



P U T U S A N

Nomor 609/Pdt.G/2021/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:

YOSEP HAR WIDODO,SH, Tempat Tanggal Lahir: Malang 21 April 1958,
Kelamin: laki laki, Agama :Katholik, Status :Menikah,
Pendidikan: S1, Pekerjaan: Pensiunan, KTP nomor :
5171032104580005, Warga Negara: Indonesia,
Alamat: Perum KPI Kavling D 9 Jln.Imam Bonjol nomor
417 Denpasar Bali dalam hal ini memberikan kuasa
kepada R. Teddy Raharjo, S.H. dan Rekan, Advokat
yang berkedudukan di Jalan Tukad Batanghari XA No.
21, Denpasar, Bali berdasarkan surat kuasa khusus
Nomor : SK-I/40/VI/2021/TEDDY LAW FIRM tanggal 7
Mei 2021,yang didaftarkan pada Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 14-06-2021
dengan Reg No. 1717/Daf/2021, yang selanjutnya
disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

YUDI ARNAWAN, Tempat Tanggal Lahir: Denpasar, 26 November 1978,
Kelamin: laki laki, Agama:Hindu, Status: Menikah,
Pendidikan: SLTA, Pekerjaan: Wirawasata, Warga
Negara:Indonesia,KTP Nomor: 5171022611780002,
Alamat Jln.Kepundung No.47 Denpasar, yang
selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar pada tanggal 14 Juni 2021 dalam Register Nomor 609/Pdt.G/2021/PN

Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT** telah **melakukan Perikatan Jual Beli** atas Obyek tanah dan Bangunan seluas 330M2 (Tiga ratus tiga puluh meter persegi) Sebagaimana Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, tanggal 29 Juni 2000 nomor : 25070/Kelurahan Jimbaran, Surat Ukur tanggal 14 Juni 2000 nomor : 783/2000 perubahan terakhir tanggal 23 Desember 2008 terletak di Propinsi Bali Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Kelurahan Jimbaran, atas nama : YOSEP HAR WIDODO,SH dan atau alamat Jalan raya Puri Gading hill Blok F nomor 1 Jimbaran badung.seharga Rp.1.437.500.000.00 (Satu Milyar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana akta Notaris Nomor : 11 Tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Harmita,SH yang berkedudukan di Jalan Tukad Melangit no 5 Panjer Denpasar Bali..
2. Bahwa disamping membuat akta perikatan jual beli Para Pihak PENGUGAT dan TERGUGAT Juga Penggugat **memberikan kuasa menjual** kepada Tergugat sebagaimana Akta nomor : 12 tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Harmita,SH yang berkedudukan di Jalan Tukad Melangit no 5 Panjer Denpasar Bali.
3. Bahwa Penggugat telah beritikad baik dengan memberikan akta kuasa Pengosongan nomor : 13 tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Harmita,SH yang berkedudukan di Jalan Tukad Melangit no 5 Panjer Denpasar Bali.
4. Bahwa ternyata semua Itikad Baik Penggugat tidak dibarengi dengan Itikad Baik Tergugat dimana Tergugat tidak mentransfer uang sebagaimana akta Notaris Nomor : 11 Tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Harmita,SH yang berkedudukan di Jalan Tukad Melangit no 5 Panjer Denpasar Bali.di dalam akta tersebut jelas bahwa harga jualnya seharga Rp.1.437.500.000.00 (Satu Milyar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan TERGUGAT hanya men Transfer uang sebesar Rp, 1.025.000.000 (Satu Milyar dua Puluh lima juta rupiah) dari rekening 0401595944 .pada tanggal 15 Oktober 2020 kerekenin milik Penggugat Nomor Rekening 8600024524 atas nama Yoseph Har Widodo .padahal dalam pasal 2 akta Notaris Nomor : 11 Tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat dihadapan Notaris I

Halaman 2 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putu Harmita,SH yang berkedudukan di Jalan Tukad Melangit no 5 Panjer Denpasar Bali tertuang Pihak Penggugat telah menerima uang sebesar Rp.1.437.500.000.00 (Satu Milyar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) namun kenyataannya Tergugat hanya melakukan transfer sebesar Rp.1.025.000.000.00 (Satu Milyar dua puluh lima juta rupiah) .

5. Bahwa atas kurangnya transfer Penggugat melalui kuasa hukumnya telah melayangkan somasi yang intinya meminta kembali kekurangannya, namun tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat.

6. Bahwa kuasa hukum Penggugat telah melayangkan somasi 2 kali kepada Tergugat namun tidak mendapat tanggapan dari Tergugat.

7. Bahwa akibat tidak dilakukan Pembayaran maka Penggugat merasa dirugikan secara material dan Imaterial.dimana Penggugat telah memiliki Rencana untuk menjalin Bisnis properti dan atau kerjasama dengan Pihak ke III yang ada di Manado dengan nilai nominal Rp.1.500.000.000.00 (satu Milyar lima ratus juta rupiah) dan akibat tidak dilakukannya pembayaran maka Pihak ke III tersebut telah membatalkan kerja sama usaha Belum lagi Penggugat terpaksa menggunakan jasa advokat untuk mengurus perkaranya dan telah membayar jasa advokat sebesar Rp.250.000.000 (Dua ratus lima puluh juta rupiah).Serta kerugian Imaterial berupa perjalanan bolak balik dari Manado Ke Denpasar selama 9 (Sembilan) Bulan sejak bulan Oktober 2020 sebesar Rp.150.000.000 (Seratus lima puluh juta rupiah)

8. Bahwa dilibatkannya Turut Tergugat dalam perkara ini untuk menjamin adanya kepastian hukum terhadap Obyek a quo tidak beralih hak, karena dan bagaimanapun juga kewenangan untuk melakukan peralihan hak atas tanah terletak pada kewenangan Turut Tergugat.

9. Bahwa atas terjadinya cedera janji, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah melayangkan permohonan pemblokiran kepada Turut Tergugat sebagaimana Surat dari kantor TEDDY LAW FIRM nomor : B/ 41 / V / 2021/Teddy Law Firm, tanggal 7 Mei 2021.

10. Bahwa guna menjamin berjalannya perkara ini dan juga agar adanya rasa keadilan Mohon majelis hakim untuk dapatnya melakukan **sita jaminan** Berupa Sertifikat Hak milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung,tanggal 29 Juni 2000 nomor : 25070/Kelurahan Jimbaran, Surat Ukur tanggal 14 Juni 2000 nomor : 783/2000 perubahan terakhir tanggal 23 Desember 2008 terletak di

Halaman 3 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/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

Propinsi Bali Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Kelurahan Jimbaran, atas nama : YOSEP HAR WIDODO, SH dan atau alamat Jalan raya Puri Gading hill Blok F nomor 1 Jimbaran Badung Bali.

Dari apa yang yang kami uraikan tersebut diatas mohon kepada Majelis hakim yang menyidangkan perkara ini untuk :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Hukum **TERGUGAT** telah melakukan Perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi.
3. Menyatakan Akta Notaris nomor akta : 11 Tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Harmita, SH yang berkedudukan di Jalan Tukad Melangit no 5 Panjer Denpasar Bali tentang Perikatan Jual Beli tanah dan Bangunan seluas 330M2 (Tiga ratus tiga puluh meter persegi) Sebagaimana Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, tanggal 29 Juni 2000 nomor : 25070/Kelurahan Jimbaran, Surat Ukur tanggal 14 Juni 2000 nomor : 783/2000 perubahan terakhir tanggal 23 Desember 2008 terletak di Propinsi Bali Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Kelurahan Jimbaran, atas nama : YOSEP HAR WIDODO, SH dan atau alamat Jalan raya Puri Gading hill Blok F nomor 1 Jimbaran badung. **Batal Demi Hukum**
4. Menghukum TERGUGAT untuk mengganti kerugian berupa :
 - a. Kerugian materiil Rp.1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah)
 - b. Kerugian Imateriil Rp.400.000.000 (Empat ratus juta rupiah)
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara

Atau Majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak-pihak yang berperkara telah datang menghadap di persidangan, yaitu:

- Penggugat datang menghadap Kuasa hukumnya yang bernama, R. Teddy Raharjo, S.H. dan Rekan, Advokat yang berkedudukan di Jalan Tukad Batanghari XA No. 21, Denpasar, Bali berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : SK-I/40/VI/2021/TEDDY LAW FIRM tanggal 7 Mei 2021, yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 14-06-2021 dengan Reg No. 1717/Daf/2021;

Halaman 4 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/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 datang menghadap Kuasanya di persidangan yang bernama I Wayan Suarsa, S.H., dan I Gusti Made Oka Marstawa, S.H., Advokat – advokat dan Konsultan Hukum dari Satya Dharma Law Office yang berkantor di jalan Moh Yamin no.26 (lantai II) Denpasar, Bali berdasarkan surat kuasa tanggal Dua Puluh Delapan Juni Dua Ribu Dua Puluh yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 06-07-2021 dengan Reg No. 1965/Daf/2021;

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 Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Agustus 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang oleh Kuasa Penggugat menyatakan ada perubahan pada alamat tergugat yang semula tercantum alamat tergugat di “Jln. Angsoka no 176 Denpasar” dirubah menjadi “ Jln.Kepundung No.47,Denpasar”;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat telah mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Penggugat Tidak Jelas /Kabur / ubscuur libel .

