah dibayar lunas dan Penggugat d.R sudah tidak menguasai objek tanah, maka Jual-Beli tanah tersebut sudah selesai dan hal tersebut sejalan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Sub B. Rumusan Hukum Kamar Perdata Perdata Umum No. 7, halaman 5, (kutipan);

"Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik."

Secara hukum jual-beli tersebut sudah selesai, dan Penggugat d.R berhak menikmati uang hasil penjualan tersebut;

11. Bahwa setelah dua tahun proses Jual-Beli tersebut yaitu pada tahun 2016, Tergugat d.R dan Kuasa Hukumnya yaitu Saudara Ismail Modal, S.H., M.Hum menyampaikan bahwa Penggugat d.R sudah dilaporkan di Polda Bali dengan tuduhan melakukan Penipuan dan Penggelapan, dikarenakan Proses balik nama tersebut tidak kunjung selesai dan Tergugat d.R meminta uang pembelian tersebut dikembalikan;
12. Bahwa terhadap permintaan Tergugat d.R tersebut, jelas menunjukkan Tergugat d.R mengambil keuntungan dan/atau beritikad tidak baik menuntut Penggugat d.R untuk mengembalikan uang pembelian tanah. Mengingat Tergugat d.R sebelum menuntut Penggugat d.R untuk mengembalikan uang, Tergugat d.R sudah terlebih dahulu berkomunikasi dengan Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H.;



Adapun komunikasi antara Tergugat d.R dengan Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H. (Turut Tergugat V d.R) sebagaiberikut:

1. Surat Keterangan, tanggal 20 November 2015 yang dibuat oleh Ni Ketut Alit Astari, S.H. (Turut Tergugat V d.R);
2. Surat Pernyataan, tanggal 25 April yang dibuat oleh Ni Ketut Alit Astari, S.H. (Turut Tergugat V d.R);
3. Surat Pernyataan, tanggal 23 Mei 2016 yang dibuat oleh Ni Ketut Alit Astari, S.H. (Turut Tergugat V d.R);

Inti dari Surat-surat tersebut adalah Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H. (Turut Tergugat V d.R) berjanji untuk mengembalikan uang Tergugat d.R, dikarenakan SHM No. 12012, Kelurahan Benoa seluas 1574 M2 dan SHM No. 12001, Kelurahan Benoa seluas 370 M2 di gadaikan dan/atau diagunkan kepada Saudari Feba Debora tanpa sepengetahuan Penggugat d.R dan Tergugat d.R. oleh karenanya pertanggung tersebut adalah bentuk janji-janji yang bisa dituntut untuk dipenuhi;

13. Bahwa menginggat Penggugat d.R berusia lebih kurang 70 tahun yang dikategorikan sudah tidak muda lagi dan akibat itikad tidak baik dari Tergugat d.R yang melakukan tuntutan kepada Penggugat d.R yang tidak berdasarkan hukum. Bahkan secara fakta, Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H. (Turut Tergugat V d.K) yang bertanggung jawab sepenuhnya, dikarenakan telah menggadaikan dan/atau menjual kembali tanah tersebut kepada Saudari Feba Debora, maka akibat perbuatan Tergugat d.R menuntut Penggugat d.R di Pengadilan Negeri Denpasar yang tidak berdasarkan hukum, sehingga kesehatan Penggugat d.R mengalami drop dan/atau sakit akibat perbuatan Tergugat d.R. Terhadap perbuatan Tergugat d.R tersebut, maka unsur-unsur dari Perbuatan Melanggar Hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, telah terpenuhi, (Kutipan);

"Tiap-tiap Perbuatan Melanggar Hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

14. Bahwa untuk memperjuangkan hak-hak Penggugat d.R (principal) yang mana Penggugat d.R (prinsipal) adalah awam hukum, maka adalah wajar Penggugat d.R (prinsipal) meminta bantuan kepada Advokat;
15. Bahwa Advokat dalam menjalankan tugasnya berhak atas upah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 21 ayat 1 Undang-undang nomor 18 tahun 2003 tentang Advokat, (kutipan); "Advokat berhak menerima Honorarium atas Jasa Hukum yang telah diberikan kepada Kliennya" .

Halaman 38 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps



16. Bahwa oleh karenanya, Tergugat d.R serta sebagai pihak yang mampu bertindak dan bertanggung jawab secara hukum maka harus dibebani kewajiban secara hukum atas segala perbuatannya yang melawan hukum dan mengakibatkan kerugian kepada Penggugat d.R;
17. Bahwa dengan demikian, akibat perbuatan Tergugat d.R, Penggugat d.R dirugikan secara materiil dan immateriil, sebagai berikut:

KERUGIAN MATERIIL

- Biaya perawatan kesehatan Penggugat d.R akibat tuntutan-tuntutan Tergugat d.R yang tidak berdasarkan hukum sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Biaya jasa hukum Advokat dan akomodasi untuk menegakkan hak-hak Penggugat d.R (prinsipal) akibat Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh Tergugat d.R, dalam objek perkara aquo sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)

KERUGIAN IMMATERIIL

- Bahwa akibat Perbuatan Tergugat d.R tersebut, nyata-nyata telah menyita waktu, tenaga dan pikiran yang membuat kalut/stress Penggugat d.R yang seharusnya bisa dilakukan untuk melakukan hal-hal yang produktif, yang apabila dinilai dengan uang, maka adalah wajar tidak kurang dari Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dihukum membayar kepada Penggugat d.R secara tunai dan seketika keseluruhannya.

Jadi **total kerugian Materiil dan Immateriil** adalah Rp. 250.000.000,- + Rp. 250.000.000,- + Rp. 2.000.000.000= **Rp.2.500.000.000,-** (dua milyar lima ratus juta rupiah);

18. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat d.R didukung dan didasarkan oleh bukti-bukti otentik yang berdasarkan hukum dan tidak dapat dibantah lagi kebenarannya, maka berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR dan 191 ayat (1) *Reglement Voor de Buitengewesten* (RBG), Penggugat d.R mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara di Pengadilan Negeri Denpasar, di Bali, agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Berdasarkan dalil-dalil dan alasan-alasan yang dikemukakan di atas, Penggugat d.R, mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Perkara *aquo*, untuk memberikan Putusan dengan Amarnya sebagai berikut:

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat d.R untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat d.R telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum;
3. Menghukum Tergugat d.R untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat d.R yang totalnya sebesar **Rp. 2.500.000.000.-** (dua milyar lima ratus juta rupiah);
4. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum Banding, Verset dan Kasasi dari Tergugat d.R (*uit voerbaar bij voorraad*);
5. Menghukum Tergugat d.R untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau ;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Perkara *Aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi (Tergugat dalam Konvensi), Turut Tergugat V melalui Kuasa Hukumnya telah menyampaikan Jawaban secara tertulis tertanggal 2 September 2019 yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Dalam hal ini TURUT TERGGUAT V tidak mengajukan eksepsi

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGGUAT V adalah benar seorang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mana dalam perkara a quo yang dipilih oleh TERGGUAT atas kesepakatan dan persetujuan dari PENGGUGAT I yang menunjuk TURUT TERGGUAT V untuk menyelesaikan proses transaksi jual beli tanah dalam perkara a quo tersebut yang dilakukan oleh PENGGUGAT I sebagai Pembeli dengan TERGGUAT sebagai Penjual.
2. Bahwa benar Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) No. 04 yang dibuat pada tanggal 09 Mei 2014 tersebut dibuat di hadapan TURUT TERGGUAT V selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
3. Bahwa benar Perjanjian pengikat Jual Beli (PPJB) No. 4, Akta Perjanjian dan Akta Kuasa tertanggal 20 Juni 2013 Nomor : 6, Nomor : 7 dan Nomor : 8, serta Nomor : 9 tersebut adalah yang dibuat dihadapan TURUT TERGGUAT V selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan memang benar TERGGUAT (TUGIMAN) telah peroleh Kuasa dari Para Pihak a/n Pemilik Sertifikat yaitu Tuan Nyoman Rentug (Turut Tergugat I), Tuan I Wayan Retas (Turut Tergugat II), Tuan I Ketut Kasir (Turut tergugat III), dan Tuan I Made Rupit (Turut Tergugat IV);
4. Bahwa benar pada tanggal 16 September 2014 TURUT TERGGUAT V mengeluarkan surat keterangan No. 179/IX/NOT/SNR/2014 ----- yang isinya

Halaman 40 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps



adalah menerangkan : bahwa telah terjadi transaksi jualbeli antara TUGIMAN (TERGUGAT) selaku kuasa dari I MADE RUPIT dengan SUSILOWATI GO (PENGGUGAT I) atas sertifikat Hak Milik Nomor : 12012, luas 1574 M2 menurut surat ukur tanggal 13 Oktober 2009 dengan Nomor 08376/Benoa/2009, dengan nomor identifikasi bidang (NIB) 22.03.09.04.08384 terletak di Kel. Benoa Kec. Kuta Selatan Kab. Badung, Propinsi Bali;

5. Bahwa benar oleh TURUT TERGUGAT V pada tanggal 16 September 2014 mengeluarkan surat keterangan No. 180/IX/NOT/SNR/2014 ----- yang isinya adalah menerangkan : bahwa telah terjadi transaksi jual beli antara TUGIMAN (TERGUGAT) selaku kuasa dari I NYOMAN RENTUG, I WAYAN RETAS, I KETUT KASIR dengan SUSILOWATI GO (PENGGUGAT I) atas sertifikat Hak Milik Nomor : 12001, luas 370 M2 menurut surat ukur tanggal 13 Oktober 2009 dengan Nomor 08374/Benoa/2009, dengan nomor identifikasi bidang (NIB) 22.03.09.04.08382 terletak di Kel. Benoa Kec. Kuta Selatan Kab. Badung, Propinsi Bali;
6. Bahwa **proses Akta Jual Beli dan balik nama belum dapat dilakukan oleh karena obyek tanah tersengketa perkara a quo masih ada ikatan Perjanjian Jual Beli dengan Nyonya FEBA DEBORA;**
7. Bahwa benar besar biaya yang ditanggung dan dibayar oleh Pembeli dalam hal ini adalah PENGGUGAT I yaitu sebesar Rp. 237.650.000,- (dua ratus
8. tiga puluh tujuh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) oleh PENGGUGAT I meminta untuk dilakukan pengurangan atau kata lain meminta *discount* harga dari TURUT TERGUGAT V dan permintaan tersebut disepakati sehingga menjadi Rp. 218.650.000,- (dua ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah), pada tanggal 24 September 2014 telah ditransfer ke rekening Notaris a/n NI KETUT ALIT ASTARI, SH No. Rek. 040-0355-827 melalui Bank BCA sebesar Rp. 218.650.000,- (dua ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah).
9. Bahwa benar apabila dalam waktu 3 (tiga) bulan TURUT TERGUGAT V tidak dapat menyelesaikan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 12001/Kelurahan Benoa seluas 370 M2 ke atas nama SUSILOWATI GO (PENGGUGAT) maka Jual Beli atas tanah tersebut menjadi Batal dan SUSILOWATI GO (PENGGUGAT) mengambil kembali seluruh uang pembelian atas tanah tersebut yaitu sebesar Rp. 7.192.800,- (tujuh miliar seratus Sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) dan biaya-biaya administrasi yang berkaitan dengan proses balik nama tersebut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan seluruh uraian di atas Turut Tergugat V dengan ini memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan menerima dalil-dalil yang diajukan TURUT TERGUGAT V untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak sebagian gugatan Penggugat, kecuali yang berkenaan dengan TURUT TERGUGAT V;
3. Menghukum Penggugat/Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau,

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo At Bono*)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat VI melalui Kuasa Hukumnya telah menyampaikan Jawaban secara tertulis tertanggal 2 September 2019 yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat "*error in persona*"

Bahwa Para Penggugat telah salah menempatkan posisi Turut Tergugat VI dalam gugatan ini. Bahwa L J Hooker Nusa Dua bukanlah suatu badan hukum melainkan nama merek dagang atau *franchise* dari suatu badan hukum tersebut. Bahwa LJ Hooker Nusa Dua berada di bawah pengelolaan dari PT. Jaghadsadu Makmur Gemilang Sukses yang sudah mengelola LJ Hooker Nusa Dua sejak bulan Oktober 2017. Dan ketika kejadian ini terjadi LJ Hooker Nusa Dua masih dikelola oleh badan hukum PT. Suryawan Gemilang Sukses sebelum LISENSI LJ Hooker Nusa Dua dibeli oleh PT. Jaghadsadu Makmur Gemilang Sukses;---

2. Gugatan Penggugat "*ne bis in idem*"

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah dalam sengketa yang sama baik mengenai obyek, subyek, alasan dan pengadilan yang sama dengan gugatan yang diajukan sebelumnya oleh Para Penggugat dan telah diputus oleh pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) sebagaimana gugatan perkara No. 520/Pdt.G/2018/PN.Dps dan gugatan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Adapun amar putusan dari perkara tersebut adalah, yaitu: Konvensi :

Dalam Provisi

Halaman 42 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak tuntutan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat mengenai gugatan Penggugat Kabur (*obscur libel*);

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditetapkan sejumlah Rp 6.551.000,- (enam juta lima ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditetapkan NIHIL;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat VI menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat terhadap Turut Tergugat VI kecuali apa yang diakuinya secara tegas dalam jawaban ini;
2. Bahwa Turut Tergugat VI tidak ikut serta ketika permasalahan ini terjadi karena pada saat itu LJ Hooker Nusa Dua masih dikelola oleh PT. Suryawan Gemilang Sukses dan PT. Jaghadsadu Makmur Gemilang Sukses baru membeli LISENSI LJ HOOKER di Nusa Dua pada bulan Oktober 2017;
3. Bahwa gugatan Para Penggugat adalah semata-mata mengenai persoalan antara Para Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat VI tidak ikut campur mengenai permasalahan ini karena pada saat itu Turut Tergugat VI bukanlah pengelola LJ Hooker Nusa Dua;
4. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat selain dan selebihnya sepenuhnya merupakan kewajiban dari Para Penggugat untuk membuktikannya di persidangan dan oleh karena itu bukan menjadi ranah/kewenangan dari Turut Tergugat VI untuk menanggapi dan juga untuk membenarkan;
Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas mohon kiranya berkenan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim Pimpinan Sidang memeriksa dan memberikan Putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Halaman 43 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps



1. Menerima Eksepsi dan mengabulkan Eksepsi dari Turut Tergugat VI untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

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

SUBSIDAIR

Jika Majelis Hakim Pimpinan Sidang berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (EX AEQUO ET BONO).

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI tersebut, Penggugat menanggapi dengan Replik tertanggal 23 September 2019 dan atas Replik tersebut Tergugat menanggapi dengan Duplik tertanggal 07 Oktober 2019, Turut Tergugat V tidak mengajukan Duplik, sedangkan untuk Turut Tergugat VI mengajukan Duplik tertanggal 30 September 2019 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto-copy yang telah diberi meterai secukupnya sebagai berikut:

1. Foto Copy Sertifikat 12001 diberi tanda bukti P-1 ;
2. Foto Copy Sertifikat 12012 diberi tanda bukti P-2 ;
3. Slip Transfer Bank BCA ke Bank Mandiri diberi tanda bukti P-3 ;
4. PPJB No. 4 diberi tanda bukti P-4 ;
5. Slip Transfer Bank BCA ke Bank Mandiri diberi tanda bukti P-5 ;
6. Slip Transfer Bank BCA ke Bank Mandiri diberi tanda bukti P-6 ;
7. Slip Transfer Bank BCA ke Bank Mandiri diberi tanda bukti P-7 ;
8. Slip Transfer Bank BCA ke Bank Mandiri diberi tanda bukti P-8
9. Slip Transfer Bank BCA ke Bank Mandiri diberi tanda bukti P-9
10. Slip Transfer Bank BCA ke Bank Mandiri diberi tanda bukti P-10
11. Salinan Akta Pelunasan diberi tanda bukti P-11
12. Invois Kantor Notaris Ini Ketut Alit Astarti diberi tanda bukti P-12
13. Slip transfer bank BCA diberi tanda bukti P-13
14. Surat Keterangan yang Dikeluarkan oleh Turut Tergugat V diberi tanda bukti P-14
15. Surat Keterangan yang Dikeluarkan oleh Turut Tergugat V diberi tanda bukti P-15



16. Surat Keterangan yang Dikeluarkan oleh Turut Tergugat V diberi tanda bukti P-16
17. Surat Keterangan yang Dikeluarkan oleh Turut Tergugat V diberi tanda bukti P-17
18. Surat Somasi diberi tanda bukti P-18
19. Screenshot halaman Website Resmi HJ HOOKER diberi tanda bukti P-19
20. Screenshot Forward Email dari Jong Welly kepada Penggugat diberi tanda bukti P-20

Menimbang, bahwa seluruh bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-1,P-2,P-12,P-14,P-15,P-16,P-17,P-18,P-19,P-20, diberi pula meterai yang cukup, sehingga seluruh bukti surat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya masing-masing menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi: **NI PUTU MULIA ERNAWATI;**

- Bahwa saksi merupakan staf pada Kantor Notaris Ni Ketut alit Astari, SH., (Turut Tergugat V);
- Bahwa dalam penandatanganan PPJB antara Tugiman(Tergugat) dan Susilowati Go (Penggugat I) dihadiri oleh Tergugat selaku penjual dan dari pembeli dihadiri oleh I Nyoman Rosinani(Penggugat II) selaku kuasa dari Penggugat I;
- Bahwa pada saat penanda tangan perjanjian jual beli antara Tergugat dengan Penggugat tidak ditunjukkan sertifikat asli;
- Bahwa saksi yang membuat surat PPJB antara Para Penggugat dengan Tergugat dan kawan-kawan;
- Bahwa obyek yang disengketakan tersebut tidak pernah diurus balik nama ke atas Penggugat I;
- Bahwa jual beli tidak bisa dilakukan Akta Jual Beli langsung karena pembayarannya dengan mencicil;
- Bahwa dibuat surat pelunasannya;
- Bahwa saksi yang membuat surat pelunasan juga dengan surat PPJB dan kuasanya;
- Bahwa tahun 2014 pembuatan akta pelunasan antara Susilowati dan Tugiman dan Rosi;
- Bahwa yang diminta mengurus surat jual beli adalah Notaris Ni Ketut Alit Astari, SH.,