1. Bahwa kekaburan surat gugataan Penggugat dapat di lihat dari posita gugatan dengan petitum gugatan yang tidak berkesesuaian yang mana pada petitum angka 2 menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi namun pada posita gugatan tidak di jelaskan peristiwa hukum dan fakta hukum bagaimana cara Tegugat melakukan perbuatan wanprestasi juga tidak di jelaskan , pada petitum angka 3 menyatakan akta No 11 tanggal 15 Oktober 2020 adalah batal demi hukum namun pada posita gugatan tidak di jelaskan apa penyebab akta yang di buat oleh seorang notaris yang merupakan bukti otentik di nyatakan batal demi hukum begitu pula pada petitum angka 4 yang menyatakan adanya kerugian materiil sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) sedangkan sesuai dengan akta yang di tandatangani oleh Penggugat sendiri sudah mengakui telah menerima pembayaran penjualan atas tanah miliknya sebesar Rp 1.437.500.000.00

Halaman 5 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(satu Milyar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), serta sesuai dengan kesepakatan harga jual beli tanah dan bangunan di sepakati dengan harga Rp 1.437.500.000.00 (satu Milyar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), lagi pula pada perjanjian tidak di atur tentang cara melakukan pembayaran apakah di lakukan dengan cara di transfer ataupun di lakukan pembayaran dengan mempergunakan uang cash serta kapan batas waktunya .

2. Bahwa oleh karena akta No 11 tanggal 15 Oktober 2020 merupakan suatu akta yang otentik sehingga pengakuan Penggugat yang telah menerima pembayaran penjualan atas tanahnya merupakan suatu bukti yang otentik dan sah telah menerima pembayaran atas penjualan tanah dan bangunan miliknya sehingga jelas dan terang tidak ada kerugian yang di alaminya baik kerugian materiil dan immateriil .
3. Bahwa menurut kamus besar bahasa Indonesia yang di maksud dengan kerugian materiil adalah kerugian yang nyata-nyata ada yang diderita oleh Pemohon, sedangkan pada posita gugatan Penggugat pada angka 7 menyatakan bahwa Penggugat telah memiliki rencana untuk menjalankan bisnis property dan atau kerjasama dengan pihak ke III yang ada di Manado dengan nilai nominal Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) hal tersebut baru sebatas rencana yang belum tentu mendapatkan keuntungan sehingga apa yang di sampaikan oleh Penggugat merupakan hayalan belaka , sedangkan pada petitum angka No 4 menyatakatan mengalami kerugian materiil sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) kelihatannya Penggugat tidak paham yang mana di katagorikan sebagai kerugian materiil dan yang mana di katagorikan sebagai kerugian immateriil sehingga gugatan penggugat menjadi kabur/ tidak jelas / obscur libel
4. Bahwa oleh karena Penggugat memohon tuntutan ganti rugi , bertitik tolak dari pendapat Yahya Harahap bahwa tidak dapat di benarkan mencampur adukan wanprestasi dengan Pebuatan Melawan Hukum dalam gugatan ,Yahya Harahap juga mengutip Putusan Mahkamah Agung ("MA") No 879 K/Pdt/1997 mengenai penggabungan wanprestasi dan PMH dalam suatu gugatan, dalam putusan ini di jelaskan bahwa penggabungan demikian melanggar tata tertib beracara , atas alasan bahwa keduanya harus di selesaikan tersendiri. Posita gugatan mendasarkan pada perjanjian , akan

Halaman 6 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/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

tetapi dalam petitum menuntut mengenai Perbuatan Melawan Hukum, konstruksi gugatan seperti ini di nilai mengandung kontradiksi dan gugatan di nyatakan obscur libel(tidak jelas) .selain putusan diatas ,MA juga pernah mengeluarkan yurisprudensi mengenai masalah penggabungan ini , yaitu dalam putusan MA No 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 dalam putusannya di sebutkan :

“ Penggabungan gugatan melawan hukum dengan ingkar janji tidak dapat di benarkan dalam tertib beracara dan harus di selesaikan secara tersendiri pula”.

5. Bahwa Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar supaya menyatakan akta notaris dengan nomor 11 tertanggal 15 Oktober 2020 agar di nyatakan Batal Demi Hukum, sedangkan gugatan yang di ajukan oleh Penggugat adalah gugatan wanprestasi/ cidera janji . Suatu akta notaris di nyatakan batal demi hukum karena adanya Perbuatan Melawan Hukum yang di lakukan oleh pihak tertentu atau mekanisme pembuatan akta tersebut melanggar substansi UUJN (undang – undang jabatan notaris) mengenai kewenangan notaris dalam membuat suatu akta otentik , sehingga sudah semakin jelas gugatan Penggugat antara Posita gugatan dengan petitum gugatan sangat kontradikdif yang menjadikan surat gugatan Penggugat menjadi kabur .
6. Bahwa di samping itu juga kekaburan surat gugatan Penggugat dapat di lihat dari tanah yang di jadikan obyek perjanjian tidak dijelaskan oleh Penggugat mengenai batas – batas tanah dan bangunan yang ada dan berdiri diatasnya sehingga jelas dan terang gugatan Penggugat menjadi kabur .
7. Bahwa oleh karena jelas dan terang gugatan Penggugat kabur maka sangat adil bila Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini menyatakan bahwa gugatan Penggugat ,tidak jelas (obscur libel), sehingga gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

B. Exeptio peremptoria

1. Bahwa apa yang di dalilkan Penggugat tidak benar sebagaimana surat gugatannya , Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan cidra janji / wanprestasi

Halaman 7 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/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

2. Bahwa sebagaimana yang telah di akui oleh Penggugat sendiri yang menyatakan telah menjual tanah hak miliknya yakni tanah beserta bangunan yang berdiri diatas tanah sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 25070 dengan luas 330 M² dengan surat ukur No 783/2000 tanggal 14 -6-2000 tertulis atas nama Yosep Har Widodo. Sarjana Hukum, yang awalnya merupakan sertifikat Hak Guna Bangunan dengan Nomor 2458 dan terkait dengan transaksi jual beli tersebut sudah di lakukan pelunasan pembayaran pada tanggal 15 Oktober 2020 sesuai dengan bukti kwitansi pembayaran sehingga pada tanggal 15 Oktober 2020 dibuatlah akta Perjanjian pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris I Putu Hamirtha .SH dengan akta No 11.
3. Bahwa di samping adanya kwitansi pembayaran pada akta No 11 tertanggal 15 Oktober 2020 pada pasal 2 sudah juga sudah tersurat dengan jelas dan terang di nyatakan bahwa Penggugat mengaku telah menerima uang genap dari Tergugat sebesar Rp 1.437.500.000,00 (satu Milyar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sehingga akta No 11 tertanggal 15 Oktober 2020 berlaku sebagai kwitansi yang sah sebagai bukti penerimaan uang .
4. Bahwa menurut pasal 55 Perpres RI No 70 tahun 2012 tentang Perubahan Peraturan Presiden RI no 54 tahun 2010, Kwitansi adalah selebar surat bukti yang menyatakan bahwa telah terjadi penyerahan sejumlah uang dari yang di sebut sebagai pemberi atau yang menyerahkan uang kepada yang di sebut sebagai penerima dan yang harus menandatangani telah menerima uang sebesar yang di sebut dalam surat itu ,lengkap dengan tanggal penyerahaan, tempat serta alasan penyerahaan uang dan di tandatangani oleh Penggugat
5. Bahwa oleh karena telah di lakukan pelunasan pembayaran atas pembelian tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 25070 dengan luas 330 M², surat ukur No 783/2000 tanggal 14 -6-2000 tertulis atas nama Yosep Har Widodo. Sarjana Hukum maka sesuai dengan pasal 1381 KUHPerdara terkait dengan hapusnya perikatan – perikatan maka perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah berakhir sesuai dengan bukti kwitansi pembayaran tertanggal 15 Oktober 2020 dan juga sebagaimana yang tertuang pada pasal 2 akta No 11 Tertanggal 15 Oktober 2020 yang di buat di hadapan Notaris I Putu Hamirtha.SH sehingga merupakan dasar hukum yang kuat bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang

Halaman 8 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/PN Dps



memeriksa perkara aquo untuk menerima eksepsi Tergugat dan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya - tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima (niet onvankelijk verklaard).

C. Dalil Gugatan Penggugat Tidak Mempunyai Dasar Hukum

1. Bahwa pada surat gugatan Penggugat mendalilkan dan menyatakan Tergugat telah melakukan cidera janji / wanprestasi serta menuntut ganti rugi kepada Tergugat dengan perincian sebagai berikut : kerugian materiil sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) namun tidak di jelaskan dari mana perhitungan kerugian materiil sebesar Rp Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), dan apa dasar hukum yang di gunakan untuk menghitung ganti rugi tersebut ?
2. Bahwa Penggugat telah mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji /wanprestasi namun tidak di jelaskan janji apa dan hal yang bagaimana tidak di tepati oleh Tergugat serta kapan semestinya janji atau kewajiban tersebut harus di lakukan atau di realisasikan oleh Tergugat , karena berdasarkan fakta hukum dan bukti hukum terkait dengan perjanjian No 11 tertanggal 15 Oktober 2020 semua kewajiban dari Tergugat telah di realisasikan .
3. Bahwa Penggugat pada surat gugatannya memohon kepada Majelis Hakim supaya akta notaris dengan nomor 11 tertanggal 15 Oktober 2020 yang di buat di hadapan Notaris I Putu Hamirtha.SH agar di nyatakan Batal Demi Hukum namun Penggugat tidak menguraikan apa penyebab akta tersebut di kualifikasikan sebagai akta yang dapat di nyatakan akta yang batal demi hukum , karena akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut merupakan suatu kesepakatan para pihak dan telah memenuhi syarat – sahnya suatu perjanjian sebagaimana di atur pada pasal 1320 KUHPerdara serta notaris yang berwenang membuat akta otentik telah memenuhi prosedur sebagaimana yang di atur pada undang – undang No 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Jo Undang – undang no 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas undang – undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris , sehingga syarat kebatalan dari sebuah akta otentik tidak terpenuhi .