- Bahwa semua dokumen ada sama Notaris Ni Ketut Alit Astari, SH;
- Bahwa yang menjual Bapak Tugiman dengan kuasa menjual ;
- Bahwa pemilik asli dari tanah tersebut adalah I Nyoman Rentug, I Wayan Retas, I Ketut Kasir dan I Made Rupit;
- Bahwa histori tanah itu Ibu Notaris dapat hadiah karena mengurus tanah tersebut dari leter c menjadi sertifikat;
- Bahwa dasarnya dari Tugiman ke Alit;
- Bahwa pada waktu Tergugat beli dari Notaris, saksi tidak tahumengenai sertifikat;
- Bahwa Tugiman dan Notaris Alit kenal tahun 2009/2010 atas transaksi tanah lain;
- Bahwa Tugiman dengan Susilowati Go pada saat itu sudah sepakat atau tidak saksi tidak tahu;
- Bahwa dibuatkan surat-surat dan pada saat penandatanganan PPJB saksi tidak melihat namun tidak ada yang keberatan tentang itu;
- Bahwa Alit menggadaikan sertifikat kepada Debora sehingga kasus itu dilaporkan kepada Polisi dan sekarang sudah inkraah putusan pidananya;
- Bahwa jual beli antara Tugiman dan Notaris sudah lunas dan berkas-berkas ada namun sertifikat tidak ada;
- Bahwa Wilayah kerja PPAT Alit Astaris untuk Kabupaten Badung tidak berwenang karena Wilayah kerjanya di Kota Denpasar;
- Bahwa saksi pernah sebagai saksi pada waktu laporan terhadap Tugiman sebagai tersangka;

2. Saksi: **NI PUTU YULIANA, S.H.**;

- Bahwa saksi bekerja di Notaris Alit Astari sejak tahun 2011 sampai dengan tahun sekarang;
- Bahwa saksi tahu hubungan Tugiman dengan Penggugat I adalah hubungan jual beli dalam bentuk PPJB;
- Bahwa sejak bekerja di Notaris saksi pernah mengurus balik nama namun ;
- Bahwa kalau tidak ada AJB tidak bisa mengurus balik nama ;
- Bahwa saksi tidak pernah mengurus balik nama dalam kasus ini kepada bu Susilowati Go;
- Bahwa saksi adalah staf pada kantor Notaris Ni ketut Alit Astari, SH.,
- Bahwa tugas saksi proses balik nama ke BPN dan menetik AJB;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah melihat Penggugat I di Kantor Bu Alit Astari pada waktu transaksi tahun 2014 pada waktu itu ada juga Rosinani Penggugat II untuk pembuatan PPJB antara Penggugat I dengan Tugiman;
- Bahwa tanah yang dibuatkan PPJB adalah tanah di Kuta Selatan SHM atas nama Nyoman Rentug, I Wayan Retas dan I Ketut Kasir dengan I Made Rupit;
- Bahwa saksi lupa nomor sertifikatnya;
- Bahwa Pak Tugiman sebagai penjualnya karena Pak Tugiman sebelumnya telah membeli tanah tersebut dari Bu Alit Astari (Alit sebagai penjual karena tanah milik Bu Alit);
- Bahwa jelasnya saksi tidak tahu tanah tersebut milik Bu Alit Astari. Alit-Tugiman beli-Tugman jual ke P1(PPJB);
- Bahwa masalah pembayaran saksi tidak tahu karena langsung di Notaris;
- Bahwa yang mengetik PPJB teman saksi yang bernama Ema;
- Bahwa AJB belum jadi karena bukan wilayah kerjanya sedangkan tanah sengketa masuk Wilayah Badung;
- Bahwa luas obyek saksi lupa, tapi letak di Kuta Selatan;
- Bahwa tanah tersebut ada 2(dua) bidang SHM yang satu atas nama Rentug, Retas, Kasir dan SHM satunya atas nama Rupit;
- Bahwa pada tahun 2013 saksi diberitahu kalau tanah tersebut punya Bu Alit Astari;
- Bahwa PPJB dengan Tugiman dan Susilowati Go pembayarannya saksi tidak tahu namun biasanya bertahap dan belum lunas;
- Bahwa kalau belum lunas belum bisa dibuatkan AJB dan membalik nama sertifikat;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah itu sebelumnya pernah dicek oleh Susilowati Go;
- Bahwa terhadap perkara tanah tersebut Alit Astari sudah dipidana dan sudah inkraah dan berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa untuk Rekanan bisa dilakukan proses balik nama kalau Notaris tak berada dalam satu wilayah, bisa kerja sama dengan Notaris lainnya tapi hanya nomornya saja kalau pembuatan AJB tidak bisa;
- Bahwa yang seharusnya proses balik nama harusnya Notaris di Kabupaten Badung;
- Bahwa saksi tidak pernah disuruh Notaris untuk bawa dokumen ke Notaris lainnya;

Halaman 47 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada waktu Notaris Alit sebagai tersangka saksi pernah menjadi saksi begitu juga ketika Tugiman sebagai tersangka saksi pernah menjadi saksi;
- Bahwa untuk pembuatan akta jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat yaitu guna untuk dapat diproses balik nama Turut Tergugat V tidaklah memiliki kewenangan untuk pembuatan akta jual beli sebab objek perkara tidak dalam wilayah kerja hukum Turut Tergugat V;
- Bahwa antara Tergugat dengan Turut Tergugat V telah lama saling kenal yakni sekitar tahun 2010;
- Bahwa mereka saling kenal karena Tergugat dan kawan-kawan proses transaksi jual beli propertinya menggunakan jasa Turut Tergugat V (Ni Ketut Alit Astari, SH.);
- Pembayaran dilakukan dalam bentuk cicilan;
- Bahwa ada dituangkan dalam PPJB;
- Bahwa tidak bisa dibuatkan akta jual beli langsung;
- Bahwa Tergugat V diminta mengurus surat-surat jual beli dan semua dokumen ada pada tergugat V;
- Bahwa sertifikat digadaikan oleh Tergugat V;
- Bahwa mengenai masalah Sertifikat digadaikan Tergugat V sudah dilaporkan ke Polisi dan sudah diproses Tergugat V masuk penjara dan sekarang masih di dalam;
- Bahwa tergugat V selaku Notaris di Denpasar bisa meminta Notaris Badung dimana tanah tersebut berada untuk membuatkan penomoran dalam akta jual beli;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto-copy yang telah diberi meterai yang cukup sebagai berikut :

1. Foto Copy sebagian buku Hukum Acara Perdata, Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan diberi tanda bukti T.d.K-1/P.d.R-1;
2. Salinan Putusan PN Denpasar Nomor 520/Pdt.G/2018/PN Dps, tanggal 22 Mei 2018 diberi tanda bukti T.d.K-2/P.d.R-2;
3. Sertifikat Hak Milik No. 12001 diberi tanda bukti T.d.K-3A/P.d.R-3A;
4. Sertifikat Hak Milik No. 12012 diberi tanda bukti T.d.K-3B/P.d.R-3B;
5. Copy Perjanjian No. 4 tanggal 9 Mei Tahun 2014 diberi tanda bukti T.d.K-3C/P.d.R-3C;
6. Invoice dan Tanda terima pembayaran tertanggal 17 September 2014 diberi tanda bukti T.d.K-3D/P.d.R-3D;

Halaman 48 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Hasil cetak gambar objek perkara diberi tanda bukti T.d.K-3E/P.d.R-3E;
8. Salinan Putusan PN Denpasar Nomor 174/Pid.B//2018/PN Dps, tanggal 17 Mei 2018 diberi tanda bukti T.d.K-3F/P.d.R-3F;
9. Surat panggilan dari Polda Bali tanggal 20 Februari 2018 diberi tanda bukti T.d.K-3G/P.d.R-3G;
10. Surat Keterangan yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Ini Ketut Alit Astari, S.H. tertanggal 1 Maret 2013 diberi tanda bukti T.d.K-4A/P.d.R-4A;
11. Surat Pernyataan tanggal 23 Mei 2016 diberi tanda bukti T.d.K-4B/P.d.R-4B;
12. Berita Acara tertanggal 199 Mei 2016 diberi tanda bukti T.d.K-4C/P.d.R-4C;
13. Surat Pernyataan tanggal 25 April 2016 diberi tanda bukti T.d.K-4D/P.d.R-4D;