4. Bahwa akta yang batal demi hukum adalah suatu akta yang dari semula tidak pernah ada di lahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan, karena unsur obyektif dari suatu perjanjian tidak terpenuhi sedangkan akta nomor 11 tertanggal 15 Oktober 2020 yang di buat di hadapan Notaris I Putu Hamirtha.SH adalah akta yang sudah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian baik syarat subyektif maupun syarat obyektif .
5. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak berlandaskan hukum maka gugatan Penggugat mengandung cacat formil , sehingga sudah ada dasar hukum yang kuat bagi Yang Mulia Majelis Hakim mengolak gugatan Penggugat atau setidak – tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat di terima .

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan transaksi jual beli atas tanah dan bangunan yang ada berdiri di atas tanah sertifikat hak milik (SHM) Nomor 25070 dengan luas 330 M² , surat ukur No 783/2000 tanggal 14 -6-2000 tertulis atas nama Yosep Har Widodo. Sarjana Hukum dengan alamat di Jalan raya Puri Gading hill Blok F Nomor 1 Jimbaran Badung .
2. Bahwa benar terkait dengan transaksi jual beli tersebut antara Penggugat dengan Tergugat sepakat untuk menuangkan transaksi tersebut kedalam akta perjanjian pengikatan jual beli yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT I PUTU HAMIRTHA .SH sebagaimana tertuang pada akta No 11 tertanggal 15 Oktober 2020.
3. Bahwa akta perjanjian pengikatan jual beli No 11 tertanggal 15 oktober 2020 yang di buat di hadapan Notaris I Putu Hamirtha.SH adalah sudah sah secara hukum sebagaimana di isyaratkan pada pasal 1320 KUHPerdara yakni :
 - a. Kesepakatan kehendak / Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri
 - b. Wenang berbuat / Kecakapan yang membuat perjanjian
 - c. Prihal tertentu/ Adanya suatu hal tertentu
 - d. Kausa yang legal / Adanya suatu sebab yang halal

Halaman 10 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perjanjian perikatan jual beli dengan nomor 11 tanggal 15 Oktober 2020 merupakan kesepakatan dan kehendak antara Penggugat dengan Tergugat dan kehendak tersebut Penggugat dan Tergugat sepakat untuk menuangkannya kedalam sebuah akta yang mana Notaris yang di tunjuk menuangkannya kesepakatan tersebut berdasarkan kewenangannya serta sebelum penandatanganan akta tersebut sudah dibacakan oleh Notaris sehingga akta – akta tersebut merupakan suatu kesepakatan yang di buat dan di tandatangani oleh para pihak , tidak ada unsur paksaan , kekilapan dan unsur penipuan sebagaimana tertuang dalam pasal 1321 KUHPdata sehingga akta tersebut adalah sah menurut hukum .

b. Wenang berbuat / Kecakapan yang membuat perjanjian

Bahwa pada pasal 1330 KUHPdata menentukan bahwa setiap orang adalah cakap membuat perikatan karena hal tersebut sesuai dengan pasal 1329 KUHPdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian , kecuali apabila menurut undang – undang di nyatakan tidak cakap , kemudian menurut pasal 1330 menyatakan bahwa ada beberapa orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian yakni :

- Orang yang belum dewasa (di bawah umur 21tahun kecuali yang di tentukan lain)
- Mereka yang di taruh di bawah pengampuan (curatele or conservatorship dan
- Perempuan yang sudah menikah .

Berdasarkan pasal 330 KUHPdata , seorang di anggap dewasa jika dia telah berusia 21 tahun atau kurang dari 21 tahun namun sudah menikah , kemudian berdasarkan pasal 47 dan pasal 50 undang –undang no 1 tahun 1974 menyatakan bahwa kedewasaan seseorang di tentukan bahwa anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai dia berusia 18 tahun .

Berkaitan dengan perempuan yang telah menikah pasal 31 ayat (2) UU no 1 tahun 1974 menentukan masing – masing pihak (suami atau istri) berhak melakukan perbuatan hukum).

Halaman 11 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/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 akta perjanjian pengikatan jual beli dengan nomor 11 tanggal 15 Oktober 2020 Penggugat dalam melakukan perbuatan hukum telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yang bernama Nyonya SELGA WAWORUNTU ,lahir di Jakarta pada tanggal 19-9-1960 warga Negara Indonesia , wiraswasta, bertempat tinggal di Perumahan KPI , Kavling D 9 Jalan Iman Bonjol 417, Desa Pemecutan Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar , pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 5171032104580005. Begitu juga dalam melakukan perbuatan hukum sudah memenuhi syarat – syarat yang di tentukan oleh undang – undang sehingga para pihak yang membuat dan menandatangani kesepakatan Perjanjian pengikatan jual beli adalah sah secara hukum .

c. Prihal tertentu/ Adanya suatu hal tertentu

Bahwa sesuai dengan pasal 1333 KUHPdata menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (zaak) paling sedikit dapat di tentukan jenisnya .

Suatu perjanjian harus memiliki obyek tertentu dan suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (certainty of term) berarti bahwa apa yang di perjanjikan , yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak . Barang yang di maksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat di tentukan jenisnya (determinable) .

Bahwa sesuai dengan akta No 11 tertanggal 15 Oktober 2020 yang di perjanjikan adalah tanah dan bangunan yang ada berdiri di atas tanah sertifikat hak milik (SHM) Nomor 25070 dengan luas 330 M² , surat ukur No 783/2000 tanggal 14 -6-2000 tertulis atas nama Yosep Har Widodo. Sarjana Hukum , maka obyek dari perjanjian sudah jelas dan terang sehingga perjanjian tersebut sah menurut hukum .

d. Kausa yang legal / Adanya suatu sebab yang halal

Maksudnya adalah suatu kontrak haruslah di buat dengan maksud /alasan yang sesuai dengan hukum yang berlaku artinya tidak boleh bertentangan dengan hukum .

Bahwa menurut pasal 1335 jo pasal 1337 KUHPdata menyatakan bahwa suatu kausa di nyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang – undang kesusilaan dan ketertiban umum .

Halaman 12 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/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

Suatu kausa di nyatakan bertentangan dengan undang – undang , jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan kesusilaan (geode zeden) bukanlah hal yang mudah , karena ke susilaan tersebut sangat abstrak , yang isinya bisa berbeda – beda antara daerah satu dengan daerah yang lainnya atau antara kelompok masyarakat yang satu dengan masyarakat yang lainnya , selain itu penilaian orang terhadap ke susilaan dapat berubah ubah sesuai dengan perkembangan zaman .

Bahwa jual beli tanah dan bangunan yang ada berdiri di atas tanah sertifikat hak milik (SHM) Nomor 25070 dengan luas 330 M² , surat ukur No 783/2000 tanggal 14 -6-2000 tertulis atas nama Yosep Har Widodo. Sarjana Hukum dengan alamat di Jalan raya Puri Gading hill Blok F Nomor 1 Jimbaran Badung di perjual belikan dengan peruntukan sebagai tempat tinggal sehingga obyek jual beli tersebut telah memenuhi causa yang legal karena tidak bertentangan dengan undang – undang , tidak bertentangan dengan kesusilaan , dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum , sehingga perjanjian perikatan jual beli dengan akta No 11 tertanggal 15 Oktober 2020 tertanggal 15 Oktober 2020 yang di buat di hadapan Notaris i putu Hamirtha.SH adalah sah secara hukum .

4. Bahwa tidak benar akta No 11 tertanggal 15 Oktober 2020 terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT I Putu Hamirtha.SH akta yang batal demi hukum karena telah memenuhi syarat – syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang di tuangkan pada angka 3 , karena telah memenuhi syarat obyektif dari pada sebuah akta yakni obyek dari suatu perjanjian sudah jelas dan terang serta causa yang halal dari suatu perjanjian juga sudah terpenuhi sehingga akta tersebut tidak bisa di nyatakan batal demi hukum , Bahwa akta Notaris baru bisa di nyatakan batal demi hukum karena adanya pelanggaran hukum yang di lakukan oleh Notaris itu sendiri sebagaimana yang di atur pada undang – undang No 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Jo Undang – undang no 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas undang – undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
5. Bahwa sesuai dengan pasal 1446 KUHPerdara yang berbunyi : “ semua perikatan yang di buat oleh orang – orang yang belum dewasa atau orang – orang yang di taruh di bawah pengampunan adalah Batal Demi Hukum “

Halaman 13 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/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

sedangkan akta No 11 tertanggal 15 Oktober 2020 terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli di buat antara Penggugat dengan Tergugat yang pada saat penandatanganan akta tersebut telah berumur 62 tahun (enam puluh dua tahun) sesuai dengan bukti yang tertulis pada Kartu Tanda Penduduk Nomor 5171032104580005 dengan tempat tanggal lahir di Malang ,21-04-1958 (Tanggal Dua Puluh Satu April Tahun Seribu Sembilan Ratus Lima Puluh Delapan) sedangkan Tergugat berumur 42 tahun (Empat Puluh Dua Tahun) sesuai dengan bukti yang tertulis pada Kartu Tanda Penduduk No : 5171022611780002 Lahir di Denpasar ,26-11-1978, sehingga syarat suatu kontrak di nyatakan Batal Demi Hukum tidak terpenuhi .

6. Bahwa tidak benar pemberian kuasa yang di lakukan oleh Penggugat kepada Tergugat merupakan itekad baik dari penggugat hal ini di lakukan karena adanya kekhawatiran dari Tergugat karena kesibukannya Penggugat tidak bisa untuk menandatangani akta jual beli mengingat Tergugat sudah melakukan pembayaran dan Penggugat sudah menerima pembayaran secara penuh terkait dengan transaksi jual beli terhadap tanah dan bangunan aquo serta akta perjanjian ikatan jual beli tersebut merupakan perjanjian perikatan jual beli yang pembayarannya sudah lunas , Hal ini di lakukan untuk menjamin kepastian hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh namun belum bisa dilaksanakan balikhnamanya karena satu dan lain hal , sehingga surat kuasa kuasa menjual dengan Nomor 12 tertanggal 15 Oktober 2020 dan akta Perjanjian Pengosongan dengan Nomor 13 tertanggal 15 Oktober yang kedua akta tersebut di buat di hadapan Notaris dan PPAT I Putu Hamirtha.SH adalah sah secara hukum sebagai akta otentik.
7. Bahwa bilamana terkait dengan transaksi jual beli yang belum di lakukan pembayaran dengan lunas Penggugat sebagai orang yang paham hukum yang merupakan Sarjana hukum di banding dengan Tergugat yang tidak paham hukum tidak mungkin Penggugat mau memberikan surat kuasa menjual kepada Tergugat begitu juga Notaris dan PPAT tidak mungkin akan mau menuangkan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat kedalam sebuah akta kuasa menjual bilamana tanah dan bangunan tersebut belum di lunasi oleh Tergugat .

Halaman 14 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/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

8. Bahwa oleh karena obyek sengketa adalah tanah serta ada bangunan rumah yang berdiri di atas tanah aquo maka untuk mengantisipasi kemungkinan hal – hal yang tidak di inginkan maka antara penggugat dengan Tergugat saling sepakat untuk membuat akta perjanjian pengosongan, hal ini merupakan kewajiban dari Penggugat sendiri.
9. Bahwa yang di sampaikan oleh pen ggugat dengan menyatakan tidak di barengi itekad baik tergugat adalah suatu hal tidak benar dan sangat manifulatif apalagi menyatakan Tergugat belum membayar lunas terkait dengan transaksi jual beli terkait dengan obyek sengketa , karena Tergugat telah membayar dengan lunas terkait jual beli tersebut sebagaimana bukti pelunasan jual beli pembayaran tertanggal 15 Oktober 2020 begitupula pada akta No 11 Tanggal 15 Oktober 2020 pada pasal 2 sudah jelas dan terang telah di akui oleh Penggugat sendiri telah menerima uang pembayaran dengan bulat dan genap dari Tergugat .
10. Bahwa sebagaimana diketahui sistem pembayaran di Indonesia ada berupa tunai dan ada berupa non tunai namun menurut pasal 55 Perpres RI No 70 tahun 2012 tentang Perubahan Peraturan Presiden RI no 54 tahun 2010, Kwitansi adalah selembaar surat bukti yang menyatakan bahwa telah terjadi penyerahan sejumlah uang dari yang di sebut sebagai pemberi atau yang menyerahkan uang kepada yang di sebut sebagai penerima dan yang harus menandatangani telah menerima uang sebesar yang di sebut dalam surat itu, sehingga kwitansi merupakan suatu alat bukti yang sah .
11. Bahwa terkait dengan transaksi jual beli antara Penggugat dengan tergugat yang telah di bayarkan keseluruhan oleh Tergugat , ada yang di terima langsung oleh Penggugat ada yang di terima oleh Pihak ketiga yang merupakan kewajiban yang harus di bayarkan oleh Penggugat sendiri namun di bayarkan melalui Tergugat .
12. Bahwa dengan telah di lakukan pelunasan pembayaran oleh Tergugat sebagaimana bukti kwitansi tertanggal 15 Oktober 2020 maka kewajiban Tergugat sebagaimana tertuang pada akta perjanjian pengikatan jual beli No 11 tertanggal 15 Oktober 2020 yang di buat di hadapan Notaris I Putu Hamirtha.SH sudah di laksanakan atau dengan kata lain Tergugat sudah melakukan prestasinya apalagi pada perjanjian pengikatan jual beli dengan nomor 11 Tertanggal 15 Oktober 2020 tidak di jelaskan atau tidak di tentukan waktunya kapan seharusnya melakukan pelunasan pembayaran

Halaman 15 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/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

namun hal itu di baikan oleh Tergugat , karena itekad baiknya Tergugat maka terkait dengan transaksi jual beli tersebut sudah di lunasi sebagaimana bukti kwitansi pembayaran .

13. Bahwa oleh karena transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah di lakukan secara terang dan tunai maka sesuai dengan Yurisprudensi MA No 251 K/Sip /1958 tanggal 26 Desember 1958 dan yurisprudensi Makamah Agung No 237K/sip /1968 , Jual beli tanah yang di lakukan terang - terangan di muka pejabat harus di lindungi, Putusan Makamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 k/sip/1980, pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum.
14. Bahwa memang benar Penggugat telah memberikan surat kuasa menjual kepada Tergugat dengan Nomor akta 12 tertanggal 15 Oktober 2020 dan surat kuasa pengosongan dengan Nomor 13 tertanggal 15 Oktober yang mana kedua akta kuasa tersebut di buat di hadapan Notaris dan PPAT I Putu Hamirtha.SH ,yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan perjanjian pengikatan jual beli dengan akta No 11 tertanggal 15 Oktober 2020 , serta pada masing – masing surat kuasa tersebut sudah jelas dan terang peruntukannya maka kedua surat kuasa tersebut adalah sah menurut hukum .
15. Bahwa menanggapi surat gugatan penggugat pada posita angka 5 dan angka 6 yang menyatakan bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya telah melayangkan 2(dua) kali somasi kepada tergugat adalah pernyataan yang bohong besar dan sangat menyesatkan , karena dengan adanya surat undangan yang di layangkan oleh kuasa Hukum Penggugat dengan surat Nomor B/44/VI/2021/Teddy Law Firm yang mengundang Tergugat pada hari jumat tanggal 11 Juni 2021 , maka pada tanggal 10 Juni 2021 pada pukul 14.17 Tergugat melalui kuasanya telah berkomunikasi dengan kuasa hukum Penggugat yang bernama Teddy Raharjo.SH untuk membuat janji ketemu namun Kuasa Hukum Penggugat selalu menunda – nunda dengan berbagai macam alasan , lagi sidanglah , lagi di banklah dan pada tanggal 14 Juni 2021 sudah berjanji untuk mengadakan pertemuan di Jalan Batanghari di kantor kuasa hukumnya namun hal itu di ingkari lagi oleh Kuasa Hukum Penggugat dan kuasa hukum Penggugat meminta untuk menunda pertemuannya ,sampai akhirnya salah satu kuasa hukum Penggugat tidak bisa untuk diajak melakukan pertemuan .

Halaman 16 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/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

16. Bahwa meskipun kuasa hukum Penggugat tidak bisa di ajak melakukan pertemuan dengan sesuatu hal dan alasan yang lain namun kuasa hukum Tergugat masih dengan itekad baik berusaha untuk berkomunikasi dengan kuasa hukumnya Penggugat sehingga pada tanggal 21 Juni 2021 oleh bapak Teddy Raharjo.SH di sarankan untuk menghubungi fatnerna yang bernama bapak Nengah Merta .SH kuasa hukum Tergugat juga telah menghubungi fatnerna yang bernama bapak Nengah Merta .SH namun pertemuannya tidak bisa di realisasikan dengan alasan bapak Nengah Merta .SH tidak mengerti tentang duduk permasalahannya sehingga Tergugat mengecek di Pengadilan Negeri Denpasar bahwa telah di gugat oleh Penggugat .
17. Bahwa apa yang di sampaikan oleh Penggugat dengan menyatakan Tergugat tidak melakukan itekad baik malah sebaliknya, Penggugat dengan berbagai cara dengan itekad tidak baik telah melakukan gugatan kepada Tergugat dengan sengaja alamat Tergugat di buat salah agar supaya Tergugat tidak mengetahui dan atau juru sita memanggil Tergugat dengan melakukan pengumuman dengan alasan bahwa alasan alamat Tergugat tidak di ketemukan sehingga perkara aquo di putus dengan acara verstek, namun atas kebaikan yang Mulia Majelis Hakim menyarankan kepada kuasa Penggugat untuk merevisi alamat Tergugat .
18. Bahwa Penggugat pada surat gugatannya menyatakan telah mengalami kerugian material sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) kelihatannya Penggugat telah beralusinasi dan sangat mengada – ngada, yang cenderung melakukan kebohongan karena sesuai dengan kesepakatan bahwa transaksi jual beli sebagaimana yang tertuang pada akta Nomor 11 tertanggal 15 Oktober 2020 pada pasal 1 sudah jelas dan terang harga tanah dan bangunan dengan sertifikat SHM Nomor 25070 dengan luas 330 M² , surat ukur No 783/2000 tanggal 14 -6-2000 tertulis atas nama Yosep Har Widodo dengan harga keseluruhan Rp 1.437.500.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan sudah di bayarkan dengan lunas sesuai bukti kwitansi pembayaran tanggal 15 Oktober 2020 serta di perjelas kembali pada pasal 2 akta No 11 tertanggal 15 Oktober 2020 .
19. Bahwa mengingat kerugian materiil dan immateriil tidak di jelaskan secara terperinci oleh Penggugat dalam gugatannya maka Majelis Hakim tidak

Halaman 17 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/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

mempunyai kewenangan secara Ex-Officio dengan mengira – ngira secara Proximate Cause menetapkan nominal kerugian , hal ini bertentangan dengan asas JURIS PRAECEPTA SUNT HAEC;HONESTE VIVERE,ALTERUM NON LAEDERE ,SUMCUIQUI TRIBUERE yang artinya bahwa “semboyan hukum: hidup secara jujur,tidak merugikan orang lain dan memberikan orang lain haknya”,