Menimbang, bahwa seluruh bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.d.K-3A/P.d.R-3A, T.d.K-3B/P.d.R-3B, T.d.K-3C/P.d.R-3C, T.d.K-3G/TAPI.d.R-3G, T.d.K-4A/P.d.R-4A, T.d.K-4C/P.d.R-4C, T.d.K-4D/P.d.R-4D, diberi pula meterai yang cukup, sehingga seluruh bukti surat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat V tidak mengajukan alat bukti surat maupun saksi-saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Turut Tergugat VI telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto-copy yang telah diberi meterai yang cukup sebagai berikut :

1. Salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No.26 PT. Jaghadsadu Makmur Gemilang Sukses yang dibuat di Kantor Notaris dan PPAT I Nyoman Suryawan, S.H. pada tanggal 25 Oktober 2017 diberi tanda bukti TT6.1;
2. Keputusan Menteri Hukum dan Ham RI tentang pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Jaghadsadu Makmur Gemilang Sukses yang ditetapkan pada tanggal 28 Oktober 2017 diberi tanda bukti TT6.2;

Menimbang, bahwa seluruh bukti tersebut telah merupakan foto copy dari foto copy dan diberi pula meterai yang cukup, sehingga seluruh bukti surat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Halaman 49 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps



Menimbang, bahwa dalam perkara ini Turut Tergugat VI tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa untuk melihat langsung obyek tanah sengketa, Majelis telah melakukan pemeriksaan setempat, yang mana hasilnya sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat menyatakan di persidangan bahwa kedua belah pihak sudah cukup dengan pembuktiannya dan kedua belah pihak telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 6 Januari 2020;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai wanprestasi kepada Penggugat karena Tergugat tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana isi perjanjian antara Penggugat dan Tergugat Nomor 4 tanggal 9 Mei Tahun 2014;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti bahwa antara Penggugat dan Tergugat terdapat Perjanjian Nomor 4 tanggal 9 Mei Tahun 2014;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai pengingkaran terhadap Perjanjian Nomor 4 tanggal 9 Mei Tahun 2014;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu keabsahan perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil dan tuntutan Penggugat ditolak oleh Tergugat, maka berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-20 dan Saksi-Saksi yaitu Ni Putu Mulia Ernawati Dan Ni Putu Yuliana, S.H.

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.d.K-1/P.d.R-1 sampai dengan T.d.K-4D/P.d.R-4D akan tetapi tidak mengajukan alat bukti Saksi sekalipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Halaman 50 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat VI untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TT6.1 sampai dengan TT6.2 akan tetapi tidak mengajukan alat bukti Saksi sekalipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat VI di dalam jawabannya selain memuat dalil sangkalan terhadap dalil pokok gugatan, juga memuat dalil tangkisan yang menyangkut formalitas gugatan, maka tangkisan tersebut patut dianggap dan dipertimbangkan sebagai eksepsi yang harus diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa dalam tangkisannya Tergugat dan Turut Tergugat VI telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- a. Gugatan Penggugat d.k kurang pihak (plurium litis consortium);
- b. Gugatan Penggugat d.k salah menentukan *penggugat (error in persona)*;
- c. Gugatan Penggugat d.k nebis in idem;
- d. Gugatan Penggugat d.k salah menarik *tergugat (error in persona)*;
- e. Gugatan Penggugat d.k kabur (*obscuur libel*);
- f. Petitum Penggugat kabur (*obscuur*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Tergugat tersebut, sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat d.k kurang pihak (plurium litis consortium);

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat menyatakan bahwa objek dalam Akta Perjanjian No. 4 tanggal 9 Mei 2014 telah digadaikan dan/atau dijual oleh Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H., kepada Feba Debora tanpa sepengetahuan dan seijin Tergugat d.K. Berdasarkan kaidah hukum, Pihak-pihak dalam gugatan maka yang berkaitan dengan tanah, Pihak yang memiliki hak terhadap tanah (secara fakta) harus ikut digugat. Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1072 K/Sip/1982, tanggal 1 Agustus 1983, (Kutipan); *Suatu gugatan perdata yang bertujuan untuk menuntut haknya atas sebidang tanah yang dikuasai orang lain, maka orang yang harus nyata benar-benar menguasai/menghaki tanah, yang disengketakan di Pengadilan tersebut;*

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, para Penggugat telah menanggapi di dalam replik yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat memiliki kewenangan untuk menentukan siapa saja yang akan di gugat dan dalam perkara ini hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat terjadi dalam bentuk perikatan jual beli

Halaman 51 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps



sebidang tanah oleh karenanya pembatasan terhadap pihak yang dapat dijadikan pihak Tergugat dalam suatu perjanjian sangat rasional demi tegaknya ketertiban umum dan akan menjadi kekacauan apabila pihak lain dibenarkan menjadi pihak tergugat dalam proses peradilan dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa terhadap tanggapan Penggugat tersebut, Tergugat telah menanggapi di dalam duplik yang pada pokoknya menyatakan bahwa perkara aquo merupakan perkara lama yang telah diperiksa dan terregister di Pengadilan Negeri Denpasar, karenanya sudah ada Sidang PS (Pemeriksaan Setempat). Jadi pengetahuan tentang adanya Feba Debora sudah dibuktikan dalam persidangan di Pengadilan dan bahkan Kasus Pidannya pun demikian telah diputus secara sah dan terbukti bersalah Turut Tergugat V d.K (Notaris I Ketut Alit Astari, SH) melakukan Tindak Pidana Penipuan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat ialah gugatan wanprestasi yang di dasarkan pada perikatan jual beli sebidang tanah antara Para Penggugat dengan Tergugat oleh karenanya adalah tepat apabila Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi hanya kepada pihak-pihak yang terlibat dalam perikatan jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, eksepsi Tergugat tentang gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) menurut Majelis Hakim tidaklah beralasan hukum dan karenanya haruslah ditolak;

2. Gugatan Penggugat d.k salah menentukan *penggugat (error in persona)*;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat menyatakan bahwa menempatkan ROSINANI sebagai PENGGUGAT (II) adalah merupakan kekeliruan nyata yang bertentangan dengan Kaidah hukum yang ada, karena seperti diketahui bersama, ROSINANI adalah orang yang berada di luar perkara yaitu sebagai Kuasa dari Susilowati Go dalam mengurus pembelian tanah objek sengketa aquo (bukan pemilik) dan karenanya tidak mempunyai kapasitas dan kualitas apapun didalam perkara a Quo untuk dijadikan PENGGUGAT in casu PENGGUGAT II, karena pihak sesungguhnya adalah hanya SUSILOWATI GO yang dapat dijadikan PENGGUGAT in casu PENGGUGAT I selaku Pemilik tanah objek sengketa. Hal ini sejalan dengan Pendapat M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya yang berjudul: Hukum Acara Perdata, Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan. Diterbitkan Sinar Grafika, pada halaman 111 (*kutipan*): "*Yang bertindak sebagai PENGGUGAT, harus*



orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum”.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, para Penggugat telah menanggapi di dalam replik yang pada pokoknya menyatakan bahwa yang dimaksud dalam kutipan tersebut akan terpenuhi apabila Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak memiliki hak untuk itu, adalah pihak yang bertindak sebagai Penggugat yang tidak punya syarat untuk itu, sedangkan Penggugat II adalah pihak yang dikuasakan oleh Penggugat I dalam perbuatan tindakan hukum perjanjian jual beli;

Menimbang, bahwa terhadap tanggapan Penggugat tersebut, Tergugat telah menanggapi di dalam duplik yang pada pokoknya menyatakan bahwa dengan ditariknya I Nyoman Rosinani sebagai Penggugat II d.K dalam perkara aquo, gugatan aquo menjadi cacat formil (tidak sempurna). Penggugat II d.K bukanlah orang yang berkepentingan dan mempunyai hak atau kapasitas untuk menggugat. Penggugat II d.K bukan merupakan Pembeli dan/atau Pemilik, karenanya tidak dapat ditarik sebagai Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa penggugat adalah orang yang merasa haknya dilanggar yang mana apabila dikaitkan dengan eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat II adalah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat sebagai Penggugat menurut hukum;

Menimbang, bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat ialah gugatan wanprestasi yang di dasarkan pada perikatan jual beli sebidang tanah antara Para Penggugat dengan Tergugat oleh karenanya apabila terjadi sengketa terkait perikatan jual beli tersebut maka yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat sebagai Penggugat menurut hukum hanyalah pihak-pihak yang terlibat dalam perikatan jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat II adalah pihak yang terlibat dalam perikatan jual beli tersebut maka Penggugat II adalah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat sebagai Penggugat menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat salah menentukan *penggugat*



(*error in persona*) menurut Majelis Hakim tidaklah beralasan hukum dan karenanya haruslah ditolak;

3. Gugatan Penggugat d.k nebis in idem;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat dan Turut Tergugat VI menyatakan bahwa karena SUSILOWATI GO yang merupakan satu-satunya PIHAK yang dapat berperkara di dalam perkara a Quo (bukan ROSINANI in casu PENGGUGAT II) maka otomatis/dengan sendirinya perkara a Quo menjadi NEBIS IN IDEM, karena Para PIHAK dan objeknya adalah sama dengan Gugatan terdahulu yang bernomor; 520/Pdt.G/2018/PN.DPS. Ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara, *apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat ne bis in idem.*