20. Bahwa oleh karena tuntutan ganti rugi yang di mohonkan oleh Penggugat tidak ada dasar hukumnya , karena sesuai dengan pendapat Yahya Harahap bahwa tidak dapat di benarkan mencampur adukan wanprestasi dengan Pebuatan Melawan Hukum dalam gugatan ,Yahya Harahap juga mengutip Putusan Mahkamah Agung (“MA”) No 879 K/Pdt/1997 mengenai penggabungan wanprestasi dan PMH dalam suatu gugatan, dalam putusan ini di jelaskan bahwa penggabungan demikian melanggar tata tertib beracara , atas alasan bahwa keduanya harus di selesaikan tersendiri.Posita gugatan mendasarkan pada perjanjian , akan tetapi dalam petitum menuntut mengenai PMH, konstruksi gugatan seperti ini di nilai mengandung kontradiksi dan gugatan di nyatakan obscuur libel(tidak jelas) .selain putusan diatas ,MA juga pernah mengeluarkan yurisprudensi mengenai masalah penggabungan ini , yaitu dalam putusan MA No 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 dalam putusannya di sebutkan :

“ Penggabungan gugatan melawan hukum dengan ingkar janji tidak dapat di benarkan dalam tertib beracara dan harus di selesaikan secara tersendiri pula”.

21. Bahwa guna memberikan suatu pedoman dalam pemenuhan gugatan immateriil maka Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Penijauan Kembali No 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya berdasarkan Pasal 1370,1371,1372 KUHPdata ganti kerugian immateriil hanya dapat di berikan dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum terkait dengan hal – hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan
22. Bahwa berdasarkan uraian yang di jelaskan oleh Tergugat maka mempunyai alasan hukum yang kuat bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar untuk menolak petitum Penggugat terkait permohonan ganti rugi .

Halaman 18 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/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

23. Bahwa Tergugat keberatan dan menolak dengan tegas gugatan Penggugat pada posita No 8 karena tidak ada relevansinya yang di mohonkan sita jaminan karena karena tidak ada alasan yang jelas dari Penggugat dalam memohon sita jaminan .
24. Bahwa sebagaimana yang telah di akui oleh penggugat sendiri pada surat gugatan posita angka 2 yang menyatakan penggugat telah memberikan surat kuasa menjual dan pada posita angka 3 Penggugat juga menyatakan telah memberikan surat kuasa pengosongan kepada Tergugat namun sampai saat ini Tergugat tidak menjalankan kuasa tersebut , hal ini menunjukan Tergugat tidak mempunyai pikiran negatif sebagaimana dugaan dari Penggugat ,yang mana menurut hukum untuk menjatuhkan sita jaminan tidak dapat di jatuhkan dengan sembarangan dan sudah tentu harus terdapat alasan – alasan yang jelas sebagaimana tertuang di dalam pasal 227 HIR/261 RBG atau pasal 720 Rv di samping itu juga berdasarkan SEMA No 5 tahun 1975 bahwa di dalam penyitaan , Penggugat harus dapat membuktikan adanya persangkaan yang beralasan , dan harus bisa menunjukan melalui bukti – bukti surat bahwa tanah sengketa di maksud beserta batas – batasnya harus jelas , namun Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan batas – batas tanah yang di klaimnya sehingga sudah sepantasnya Majelis Hakim Yang memeriksa perkara a quo menolak permohonan Penggugat .

Berdasarkan uraian – uraian , penjelasan – penjelasan hukum yang di dukung dengan dalil – dalil hukum sebagaimana yang telah Tergugat jelaskan di atas , maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya .
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil
3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ,atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima (Niet onvankelijk Verklaard)
4. Menyatakan sah dan berharga seluruh bukti -bukti Tergugat

Halaman 19 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/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

5. Menyatakan hukum Tergugat tidak melakukan perbuatan cidera janji / wanprestasi
6. Menyatakan hukum sah dan mengikat perjanjian pengikatan jual beli No 11 tertanggal 15 Oktober 2020 yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT I Putu Parimartha.SH sebagai akta otentik
7. Menyatakan hukum sah dan mengikat akta kuasa menjual dengan Nomor 12 tertanggal 15 Oktober 2020 dan akta Perjanjian pengosongan dengan Nomor 13 tertanggal 15 Oktober yang kedua akta kuasa tersebut di buat di hadapan Notaris dan PPAT I Putu Hamirtha.SH. sebagai akta otentik.
8. Menyatakan hukum tanah dan bangunan dengan sertifikat hak milik (SHM) Nomor 25070 dengan luas 330 M² , surat ukur No 783/2000 tanggal 14 -6-2000 tertulis atas nama Yosep Har Widodo. Sarjana Hukum adalah sah milik Yudhi Arnawan yang di peroleh melalui jual beli .
9. Menolak permohonan sita jaminan Penggugat terhadap sertifikat hak milik (SHM) Nomor 25070 dengan luas 330 M² , surat ukur No 783/2000 tanggal 14 -6-2000 tertulis atas nama Yosep Har Widodo. Sarjana Hukum.
10. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya – biaya yang timbul akibat perkara ini .

A t a u : Jika Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar C/q. Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Tergugat tersebut, Para Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Replik secara tertulis, tertanggal 19 September 2021, yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap replik dari Penggugat tersebut, Tergugat , melalui Kuasanya telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 19 September 2021 , yang pada pokoknya tetap pada dalil-dalil jawabannya (bantahannya);

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 283 R.Bg jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 272 / K / Sip / 1973 tanggal 27

Halaman 20 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/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

November 1975, maka beban pembuktian terlebih dahulu dibebankan kepada Penggugat guna membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Foto Copy berupa Salinan Kuasa Untuk menjual Akta tanggal 15 Oktober 2021 Nomor:12, selanjutnya diberi tanda P.1;
2. Foto Copy berupa Salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta tanggal 15 Oktober 2021 Nomor:11, selanjutnya diberi tanda P.2;
3. Foto Copy berupa Salinan Perjanjian Pengosongan Akta tanggal 15 Oktober 2021 Nomor:13, selanjutnya diberi tanda P.3;
4. Foto Copy berupa bukti transfer selanjutnya diberi tanda P.4;
5. Foto Copy berupa Sertifikat Hak Milik No.25070, selanjutnya diberi tanda P.5;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P.4 dan P.5 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil Gugatannya, di depan Persidangan Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. **Devi Lolowang**, dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi adalah teman penggugat dan istrinya;
 - Bahwa saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Pak Yosep;
 - Bahwa keluarga Pak Yosep tinggal di Jimbaran sejak 10 (Sepuluh) Tahun lalu dan saat itu tinggal bersama dengan istrinya dan juga dengan keluarganya;
 - Bahwa pekerjaan Pak Yosep adalah sebagai Kepala cabang imigrasi di Bandara dan sekarang sudah pensiun;
 - Bahwa saksi pernah datang kerumah pak Yosep tetapi yang di Pratama, bukan yang di Puri Gading Jimbaran;
 - Bahwa saksi juga pernah datang ke rumah Pak Yosep yang di Puri Gading Jimbaran tetapi saat itu keluarga Pak Yosep sudah tidak tinggal disana lagi;

Halaman 21 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/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 keluarga pak YOSEP tidak tinggal disitu lagi sejak 5 (lima) tahun yang lalu karena anak keluarga Pak Yosep meninggal akhirnya keluarga pak Yosep pindah ke Manado;
- Bahwa saat ini pak Yosep ada di Manado;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau keluarga YOSEP HAR WIDODO sekitar bulan Oktober tahun 2020 perlu dana untuk mengembangkan usahanya di Manado;
- Bahwa setahu saksi Pak Yosep membutuhkan sejumlah uang karena untuk kebutuhan kesehatan anaknya, hingga akhirnya anaknya meninggal dan yang saksi tahu karena kebutuhan dana pengobatan anaknya itulah membutuhkan dana;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang perikatan jual beli antara penggugat dan tergugat;
- Bahwa saksi hanya pernah mendengar dan melihat tentang perikatan jual beli tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti P-2 yaitu perikatan jual beli tersebut dan saksi juga menyatakan tidak pernah melihat tentang akta perikatan jual beli tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat hak milik no. 25070;
- Bahwa saksi mengetahui tentang adanya tempat tinggal pak Yosep yang ada di jimbaran tersebut karena saksi datang dari Jakarta karena dalam rangka ada rumah di Jimbaran yang akan dijual dan saksi melihatnya ke sana;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang pinjaman uang yang dilakukan oleh Bu Selga istri penggugat ;
- Bahwa saksi tahu tentang objek rumah yang dijual yaitu terletak di Puri Gading, Jimbaran;
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut mau dijual karena tahun lalu penggugat banyak musibah dan ditawarkan ke saksi kebetulan saksi ke Bali lalu saksi melihat kesana, dan saat itu juga saksi menunggu rumah saksi yang di Jakarta laku dulu;
- Bahwa saksi mengetahui tentang objek tersebut ada perikatan jual belinya karena saksi ditelpun oleh Bu Selga yang isinya mengenai

Halaman 22 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/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

sebagai teman kalau ada kasuslah, saat itu Bu selga mengatakan kepada saksi kalau Bu Selga meminjam uang bukan menjual rumah tersebut;