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, para Penggugat telah menanggapi di dalam replik yang pada pokoknya menyatakan bahwa agar dalam suatu putusan tersebut dapat dinyatakan melekat *ne bis in idem* maka dalam perkara terdahulu harus dijatuhkan putusan yang bersifat positif. Suatu putusan dapat dinyatakan positif apabila pertimbangan dan dictum putusan telah menentukan dengan pasti terhadap hubungan hukum tertentu mengenai hal objek yang disengketakan sehingga kedudukan dan status para pihak terhadap objek sengketa sudah berakhir dengan pasti. Putusan 520/Pdt.G/2018/PN.DPS bersifat negatif, yang mana amat putusannya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima sehingga pokok perkara tidak diperiksa yang artinya belum ada kejelasan dikarenakan putusan bersifat negatif, maka upaya untuk memperoleh putusan yang bersifat positif mengenai pokok sengketa menjadi dasar bagi para Penggugat untuk mengajukan kembali kasus perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap tanggapan Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat VI telah menanggapi di dalam duplik yang pada pokoknya menyatakan bahwa oleh karena Penggugat II d. K tidak mempunyai kapasitas sebagai subjek dalam perkara aquo, karenanya perkara aquo nebis in idem. Ditegaskan juga dalam Putusan Mahkamah Agung No 647/K/SIP/1973 yang menyatakan: "Ada atau tidaknya azas nebis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa objek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh Keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama".



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa suatu putusan pengadilan dapat dikatakan ne bis in idem apabila apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya, terhadap perkara terdahulu diputus dengan putusan yang bersifat positif dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa Putusan 520/Pdt.G/2018/PN.DPS dalam amarnya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima yang berarti objek dari sengketa belum diberi status tertentu oleh Keputusan Pengadilan Negeri oleh karenanya jelas bahwa perkara tersebut diputus dengan putusan yang bersifat negatif maka tidak melekat ne bis in idem;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat d.k nebis in idem menurut Majelis Hakim tidaklah beralasan hukum dan karenanya haruslah ditolak;

4. Gugatan Penggugat d.k salah menarik *tergugat (error in persona)*;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat menyatakan bahwa persoalan aquo timbul (faktanya juga demikian) disebabkan oleh Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H., (Turut Tergugat V) tidak menyelesaikan pekerjaannya yaitu membalik namakan SHM yang dibeli Penggugat d.K tersebut dan tidak menepati janji dan/atau ingkar janji untuk mengembalikan uang pembelian tanah yang dilakukan Penggugat d.K. Jika mengacu kepada teori hukum, maka yang harus bertanggung jawab terhadap peristiwa hukum tersebut adalah Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H., (Turut Tergugat V). Oleh karenanya gugatan aquo salah pihak yang dijadikan Tergugat d.K (*Error In Persona*), dikarenakan yang menyebabkan kerugian terhadap Penggugat d.K adalah Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H., (Turut Tergugat V) yang mana seharusnya dijadikan pihak Tergugat adalah NI KETUTALIT ASTARI, SH., (bukan H. TUGIMAN). Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung melalui Putusan MA No.4/K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958 menyebutkan bahwa: "*Untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum kedua belah pihak yang berperkara*".

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat dan Turut Tergugat VI menyatakan bahwa PENGGUGAT d.K telah salah dalam menarik LJ.HOOKER NUSA DUA sebagai PIHAK TURUT TERGUGAT VI, karena LJ.HOOKER bukan Subjek Hukum. LJ. HOOKER adalah sebuah Merek (Merek Dagang) dari perusahaan yang berbadan Hukum yang bernama PT. JAGHADSADU MAKMUR GEMILANG SUKSES.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, para Penggugat telah menanggapi di dalam replik yang pada pokoknya menyatakan bahwa seorang notaris dalam pembuatan sebuah akta perjanjian tidaklah pihak yang bertanggung jawab terhadap isi dan akibat dari perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, para Penggugat telah menanggapi di dalam replik yang pada pokoknya menyatakan LJ.HOOKER diketahui oleh Penggugat II adalah melalui saudara Jong Welly yang dalam keterangan adalah agent property LJ.HOOKER a quo (hal nyata dan fakta bahwa apabila LJ.HOOKER dalam menjalankan kegiatan usahanya adalah atas nama LJ.HOOKER bukan nama sebagaimana Tergugat dalilkan);

Menimbang, bahwa terhadap tanggapan Penggugat tersebut, Tergugat telah menanggapi di dalam duplik yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat d.K telah keliru dalam menarik Tergugat d.K dalam perkara aquo. Karena tidak bisa orang yang tidak melakukan kesalahan ditarik sebagai Pihak Tergugat (harus ada hubungan hukumnya). Tidak terlaksananya balik nama tersebut adalah bukan tanggung jawab dan/atau Tergugat d.K sebagai pihak Penjual MELAINKAN merupakan kewajiban Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk memprosesnya. Bahkan Turut Tergugat V d.K lah yang menyebabkan kerugian terhadap Penggugat d.K karena tidak memproses balik nama, karenanya Turut Tergugat V lah yang harus diminta pertanggung jawabannya. Jadi bukan orang yang tidak melakukan kesalahan yang harus bertanggung jawab;

Menimbang, bahwa terhadap tanggapan Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat VI telah menanggapi di dalam duplik yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat d.K tidak paham dan/atau mengerti bahwa LJ Hooker adalah merupakan sebuah Merk Dagang, sementara yang menjadi Subjek Hukum adalah Badan Hukum yaitu PT. JAGHADSADU MAKMUR GEMILANG SUKSES. Karenanya merupakan hal yang berbeda, jadi kalau pun digugat adalah Badan Hukumnya yaitu Perseroan Terbatas sementara LJ Hooker bukan merupakan badan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat adalah orang yang ditarik ke muka Pengadilan karena dirasa telah melanggar hak Penggugat, yang mana apabila dikaitkan dengan eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa yang mana seharusnya dijadikan pihak Tergugat adalah NI KETUTALIT ASTARI, SH., (bukan H. TUGIMAN) maka perlu dipertimbangkan apakah NI

Halaman 56 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps



KETUTALIT ASTARI, SH memiliki kapasitas untuk melanggar hak Para Penggugat;

Menimbang, bahwa hak Para Penggugat timbul karena di dasarkan pada perikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sedangkan NI KETUTALIT ASTARI, SH adalah notaris dalam pembuatan perikatan jual beli tersebut yang mana seorang notaris dalam pembuatan sebuah akta perjanjian bukanlah pihak yang bertanggung jawab terhadap isi dan akibat dari perjanjian tersebut oleh karenanya menurut Majelis Hakim NI KETUTALIT ASTARI, SH tidak memiliki kapasitas untuk melanggar hak Para Pihak yang terlibat dalam perjanjian yang dibuatnya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat adalah orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, namun demi lengkapnya suatu gugatan maka mereka harus disertakan oleh karenanya LJ.HOOKER yang oleh Para Penggugat didalilkan memiliki kaitan dengan gugatan yang didalilkannya dapat ditarik sebagai Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat d.k salah menarik *tergugat (error in persona)* menurut Majelis Hakim tidaklah beralasan hukum dan karenanya haruslah ditolak;

5. Gugatan Penggugat d.k kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat menyatakan bahwa dasar gugatan yang diajukan oleh Penggugat d.K adalah Gugatan wanprestasi, sedangkan dalam Posita tentang kerugian dimintakan Kerugian Immateriil yaitu pada halaman 17 di nomor 17.2 Kerugian Immateriil. Begitu juga dalam Petitum pada halaman 19 di nomor 7 meminta kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah). Padahal dalam Gugatan wanprestasi, tidak menganut Azas untuk dapat menuntut kerugian Immateriil. Yang dituntut dalam gugatan wanprestasi adalah penggantian biaya, rugi dan bunga, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUH Perdata (*kutipan*): "*Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya....*" Sedangkan untuk meminta tuntutan ganti kerugian Immateriil, hanya bisa dilakukan dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata (*kutipan*); "*Tiap Perbuatan Melanggar Hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.*" Adapun

Halaman 57 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps



surat gugatan haruslah terang atau isinya tidak gelap (onduidelijk) supaya memenuhi syarat formil dalil gugatan. Dalam praktek peradilan merumuskan gugatan secara jelas dan terang memakai pedoman Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas process doelmatigheid (demi kepentingan beracara);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, para Penggugat telah menanggapinya di dalam replik yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat tidak secara cermat memahami arti dan makna gugatan wanprestasi, kerugian materiil yang Para Penggugat dalilkan adalah akibat perbuatan wanprestasi Tergugat terhadap Penggugat I yang telah diuraikan dalam bagian posita gugatan a quo dengan cukup rinci dan jelas, serta dimintakan dalam petitum gugatan a quo hal ini telah membuktikan tidak adanya kekaburan dalam gugatan a quo, hal ini sejalan dengan putusan MA No. 1186 K/Sip/1973 tanggal 4 Mei 1975;