- Bahwa Bu Selga adalah istri Pak Yosep (penggugat);
- Bahwa setahu saksi Bu Selga meminjam uang sebesar 1 Milyar;
- Bahwa untuk rumah ke saksi ditawarkan 3,7 Milyar tetapi untuk saksi dikasi oleh penggugat seharga 3,5 Milyar;
- Bahwa sepengetahuan saksi Bu Selga meminjam uang bukan menjual rumah;
- Bahwa saksi tidak tahu dimana Penggugat (Istri penggugat Bu Selga) meminjam uang;
- Bahwa sepengetahuan saksi saat ini objek dipegang oleh masih Pak Yosep kunci sama Pak Yosep dan saksi lihat sendiri disitu;
- Bahwa luas rumah tersebut Luasnya kurang lebih 3 are;
- Bahwa hubungan saksi dengan Pak Yosep sebatas hanya teman saja;
- Bahwa saksi tahu batas batasnya rumah tersebut Utara rumah rumah besar disamping dan jalan besar;
- Bahwa saksi mengetahui ada rumah dijual dari Bu Selga;
- Bahwa saksi mengetahui rumah tersebut dijual bulan Maret tahun ini tahun 2021;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau rumah tersebut dijual kepada tergugat;
- Bahwa untuk masalah pinjaman uang saksi diberitahu sabtu kemarin;
- Bahwa saksi tidak tahu rumah tersebut sudah dijual kepada orang lain;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Sertifikat /PPJB;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat tanda tangan Pak Yosep;
- Bahwa saksi tahu masalah dikarenakan saksi ditawari rumah dan saksi tahu sejak tahun 2021 rumah ini mau dijual;

Halaman 23 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi datang ke lokasi bulan Maret dan saat itu Rumah dalam keadaan kosong dan yang saksi temui di lokasi adalah asisten rumah tangga penggugat;

Atas keterangan saksi tersebut, baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2.-----

Ni Wayan Sudiarini, dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah asisten rumah tangga penggugat dan saksi sebagai penjaga rumah penggugat;
- Bahwa saksi akan menerangkan tentang penggugat yang tinggal di objek sengketa;
- Bahwa saksi bekerja pada penggugat sudah 15 (Lima Belas) Tahun, dan saksi bolak balik lagi kesana lagi pulang;
- Bahwa saksi kenal dengan penggugat dari tahun 2003;
- Bahwa penggugat tidak tinggal lagi disana sudah dari 4 (Empat) tahun yang lalu karena pindah tugas;
- Bahwa terakhir Pak Yosep tinggal disana 5 (lima) tahun yang lalu saat Pak Yosep tugas di Kantor Imigrasi I Gusti Ngurah Rai pernah juga Pak Yosep tugas dan tinggal di Kalimantan;
- Bahwa saat ini pak Yosep sudah pensiun 2 (Dua) Tahun yang lalu tetapi bolak balik manado untuk mengurus usaha ibu;
- Bahwa saksi tahu rumah yang mau dijual adalah rumah yang saksi awasi, mau dijual karena rumah dijual mau mengurus anaknya yang sakit;
- Bahwa rumah tersebut mau dijual karena mau urus anaknya yang sakit;
- Bahwa yang saksi ketahui tentang permasalahan ini yaitu Rumah mau dijual tahu rumah sudah dibuatkan perikatan jual beli, dan yang saksi ketahui bahwa ibu (istri Pak Yosep) ditipu;
- Bahwa saksi mengetahui istri penggugat meminjam uang sebesar 1 Milyar, dan saksi mengetahui hal tersebut dari Ibu (istri penggugat);
- Bahwa saksi mengetahui istri Pak Yosep (Ibu Selga) meminjam uang dari Ibu lin saksi tidak tahu apakah Ibu lin itu makelar atau yang punya uang;

Halaman 24 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/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 rumah saat ini dalam keadaan kosong dan saksilah yang ngeringkes barang barang, Ibu Selga (Istri penggugat) saat ini ada di Manado;
- Bahwa saksi pernah membuka laci milik penggugat dan melihat ada 3 (tiga) akte di laci tersebut;
- Bahwa pada saat saksi membuka laci Bu Yosep dan Pak Yosep ada dirumah;
- Bahwa saksi sampai membuka buka laci yang ada di kamar Ibu Yosep sehingga akhirnya saksi melihat akte tersebut dikarenakan kadang saksi memang membuka laci nakas yang ada di kamar Ibu Yosep untuk mengecek ngecek mana tahu ada barang yang tertinggal misalnya ada HP yang tertinggal sehingga saksi bisa memberitahu Ibu atau Pak Yosep, pernah juga kadang saksi ditanyakan apakah ada melihat barang barang yang dicari bu Yosep misalnya saksi sempat ditanyakan tentang surat pajak dan saksi jawab ada di laci;
- Bahwa pada saat saksi membuka laci sepengetahuan Bu Yosep;
- Bahwa saksi pernah melihat perikatan jual beli dan saksi melihatnya di laci kamar istri pak Yosep;
- Bahwa saksi melihat ada 3 (tiga) akte;
- Bahwa yang saksi ketahui tentang akte tersebut adalah saat itu saksi sempat melihat dan membaca akte-akte tersebut dan tertulis nama notaris I Putu Harmitha;
- Bahwa yang menguasai objek sengketa adalah Pak Yosep;
- Bahwa saksi terakhir kali ke objek sengketa pada saat saksi membersihkan rumah tersebut 3 (tiga) bulan yang lalu;
- Bahwa yang memegang kunci rumah adalah saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang berapa nilai jual beli rumah tersebut;
- Bahwa rumah kosong sejak 2 (dua) tahun yang lalu;
- Bahwa rumah tersebut sampai kosong karena ibu punya usaha di Manado, dan juga karena cucunya tidak ada yang ajak dan juga dikarenakan anaknya Pak Yosep meninggal;
- Bahwa tugas saksi adalah membersihkan (bersih bersih) rumah;
- Bahwa Pak Yosep menempati rumah tersebut sejak 10 (sepuluh) tahunan dan memang tinggal disitu sejak sepuluh tahunan;
- Bahwa yang sempat tinggal dirumah itu anaknya pak Yosep juga sempat tinggal disitu, dan setahu saksi tetangga disana juga baik;

Halaman 25 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kerja disana secara sistem freelance karena disitu juga ada suster suster tugas saksi mengawasi dan bantu bantu saja;
- Bahwa setahu saksi Bu Selga meminjam uang kepada Ibu lin;
- Bahwa saksi pernah melihat tandatangan Pak Yosep;
- Bahwa setahu saksi untuk bukti T-2 sekilas benar tanda tangan Pak Yosep dan juga mengiyakan benar tanda tangan Ibu Selga;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Ibu lin itu makelar atau orang yang meminjamkan uang;
- Bahwa saksi melihat 3 (tiga) akte yang salah satunya perikatan jual beli untuk siapa yang beli dan siapa yang jual saksi tidak pasti karena saksi melihat sekilas saja;
- Bahwa saksi tidak tahu Pak Yosep meminta uang kepada tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui tentang pinjaman uang tersebut tahun ini karena langsung dibuatkan perikatan jual beli dan ibu Selga menyampaikan lewat telpun ternyata ibu ditipu oleh bu lin dan kawan-kawan;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Pak Yosep dan Bu Selga ke notaris Harmita tahun kemarin;
- Bahwa setahu saksi pendidikan terakhir Pak Yosep Sarjana Hukum (SH);
- Bahwa yang saksi mengetahui tentang perkara ini dari cerita ibu Selga (istri Penggugat) kepada saksi;
- Bahwa saksi pernah melihat KTP Pak Yosep;
- Bahwa saksi tidak ingat tanda tangan Pak Yosep apakah sama dengan bukti surat yang diperlihatkan kepada saksi karena saksi hanya melihat sekilas tanda tangan Pak Yosep;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang perikatan jual beli;

Atas keterangan saksi tersebut, baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, di depan persidangan Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan surat bukti sebagai berikut:

1. Foto Copy berupa Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2020 Nomor:11, selanjutnya diberi tanda T.1;

Halaman 26 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/PN Dps



2. Foto Copy berupa kwitansi pembayaran tertanggal 15 Oktober 2020 yang ditandatangani oleh Yosep Har Widodo,SH, selanjutnya diberi tanda T.2;
3. Foto Copy berupa Salinan Akta Kuasa Untuk menjual tanggal 15 Oktober 2020 Nomor:12, selanjutnya diberi tanda T.3;
4. Foto Copy berupa Salinan Akta Perjanjian Pengosongan tanggal 15 Oktober 2020 Nomor:13, selanjutnya diberi tanda T.4;
5. Foto Copy berupa Sertifikat Hak Milik No.25070, selanjutnya diberi tanda T.5;
6. Foto Copy berupa bukti transfer , selanjutnya diberi tanda T.6;
7. Foto Copy berupa bukti tiket, selanjutnya diberi tanda T.7;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.6 dan T.7 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabanya, di depan Persidangan tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Anis Fitriani, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat pada saat penandatanganan perikatan jual beli yang dilakukan di Notaris Harmita;
- Bahwa saksi kerja di Notaris Harmita dari tahun 2011;
- Bahwa posisi atau tugas saksi di notaris Harmita adalah bagian ketik yaitu untuk mengetik akte perjanjian dan mempersiapkan segalanya yang berhubungan dengan jual beli;
- Bahwa saksi mengetahui tentang penandatanganan akte jual beli tersebut saat Penggugat dan tergugat datang ke notaris Harmita pada tanggal 15 Oktober 2020;
- Bahwa setahu saksi objek perjanjian tersebut tanah seluas 3 are yang terletak di Jimbaran;
- Bahwa saksi tidak pernah ke objek tersebut;
- Bahwa setahu saksi bukti T-1,T-3 dan T-4 menyatakan benar akte akte tersebut yang dibuat di notaris Harmita dan bukti bukti T-1,T-3 dan T-4 merupakan satu paket;