Menimbang, bahwa terhadap tanggapan Penggugat tersebut, Tergugat telah menanggapinya di dalam duplik yang pada pokoknya menyatakan bahwa karenanya Petitum gugatan aquo tidak sesuai dengan Posita. Sebagaimana konsep hukum terhadap permintaan Ganti Rugi MATERIIL dan IMMATERIIL adalah terhadap gugatan yang dasar hukumnya adalah PERBUATAN MELANGGAR HUKUM (PMH) yang mengakibatkan/adanya kerugian, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Sedangkan konsep hukum terhadap kerugian WANPRESTASI adalah sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 1243 KUH Perdata adalah Penggantian biaya (yang nyata-nyata telah dikeluarkan), kerugian (hilangnya potensi keuntungan yang sudah diperkirakan) dan bunga (sesuai ketentuan Bank Indonesia). Jadi, tidak ada Kerugian Immateriil dalam konsep hukum Wanprestasi, karenanya gugatan aquo tidak jelas dan kabur (obscuur libel);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa permasalahan yang di eksepsi oleh Tergugat yakni berkaitan dengan Posita dan Petitum para Penggugat yang mendalilkan tentang kerugian Immateriil yang mana Posita merupakan dalil yang menggambarkan adanya hubungan yang menjadi dasar atau uraian dari suatu tuntutan, oleh karenanya Posita berisi uraian tentang kejadian perkara atau duduk persoalan suatu kasus sedangkan Petitum berisi tuntutan apa saja yang dimintakan oleh penggugat kepada hakim untuk dikabulkan;



Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian di atas majelis hakim menilai bahwa gugatan immateriil yang di dalilkan Penggugat pada posita gugatannya merupakan salah satu bagian dari rangkaian suatu persoalan yang dijadikan dasar dari tuntutan penggugat yang mana setelah Majelis Hakim cermati ternyata uraian tersebut tidak menjadikan gugatan penggugat kabur sedangkan tuntutan ganti kerugian immateriil pada Petitum merupakan sesuatu yang akan di putuskan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat d.k kabur (*obscuur libel*) menurut Majelis Hakim tidaklah beralasan hukum dan karenanya haruslah ditolak;

6. Petitum penggugat kabur (*obscuur*);

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat menyatakan bahwa Petitum Para Penggugat d.K nomor 5 dan nomor 7 adalah bentuk Petitum yang tidak rinci dan Petitum yang mengandung kontradiksi antara Pembatalan dan Permintaan Ganti rugi. Hal tersebut tidak dibenarkan oleh hukum dikarenakan petitum tersebut adalah dua hal yang berbeda yaitu meminta untuk dibatalkan terlebih dahulu sebelum meminta ganti rugi, sehingga jika Perjanjian tersebut minta dibatalkan, maka permintaan ganti rugi sudah tidak relevan lagi, dikarenakan perjanjian tersebut sudah dibatalkan.

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat menyatakan bahwa petitum-petitum Para Penggugat d.K nomor 2, 4, 6 yang intinya mengenai untuk disahkannya perjanjian, pembatalan perjanjian dan pengembalian uang pembelian. Hal tersebut tidak memiliki landasan hukum dan bertentangan dengan ketentuan dasar hukum gugatan *a quo* yaitu Wanprestasi. Tergugat tidak dalam posisi untuk mengganti kerugian yang dialami Pihak PENGGUGAT dikarenakan semua ketentuan di dalam hukum Jual beli sudah diselenggarakan di Kantor Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H. (Turut Tergugat V) yang mempunyai wewenang untuk itu. Tergugat telah melakukan semua itikad baiknya untuk memenuhi semua prestasi yang dibutuhkan atau yang diwajibkan dan semua dokumen proses untuk jual beli tersebut sudah diserahkan/di wilayahnya Notaris & PPAT Ni Ketut Alit Astari, S.H. (Turut Tergugat V) yang memang pada dasarnya mempunyai hak dan kewenangan untuk memproses Jual Beli tersebut, dengan perkataan lain, bukan lagi kewenangan Tergugat d.K. Sehingga tuntutan Wanprestasi yang dimintakan dalam Gugatan *a Quo*, sangat jelas



merupakan bentuk kontradiktif dengan dasar gugatan *a quo* dan membuat gugatan *a quo* Kabur (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, para Penggugat telah menanggapi di dalam replik yang pada pokoknya menyatakan bahwa eksepsi Tergugat terkait petitum gugatan tersebut sesungguhnya telah masuk ke dalam pokok perkara sehingga dalam pembuktiannya adalah di tahap sidang pembuktian di pengadilan;

Menimbang, bahwa terhadap tanggapan Penggugat tersebut, Tergugat telah menanggapi di dalam duplik yang pada pokoknya menyatakan bahwa sepatutnya Para Penggugat d.K paham mengenai konsep dari gugatan wanprestasi, bahkan dari kutipan isi Pasal yang dikutip oleh Para Penggugat d.K pun membenarkan dalil Tergugat d.K karena kalau sudah minta batal tidak relevan meminta ganti kerugian, apalagi Tergugat d.K tidak dalam posisi melakukan wanprestasi kepada Para Penggugat d.K serta tidak berdasar Para Penggugat d.K menyebutkan tidak logis apabila dalam pelaksanaan AJB merupakan kewenangan Turut Tergugat V d.K (Notaris Ni Ketut Alit Astari, SH), karena tidak terlaksananya proses balik nama tanah aquo terjadi karena notaries sebagai pihak yang ditunjuk dan pihak yang mempunyai kewenangan untuk memprosesnya tapi tidak melakukannya, bukan karena kesalahan Tergugat d.K, karena sebagai penjual yang beritikad baik Tergugat d.K telah melaksanakan kewajibannya. Bahkan Tergugat d.K tidak pernah menguasai tanah tersebut sejak proses jual beli tersebut dilakukan, maka Penggugat d.K dengan leluasa bisa menguasai tanah tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa eksepsi terhadap petitum gugatan tersebut telah masuk dalam pokok perkara oleh karenanya eksepsi tersebut akan dipertimbangkan sekaligus dalam pertimbangan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, eksepsi Tergugat tentang Petitum penggugat kabur (*obscur*) menurut Majelis Hakim tidaklah beralasan hukum dan karenanya haruslah ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa dalam gugatan disampaikan bahwa antara Penggugat II dan Tergugat pada tanggal 09 Mei 2014 telah melakukan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 4 yang dilaksanakan di hadapan Ni Ketut Alit Astari SH., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar, yang mana dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah disepakati tersebut, Para Penggugat akan membeli tanah milik Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yakni Tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 12001 dan Tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 12012 seharga RP. 7.192.800.000,- (tujuh milyar seratus sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) yang pembayarannya akan di laksanakan secara bertahap dan setelah lunas akan di laksanakan proses balik nama;

Menimbang, bahwa Tergugat membenarkan bahwa Penggugat dan Tergugat telah bersepakat untuk mengikatkan diri pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 4 yang dilaksanakan di hadapan Ni Ketut Alit Astari SH., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Denpasar;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi pokok sengketa dalam gugatan Para Penggugat adalah wanprestasi, sedangkan yang dimaksud dengan wanprestasi tersebut muncul akibat dari adanya suatu perjanjian, maka yang harus dipertimbangkan terlebih dahulu adalah ada tidaknya perjanjian serta bagaimana keabsahan perjanjian para pihak tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang atau satu pihak berjanji kepada seorang atau pihak lain atau di mana dua orang atau dua pihak itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal;

Menimbang, bahwa dari adanya peristiwa dua pihak yang saling berjanji tersebut, maka muncullah perbuatan hukum yang mempunyai akibat hukum yang memiliki seperangkat konsekuensi pemenuhan atas masing-masing hak dan kewajiban di antara keduanya yang disebut sebagai prestasi, yang meliputi perbuatan-perbuatan berupa melakukan sesuatu, menyerahkan sesuatu dan/atau tidak melakukan sesuatu;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian perjanjian sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka dari dalil posita gugatan Para Penggugat, dapat diketahui bahwa telah terjadi suatu peristiwa antara Penggugat dengan Tergugat berupa penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang mana Para Penggugat selaku pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran, sedangkan Tergugat selaku penjual berkewajiban untuk menjamin objek sebagaimana di perjanjian;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, meskipun telah dibenarkan dan tidak dibantah oleh Tergugat, juga telah dibuktikan oleh Penggugat melalui bukti P-4 dan bukti T.d.K-3C/P.d.R-3C berupa Perjanjian No. 4 tanggal 9 Mei Tahun 2014;

Menimbang, bahwa dari fakta yang diperoleh berdasarkan dalil gugatan Penggugat, pengakuan Tergugat serta alat bukti yang diajukan oleh Penggugat,

Halaman 61 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps

Disclaimer

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



maka dapat diketahui dan telah dapat dibuktikan bahwasanya di antara Penggugat dengan Tergugat telah terjalin suatu peristiwa di mana kedua telah pihak saling berjanji untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang menimbulkan konsekuensi atas pemenuhan hak dan kewajiban bagi keduanya, yang oleh ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebut sebagai perjanjian;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang harus dibuktikan, apakah perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tersebut sah dan mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang mengikatkan diri;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, terdapat syarat subjektif dan syarat objektif untuk sahnya suatu perjanjian, yakni sebagai berikut:

Syarat subjektif:

1. Kesepakatan, yaitu para pihak harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang di perjanjikan, dengan tanpa ada paksaan, penipuan atau kekhilafan;
2. Cakap, yaitu orang yang sudah dewasa dan mampu membuat perjanjian, tidak di bawah pengampuan dan bukan orang-orang yang dilarang oleh Undang-undang;

Syarat objektif:

1. Objek tertentu, yaitu jelas mengenai apa yang di perjanjikan;
2. Kausa yang halal, yaitu apa yang di perjanjikan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban umum;

Menimbang, bahwa dari dalil posita gugatan Para Penggugat, pengakuan Tergugat serta bukti P-4 dan bukti T.d.K-3C/P.d.R-3C berupa Perjanjian No. 4 tanggal 9 Mei Tahun 2014, dapat diketahui bahwa antara Penggugat dan Tergugat terikat dalam suatu perjanjian, yang mana berdasarkan saksi Ni Putu Mulia Ernawati dan Ni Putu Yuliana, S.H. dan isi dari Perjanjian No. 4 tanggal 9 Mei Tahun 2014 membuktikan bahwa Para Penggugat dan Tergugat merupakan subjek hukum yang dapat dianggap cakap secara hukum untuk membuat perjanjian dan di antara keduanya telah terjadi kesepakatan jual beli sebidang tanah, artinya selain telah dianggap cakap, kesepakatan di antara keduanya bukan karena adanya paksaan, ancaman, penipuan maupun kekhilafan, sedangkan objek yang di perjanjikan dalam perjanjiannya telah jelas yakni tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor. 12001 dan 12012 sebagaimana bukti P-1, P-2, T.d.K-3A/P.d.R-3A dan T.d.K-3B/P.d.R-3B, yang baik oleh undang-undang maupun dalam kehidupan sosial masyarakat merupakan barang/jasa



yang lazim dan tidak dilarang untuk diperjualbelikan, sehingga menurut Majelis Hakim, perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat telah memenuhi kriteria sebagaimana ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sehingga sah dan mengikat sebagai undang-undang yang harus ditaati bagi keduanya;

Menimbang, bahwa oleh karena hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat telah dinyatakan timbul akibat adanya perjanjian yang juga telah dinyatakan sah dan mengikat bagi keduanya, maka berkaitan dengan gugatan Penggugat terhadap perbuatan Tergugat yang ingkar janji, Hakim wajib memberikan Putusan terhadap semua bagian dari tuntutan, oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 189 ayat (2) RBg, Hakim akan mempertimbangkan tiap-tiap Petitum gugatan Penggugat meskipun tidak mengikuti urutannya, yakni sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesatu gugatan Penggugat yang menuntut agar gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka statusnya hanya dapat diketahui setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum-petitum lainnya, sehingga terhadap petitum kesatu tersebut akan dipertimbangkan pada bagian akhir putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam petitum kedua, Penggugat menuntut pada pokoknya agar menyatakan sah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04 Tanggal 09 Mei 2014 yang dibuat di hadapan Ni Ketut Alit Astari SH., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa terkait dalil petitum kedua tersebut, telah Majelis Hakim uraikan di awal pertimbangan, bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat telah terikat oleh suatu perjanjian Pengikatan Jual Beli, sedangkan perjanjian tersebut juga telah dinyatakan sesuai dan memenuhi kriteria sahnya suatu perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sehingga secara mutatis mutandis, petitum kedua gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lagi dan sudah sepatutnya menurut hukum bahwa petitum kedua gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum ketiga gugatannya, Penggugat pada pokoknya menuntut agar PENGGUGAT I dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dan sepatutnya dilindungi oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10 berupa Slip Transfer Bank BCA ke Bank Mandiri, bukti P-11 berupa Akta Pelunasan, bukti P-12 berupa Invois Kantor Notaris Ni Ketut Alit Astari dan P-13 berupa Slip transfer bank BCA yang membuktikan bahwa Para Penggugat telah



melakukan pembayaran dan pelunasan terhadap pembelian tanah objek sengketa yang merupakan kewajiban Para Penggugat selaku Pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas menurut Majelis Hakim petitem ketiga gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitem keempat gugatannya, Penggugat pada pokoknya menuntut agar Tergugat dinyatakan telah wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04 Tanggal 09 Mei 2014;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Para Penggugat didalilkan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat I yaitu dengan melanggar isi Pasal 4 Jo Pasal 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu hingga seluruh kewajiban Penggugat I telah dibayarkan secara lunas baik berkaitan dengan pembayaran harga tanah sengketa a quo maupun biaya notaris, balik nama beserta administrasi lainnya akan tetapi Pelaksanaan Penandatanganan Akta Jual Beli antara Penggugat I dengan Tergugat hingga Proses Balik Nama atas tanah sengketa a quo ke atas nama Penggugat I pada kenyataannya tidak pernah terjadi;

Menimbang, bahwa dalam jawaban gugatan Tergugat didalilkan bahwa Gugatan Para Penggugat telah salah alamat ditujukan kepada Tergugat karena yang membuat persoalan tidak dilakukannya pembuatan Akta Jual Beli adalah Turut Tergugat V karenanya Tergugat tidak dalam posisi wanprestasi dan yang bertanggungjawab terhadap persoalan tersebut adalah Turut Tergugat V;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut Para Penggugat dalam repliknya menjawab bahwa Turut Tergugat V adalah seorang notaris pembuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual-beli a quo yaitu antara Tergugat dengan Penggugat I sehingga tidak berdasar apabila pembuatan Akta Jual Beli serta merta tanggung jawab Turut Tergugat V, padahal pelaksanaan pembuatan pelaksanaan Akta Jual Beli adalah konsekwensi hukum terhadap Tergugat dan Penggugat I dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli a quo;

Menimbang, bahwa untuk dapat menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi), maka perbuatan Tergugat haruslah memenuhi salah satu kriteria, yakni:

1. Tidak melaksanakan apa yang dijanjikan; atau
2. Melaksanakan yang dijanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya; atau
3. Melaksanakan apa yang dijanjikan tapi terlambat; atau
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04 Tanggal 09 Mei 2014 terbukti bahwa Penggugat berkewajiban melaksanakan pembayaran dan Tergugat berkewajiban menjamin



objek perjanjian merupakan milik Tergugat dan tidak dibebani sebagai jaminan sesuatu hutang serta terdapat kewajiban untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan bahwa kewajiban yang ditanggung PENGGUGAT I selaku pihak pembeli telah diselesaikan seluruhnya, dengan demikian hanya menunggu pembuatan Akta Jual Beli hingga ke tahapan proses balik lama;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawaban dan dupliknya membenarkan hal tersebut dan dikuatkan juga dengan bukti-bukti pembayaran yang di ajukan oleh Para Penggugat dan didukung oleh keterangan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa karena Penggugat telah memenuhi kewajibannya dengan melunasi pembayaran maka akan dilanjutkan dengan pembuatan dan menandatangani Akta Jual Beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para saksi di persidangan pembuatan dan menandatangani Akta Jual Beli tidak dilaksanakan karena objek sengketa sedang digadaikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk menjamin objek perjanjian tidak dibebani sebagai jaminan sesuatu hutang yang berdampak pada tidak dapat dibuat dan ditandatanganinya Akta Jual Beli, oleh karenanya menurut Majelis Hakim petitum keempat gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum kelima gugatannya, Penggugat pada pokoknya menuntut pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor 4 Tanggal 09 Mei 2014;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam Gugatannya mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat I, maka Penggugat I memilih menuntut pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04, Tertanggal 09 Mei 2014;

Menimbang, bahwa dalam uraian pertimbangan sebelumnya Majelis Hakim telah mempertimbangkan dan mengabulkan petitum keempat gugatan Penggugat yang menuntut agar Tergugat dinyatakan telah wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04 Tanggal 09 Mei 2014;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara yang menyebutkan syarat agar suatu perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak adalah perjanjian timbal-balik, terdapat wanprestasi, dan pembatalannya harus dimintakan kepada hakim dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara yang telah menyatakan pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan akan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memaksa pihak lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan di atas maka menurut pendapat Majelis Hakim syarat untuk pembatalan suatu perjanjian telah terpenuhi, oleh karenanya menurut Majelis Hakim petitum kelima gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum keenam gugatannya, Penggugat pada pokoknya menuntut agar menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang pembelian tanah sengketa a quo yang telah dibayarkan Penggugat I kepada Tergugat sebesar Rp. 7.192.800.000,- (tujuh milyar seratus Sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) untuk dikembalikan Tergugat kepada Penggugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10 berupa Slip Transfer Bank BCA ke Bank Mandiri, bukti P-11 berupa Akta Pelunasan, terbukti bahwa Para Penggugat telah melakukan pembayaran dan pelunasan terhadap pembelian tanah objek sengketa yang merupakan kewajiban Para Penggugat selaku Pembeli;