Halaman 27 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tugas saksi hanya mengetik dan saksi kurang mengetahui isi detail pasalnya saksi tidak terlalu paham tetapi secara garis besar saksi paham yaitu tentang isi jual beli, akta kuasa jual beli dan akte perjanjian pengosongan;
- Bahwa setahu saksi terkait jual beli tersebut sudah dilakukan pelunasan dan dari pengakuan Pak Yosep saat itu pembayaran dilakukan secara tunai dan transfer, sebelum tanda tangan sudah terima uang;
- Bahwa setahu saksi jumlah uang yang diterima oleh Pak Yosep dari tergugat sebesar Rp.1.437.500.000,00 (Satu Milyar Empat Ratus Tiga Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
- Bahwa sebelum penandatanganan akte akte tersebut sudah dibacakan semuanya dan juga sudah dijelaskan oleh notaris di hadapan Pak Yosep;
- Bahwa tanggapan penggugat dan tergugat saat itu para pihak setuju dan mengetahuinya sehingga akhirnya tanda tangan di akte;
- Bahwa selain tanda tangan ada juga dibubuhkan cap jempol;
- Bahwa menurut saksi di dalam pasal 2 PPJB disebutkan akte jadi bukti pembayaran karena sudah ada penerimaan uang terlebih dahulu baru tanda tangan makanya isi perjanjian seperti itu dan memang lazim dituangkan pasal itu dan pasal itu memang ada selama saksi bekerja disana;
- Bahwa saksi menyatakan pada persidangan ada membawa dan menunjukkan tentang tanda tangan dan cap jempol yang dibubuhkan pada saat penandatanganan akte dan menyatakan bahwa ini satu paket dengan akte jual beli yang ada tanda tangan penggugat dan istrinya Ibu Selga;
- Bahwa pada saat penandatanganan akte tentang perikatan jual beli tersebut penggugat saat itu sudah cukup umur untuk melakukan transaksi;
- Bahwa untuk objek yang diperjanjikan saat itu tidak dalam sengketa dan sebelum tanda tangan sudah ditanyakan notaris, tidak dalam agunan yang penggugat dan tergugat jawab tidak ada masalah hukum dan memenuhi klausul legal untuk transaksi;

Halaman 28 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah melihat sertifikatnya dan juga sudah dicek di BPN dan tidak ada masalah;
- Bahwa yang hadir di notaris saat penandatanganan adalah para pihak hadir dan istri pihak juga hadir;
- Bahwa setahu saksi penandatanganan tersebut atas kemauan para pihak;
- Bahwa menurut saksi untuk bukti T-2 yaitu berupa kwitansi pembayaran tentang tanda tangan Pak Yosep yang tercantum pada kwitansi tersebut bahwa tanda tangan Pak Yosep tersebut sama dan sesuai;
- Bahwa saksi pernah diplihatkan kwitansi pembayaran tersebut dan kwitansi tersebut diperlihatkan sebelum penandatanganan;
- Bahwa dalam PPJB ada klausul atau pasal terkait tentang cara pembayaran dan untuk sistem pembayaran saksi kurang tahu Pak Yosep bilang semua sudah lunas dengan cara ditransfer dan juga secara tunai;
- Bahwa untuk akte penjaminan pengosongan semestinya objek tersebut dikosongkan Januari 2021;
- Bahwa untuk saat ini saksi tidak tahu property dikuasai oleh siapa;
- Bahwa terkait PPJB yang sebagai perantara saat itu adalah yaitu Bu Kadek yang bilang bahwa akan ada transaksi jual beli dan saksi diberikan data data oleh Bu Kadek;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa fee untuk perantara;
- Bahwa untuk pajak penjualan, pajak pembelian yang menanggung adalah masing masing pihak dan saat itu apakah sudah dipotong atau belum dari nilai transaksi yang pasti saat itu menurut saksi mereka sudah sepakat untuk jual beli;
- Bahwa untuk fee notaris yang membayar adalah pihak pembeli ;
- Bahwa menurut saksi dari pengakuan Pak Yosep bahwa telah menerima pembayaran melalui transfer dan tunai;
- Bahwa saksi tidak melihat pembayarannya hanya mendengar pengakuan Pak Yosep saja;

Halaman 29 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/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 menurut saksi tentang pembayaran sebesar 1 M tersebut, saksi tidak tahu, cuma saksi dikasi melihat kwitansi oleh Pak Yosep;
- Bahwa untuk bukti transfer yaitu bukti P-4 saksi baru mengetahuinya pada persidangan hari ini;
- Bahwa di dalam akte yang saksi ketik ada ikatan jual beli diangka 1,7 Milyar untuk harga jualnya;
- Bahwa kenapa dalam perjanjian tersebut dalam bentuk perikatan karena dari pihak pembeli tidak ada kepastian apakah objek tersebut akan dijual ke orang lain lagi;
- Bahwa pada saat penandatanganan isi perjanjian tersebut sudah dibacakan ke para pihak dan para pihak sudah mengerti;
- Bahwa yang hadir pada saat penandatanganan perjanjian tersebut adalah Pak Yosep, Ibu Selga, Pak Yudi dan ada juga makelar di luar juga hadir;
- Bahwa rumah dijual 1,4 Milyar sesuai akte dan untuk riilnya saksi tidak tahu;
- Bahwa biasanya nilai transaksi sesuai dengan yang mereka (Para Pihak) sebutkan;
- Bahwa saksi tidak tahu untuk pembayarannya secara cash atau transfer tetapi menurut penjual sudah ditransfer;
- Bahwa setahu saksi duluan penerimaan uang baru tanda tangan;

Atas keterangan saksi tersebut, baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Ni Kadek Purnamawati, dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena saksi sebagai makelar atas objek yang dibeli oleh Tergugat dari Penggugat;
- Bahwa saksi menerangkan tentang pembelian objek sengketa yang dibeli oleh Tergugat dari Penggugat karena saksi sebagai penghubung antara penggugat dan tergugat, tentang proses jual beli antara penggugat dan tergugat dan saksi juga hadir pada saat penandatanganan di notaris;

Halaman 30 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Pak Yudi dan tidak ada hubungan keluarga hanya satu banjar dengan tergugat (Pak Yudi) dan saksi sudah kenal lama dengan Pak Yudi;
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Yosep (Penggugat) pada saat survey lokasi;
- Bahwa saksi melakukan survey ke lokasi untuk tanggalnya saksi lupa sekitar bulan Oktober tahun 2020;
- Bahwa setahu saksi Pak Yosep (Penggugat) kenal dengan Pak Yudi karena saat itu saksi dihubungi oleh seseorang yang kenal dengan Pak Yosep mengatakan kalau Pak Yosep akan menjual rumah dan kebetulan saksi kenal dengan Pak Yudi lalu saksi tawarkan ke Pak Yudi dan saksi antar ke lokasi dan akhirnya bertemu pertama kali di lokasi di rumah yang dijual tersebut;
- Bahwa Pak Yosep memang tidak kenal dengan Pak Yudi sebelumnya;
- Bahwa setahu saksi kesepakatan antara Pak Yudi dan Pak Yosep adalah yang pasti lahan itu dijual seharga 1,4 M sekianlah dan saksi pun tahu ada kesepakatan ada biaya pajak, biaya notaris dan makelar cuma rinciannya saksi tidak jelas yang pasti mereka sepakat akhirnya ketemulah di notaris;
- Bahwa setahu saksi akhirnya ada pertemuan di notaris dari semenjak survey dilakukan adalah saat pertama kali ketemu survey besoknya sertifikat diantar oleh yang mengaku sopir Pak Yosep dimana saksi menunggu di notaris dengan makelar yang lain selanjutnya saksi serahkan ke notaris dan saksi mendampingi saat itu;
- Bahwa setahu saksi yang diserahkan saat itu oleh sopir Pak Yosep adalah Sertifikat dan data pribadi berupa KTP, KK, dan akte perkawinan;
- Bahwa batas batas objek setahu saksi yaitu genangan beda sertifikat,patokan genangan beda sertifikat Batas batas utara ada jalan hadap barat, rumah di kiri jalan cuma yang paling baratnya beda sertifikat;
- Bahwa untuk transaksi yang di Notaris pada saat tanda tangan di Notaris sebelum para pihak tanda tangan pasti pihak Notaris membacakan akte perjanjian terlebih dahulu;

Halaman 31 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/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 menurut saksi untuk bukti T.2 yaitu berupa akte perjanjian pengikatan jual beli saksi menyatakan bahwa hanya mendengar saat akte tersebut dibacakan oleh notaris tanpa melihat langsung akte perjanjian pengikatan jual beli tersebut;
- Bahwa benar penandatanganan tersebut di lakukan di Notaris Harmita;
- Bahwa setahu saksi pada saat tanda tangan pemilik rumah menyatakan sudah terima uang dan sudah ada kwitansinya juga;
- Bahwa menurut saksi untuk bukti T-2 berupa kwitansi pembayaran memang sudah ada tanda tangan pada kwitansi tersebut dan pada saat penandatanganan akte perjanjian pengikatan jual beli tersebut, saksi 2 cuma duduk dan mendengar saja;
- Bahwa setahu saksi selain membuat perikatan jual beli yang lainnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi hanya mendengar tetapi saksi tidak membaca tentang surat kuasa untuk menjual dan juga akta perjanjian pengosongan tersebut DAN saksi melihat para pihak tanda tangan langsung;
- Bahwa saat di notaris Pak Yosep tidak ada memberikan tanggapan apapun dan langsung tanda tangan saja;
- Bahwa saksi tidak tahu sistem pembayaran yang dilakukan oleh tergugat dan saksi hanya tahu saat penggugat bilang untuk pembayaran sudah klop, dan saat itu notaris juga sudah menanyakan tentang pembayaran tersebut kepada penggugat;
- Bahwa untuk fee yang diberikan kepada makelar pemilik yang bayarkan dititip oleh Pak Yudi ke saksi;
- Bahwa untuk pajak penjualan dan pembelian yang menanggungnya sesuai dengan kesepakatan pemilik yang bayar pajak;
- Bahwa pada saat transaksi dibacakan dan pada saat tanda tangan perjanjian tidak ada disepakati tentang fee;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa membayar pajak;
- Bahwa pada saat perikatan jual beli dilakukan saksi tidak tahu ada disebutkan harga objek sebesar Rp. 1,4 Milyar dan saksi tidak tahu ada kekurangan dan apakah itu termasuk fee sendiri atau tidak;