Menimbang, bahwa dalam uraian pertimbangan sebelumnya Majelis Hakim telah mempertimbangkan dan mengabulkan petitum kelima gugatan Penggugat yang menuntut pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor 4 Tanggal 09 Mei 2014;

Menimbang, bahwa karena Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor 4 Tanggal 09 Mei 2014 telah dibatalkan maka segala sesuatu yang menjadi akibat dari perjanjian tersebut juga menjadi batal dan harus di kembalikan ke keadaan sebagaimana sebelum perjanjian tersebut di buat, oleh karenanya menurut Majelis Hakim petitum keenam gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum ketujuh gugatannya, Penggugat pada pokoknya menuntut agar menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat I berupa kerugian materiil maupun immateriil;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan ganti rugi yang dimohonkan oleh Penggugat, ternyata di persidangan tidak dapat dibuktikan tentang kerugian yang diderita secara riil oleh Penggugat akibat perbuatan Tergugat maka terhadap petitum gugatan angka tujuh haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum delapan gugatannya, Penggugat pada pokoknya menuntut agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;

Menimbang, bahwa terhadap sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat, menurut Majelis Hakim tidaklah beralasan sehingga dalam perkara

Halaman 66 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps



ini Majelis Hakim tidak meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa, sehingga karenanya petitum gugatan angka delapan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum sembilan gugatannya, Penggugat pada pokoknya menuntut agar menghukum Turut Tergugat V untuk mengembalikan biaya pajak beserta administrasi lainnya yang telah dibayarkan Penggugat I kepada Turut Tergugat V sebesar Rp. 218.650.000,- (dua ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat I seketika perkara ini diputus dan memiliki kekuatan hukum tetap dengan cara langsung dan sekaligus;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-12 berupa Invois Kantor Notaris Ni Ketut Alit Astari dan P-13 berupa Slip transfer bank BCA yang membuktikan bahwa Para Penggugat telah melakukan pembayaran dan pelunasan terhadap biaya-biaya lain yang merupakan kewajiban Para Penggugat selaku Pembeli;

Menimbang, bahwa dalam uraian pertimbangan sebelumnya Majelis Hakim telah mempertimbangkan dan mengabulkan petitum kelima gugatan Penggugat yang menuntut pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor 4 Tanggal 09 Mei 2014 ;

Menimbang, bahwa karena Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tanggal Nomor 4 Tanggal 09 Mei 2014 telah dibatalkan maka segala sesuatu yang menjadi akibat dari perjanjian tersebut juga menjadi batal dan harus di kembalikan ke keadaan sebagaimana sebelum perjanjian tersebut di buat, oleh karenanya menurut Majelis Hakim petitum kesembilan gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum sepuluh gugatannya, Penggugat pada pokoknya menuntut agar menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa agar putusan ini ditaati oleh Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI maka menurut Majelis Hakim terhadap petitum gugatan angka sepuluh patut pula dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum sebelas gugatannya, Penggugat pada pokoknya menuntut agar menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun untuk itu ada Verzet, Banding maupun kasasi (uit voerbaar bij voorraad);

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan tentang pelaksanaan putusan terlebih dahulu, menurut Majelis Hakim tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 191 Rbg., maka petitum tersebut harus pula ditolak;



Menimbang, bahwa dalam petitum dua belas gugatannya, Penggugat pada pokoknya menuntut agar Tergugat membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat melaksanakan seluruh isi putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa Pasal 606a RV menyebutkan: "Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukum untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhakum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa";

Menimbang, bahwa yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang menyatakan bahwa: "Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang";

Menimbang, bahwa petitum kedua belas Penggugat yang menuntut agar Tergugat membayar dwangsom tidak bersesuaian dengan petitum keenam penggugat yang meminta pembayaran sejumlah uang maka berdasarkan ketentuan Pasal 606a RV dan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 permohonan dwangsom penggugat tidak dapat berlaku karena bertentangan dengan permohonan pembayaran uang yang diajukannya sebelumnya, oleh karenanya menurut Majelis hakim petitum kelima penggugat tidaklah beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dengan rumusan redaksional sebagaimana amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka sesuai ketentuan Pasal 192 ayat (1) Rbg., Tergugat yang berada pada pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Konvensi di dalam jawabannya mengajukan gugatan rekonvensi, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa akibat dari itikad tidak baik dari Tergugat dalam Rekonvensi yang melakukan tuntutan kepada Penggugat dalam Rekonvensi di Pengadilan Negeri Denpasar mengakibatkan kesehatan Penggugat dalam Rekonvensi drop oleh karenanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dalam Rekonvensi haruslah dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat Rekonvensi tersebut disangkal oleh Tergugat Rekonvensi, karena menurut Tergugat Rekonvensi setiap orang sama di hadapan hukum kecuali ada pengecualian di dalam undang-undang, sedangkan usia Penggugat dalam Rekonvensi yang 70 Tahun tidaklah menjadi pengecualian untuk diperlakukan sama di hadapan hukum;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan Penggugat Rekonvensi, didasarkan pada alat bukti yang diajukan dalam konvensi, demikian pula Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalannya juga mendasarkan pada alat bukti yang diajukan dalam konvensi;

Menimbang, bahwa apa yang sudah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi dianggap termuat kembali secara mutatis mutandis dalam gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang telah dipertimbangkan dalam konvensi di atas, bahwa terbukti Penggugat dalam Rekonvensi tidak memenuhi kewajibannya untuk menjamin objek perjanjian tidak dibebani sebagai jaminan sesuatu hutang yang berdampak pada tidak dapat dibuat dan ditandatangani Akta Jual Beli, oleh Penggugat dalam Rekonvensi dinyatakan telah wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 4 Tanggal 09 Mei 2014;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap tuntutan Penggugat Rekonvensi pada petitum gugatan rekonvensi angka dua yang menuntut Tergugat dalam Rekonvensi dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum, menurut Majelis Hakim tidaklah beralasan hukum dan karenanya gugatan rekonvensi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam Rekonvensi tidak terbukti melakukan Perbuatan Melanggar Hukum, maka terhadap tuntutan Penggugat Rekonvensi sebagaimana petitum gugatan rekonvensi angka tiga dan angka empat harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam konvensi sebesar Nihil;

Memperhatikan, ketentuan dalam hukum acara perdata (Rbg.) dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Konvensi

Halaman 69 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps



Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat VI tersebut;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04 Tanggal 09 Mei 2014 sah dan memiliki kekuatan hukum;
3. Menyatakan Penggugat I adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dan sepatutnya dilindungi oleh undang-undang;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat I atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04 Tanggal 09 Mei 2014;
5. Membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04 Tanggal 09 Mei 2014;
6. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang pembelian tanah sengketa a quo yang telah dibayarkan Penggugat I kepada Tergugat sebesar Rp. 7.192.800.000,- (tujuh milyar seratus Sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) kepada Penggugat I;
7. Menghukum Turut Tergugat V untuk mengembalikan biaya pajak beserta administrasi lainnya yang telah dibayarkan penggugat I kepada Turut Tergugat V sebesar Rp. 218.650.000,- (dua ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat I;
8. Menghukum kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 6.050.000,00 (enam juta lima puluh ribu rupiah).
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

DALAM REKONVENSİ

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam rekonvensi sebesar nihil;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Senin tanggal 13 Januari 2020, oleh kami, I Gusti Ngurah Putra Atmaja, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, I Ketut Kimiarsa, S.H. dan I Wayan Kawisada, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps tanggal 12 Juni 2019, putusan

Halaman 70 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut pada hari Rabu, tanggal 5 Februari 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Ambrosius Gara, S.H.MH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dihadiri pula oleh kuasa hukum Para Penggugat d.K/Para Tergugat d.R, Kuasa Hukum Tergugat d.K/Penggugat d.R, Kuasa Hukum Turut Tergugat V dan Kuasa Hukum Turut Tergugat VI, tanpa hadirnya Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I Ketut Kimiarsa, S.H.

I Gusti Ngurah Putra Atmaja, S.H., M.H.

I Wayan Kawisada, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ambrosius Gara, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran :Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses :Rp. 50.000,-

Halaman 71 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Panggilan	:Rp. 5.094.000,-
4. PNBP	:Rp. 110.000,-
5. PS	:Rp. 750.000,-
6. Redaksi	:Rp. 10.000,-
7. Meterai	:Rp. 6.000,-
8. Biaya Sumpah	:Rp. –

Jumlah :Rp. 6.050.000,00

(enam juta lima puluh ribu rupiah)

CATATAN-CATATAN:

- (1). Dicatat disini, bahwa isi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps tanggal 5 Februari 2020 tersebut

Halaman 72 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatas telah diberitahukan kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III pada tanggal 2020;

- (2). Dicatat disini, bahwa tenggang waktu untuk mengajukan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps tanggal 5 Februari 2020 Tersebut telah lampau, sehingga Putusan tersebut diatas terhitung sejak tanggal 2020 telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Panitera,

Rotua Roosa Mathilda T. SH.,MH.,

NIP. 19700305 1991032 001