Halaman 32 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/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 perjanjian dibuat dalam bentuk perikatan jual beli oleh karena waktu itu Pak Yudi bilang mau investasi karena akan dijual kembali makanya dibuat dalam bentuk perikatan jual beli;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang penggugat hanya menerima 1,025 Milyar;
- Bahwa saksi tidak tahu untuk bukti P-4 yang berupa bukti transfer;
- Bahwa saksi tidak tahu ada selisih sekitar empat ratus juta sekian dan saksi juga tidak tahu saat itu penggugat menghubungi notaris karena pada saat penandatanganan semua sudah diiyakan oleh penggugat;
- Bahwa terjadi pertemuan antara penggugat dan tergugat di rumah puri gading dan letak rumah yang dijual di posisi barat jalan dan saat Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat saksi ada disana;
- Bahwa pada saat penandatanganan perjanjian istri Pak Yosep ada disana;
- Bahwa pada saat transaksi tidak ada proses hukum atau sengketa atas objek tersebut;
- Bahwa yang hadir pada saat penandatanganan di notaris yaitu Pak Yosep Widodo beserta istrinya ,Pak Yudi dan pegawai notaris;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau penggugat hanya menerima pembayaran sebesar Rp.1,025 Milyar;
- Bahwa pada saat penandatanganan ada perjanjian tentang pengosongan objek dan atas kesepakatan pemilik minta waktu 3 (Tiga) Bulan sejak penandatanganan perikatan jual beli;
- Bahwa pada saat awal saksi kesana untuk survey rumah tersebut rumah tidak dikunci karena masih ada barang barang dan tergugat menunggu minta kunci setelah rumah tersebut kosong dan barang barang yang ada disana sudah hilang;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang somasi penggugat kepada tergugat;
- Bahwa pada saat saksi menghubungkan penggugat dan tergugat harga kesepakatan saat di lokasi Pak Yudi sanggup 1,4 Milyar sekian dan Pak Yosep harga pertamanya 1,6 Milyar tetapi saksi lupa dan saat itu ada penawaran setelah hitung pajak menjadi 1,457 Milyar;

Halaman 33 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk di notaris apakah nominalnya riil atau bagaimana saksi kurang tahu yang pasti 1,473 Milyar di notaris karena sebelumnya sudah ada negosiasi antara penggugat dan tergugat;

Atas keterangan saksi tersebut, baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini menyangkut tentang sengketa kepemilikan tanah, maka agar tidak terjadi kesalahan baik mengenai letak, luas dan batas-batas tanah obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (plaatsopneming) obyek sengketa, atas permintaan dari Kuasa Penggugat yaitu pada tanggal 22 Oktober 2021, dengan hasil dan gambar situasi selengkapya sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa pada akhir pemeriksaan ini, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 29 November 2021, sedangkan Penggugat mengajukan kesimpulan tertanggal 6 Desember 2021;

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

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa sebelumnya majelis hakim akan mengupas secara garis besar mengenai eksepsi itu dikelompokkan menjadi :

1. Eksepsi Kompetensi dibagi menjadi :
 - a. Tidak berwenang mengadili secara absolut ;
 - b. Tidak berwenang mengadili secara Relatif ;
2. Eksepsi syarat formil dibagi menjadi :
 - a. Surat kuasa khusus tidak sah
 - b. Error In Persona
 - c. Nebis in Idem
 - d. Gugatan premature
 - e. Obscuur Libel

Halaman 34 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/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

Menimbang, bahwa Tergugat melalui kuasanya dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Tidak Jelas /Kabur / ubscuur libel;

- Bahwa posita gugatan dengan petitum gugatan yang tidak berkesesuaian yang mana pada petitum angka 2 menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi namun pada posita gugatan tidak di jelaskan peristiwa hukum dan fakta hukum bagaimana cara Tegugat melakukan perbuatan wanprestasi juga tidak di jelaskan.
- Bahwa pada petitum angka 4 yang menyatakan adanya kerugian materiil sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) karena Penggugat telah memiliki rencana untuk menjalankan bisnis property dan atau kerjasama dengan pihak ke III yang ada di Manado dengan nilai nominal Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) hal tersebut baru sebatas rencana yang belum tentu mendapatkan keuntungan sehingga apa yang disampaikan oleh Penggugat merupakan hayalan belaka;
- Bahwa Penggugat meminta agar akta notaris dengan nomor 11 tertanggal 15 Oktober 2020 di nyatakan Batal Demi Hukum, yang mana untuk dinyatakan batal demi hukum itu apabila perkaranya tentang gugatan Perbuatan Melawan Hukum sedangkan gugatan Penggugat adalah gugatan wanprestasi/ cidera janji, sehingga ada kontradiksi gugatan Penggugat, yang satu mengenai Perbuatan Melawan Hukum tapi disatu sisi tentang Wanprestasi;

2. Exeptio peremptoria;

Bahwa sebagaimana yang telah di akui oleh Penggugat sendiri yang menyatakan telah menjual tanah hak miliknya yakni tanah beserta bangunan yang berdiri diatas tanah sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 25070 dengan luas 330 M² dengan surat ukur No 783/2000 tanggal 14 -6-2000 tertulis atas nama Yosep Har Widodo. Sarjana Hukum, yang awalnya merupakan sertifikat Hak Guna Bangunan dengan Nomor 2458 dan terkait dengan transaksi jual beli tersebut sudah di lakukan pelunasan pembayaran pada tanggal 15 Oktober 2020 sesuai dengan bukti kwitansi pembayaran sehingga pada tanggal 15 Oktober 2020 dibuatlah akta Perjanjian pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris I Putu Hamirtha.SH dengan akta No.11.

3. Dalil Gugatan Penggugat Tidak Mempunyai Dasar Hukum;

Halaman 35 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada surat gugatan Penggugat mendalilkan dan menyatakan Tergugat telah melakukan cidera janji / wanprestasi serta menuntut ganti rugi kepada Tergugat dengan perincian sebagai berikut : kerugian materiil sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) namun tidak di jelaskan dari mana perhitungan kerugian materiil sebesar Rp Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), dan apa dasar hukum yang di pergunakan untuk menghitung ganti rugi tersebut ?
- Bahwa Penggugat telah mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji /wanprestasi namun tidak di jelaskan janji apa dan hal yang bagaimana tidak di tepati oleh Tergugat serta kapan semestinya janji atau kewajiban tersebut harus di lakukan atau di realisasikan oleh Tergugat , karena berdasarkan fakta hukum dan bukti hukum terkait dengan perjanjian No 11 tertanggal 15 Oktober 2020 semua kewajiban dari Tergugat telah di realisasikan .

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

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tentang **Gugatan Penggugat Tidak Jelas /Kabur / obscuur libel**, Majelis Hakim berpendapat apabila Penggugat mendalilkan apabila pihak Tergugat telah wanprestasi dikarenakan Tergugat belum melunasi sisa pembayaran untuk pelunasan, meminta ganti rugi atas kerugian yang diderita atas perbuatan Tergugat yang wanprestasi, oleh karenanya pihak Penggugat untuk menagih sisa pembayaran kepada Tergugat dan juga meminta ganti kerugian sebagaimana dalam dalil gugatannya tersebut telah diatur dalam undang-undang dan Majelis Hakim berpendapat bahwa didalam gugatan pihak Penggugat sudah menguraikan pada posita dengan cukup jelas, sehingga eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kabur tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tentang **Exeptio peremptoria**, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Halaman 36 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/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

Menimbang, bahwa *Exceptio peremptoria* atau *peremptoir exceptie* yaitu eksepsi yang berisi sangkalan, yang dapat menyingkirkan gugatan karena masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan ;

Macam-macam Exeption peremptoria :

1. Exceptio temporis (eksepsi daluwarsa)

Menurut Pasal 1946 KUH Perdata, daluwarsa atau lewat waktu (expiration) selain menjadi dasar hukum untuk memperoleh sesuatu, juga menjadi landasan hukum untuk membebaskan (release) seseorang dari suatu perikatan setelah lewat jangka waktu tertentu.

2. Exceptio non pecuniae numeratae

Eksepsi yang berisi sangkalan tergugat (tertagih), bahwa uang yang dijanjikan untuk dibayar kembali, tidak pernah diterima (he had never received). Akan tetapi, eksepsi tersebut sangat erat kaitannya dengan kemampuan atau keberhasilan tergugat membuktikan bahwa uang yang disebut dalam perjanjian tidak pernah diterimanya, sehingga beralasan mengajukan *exceptio non pecuniae numeratae*. Apabila tergugat tidak mampu membuktikan, eksepsinya pun ditolak.

3. Exceptio doli mali

Eksepsi doli mali yaitu keberatan mengenai penipuan yang dilakukan dalam perjanjian. Jadi, merupakan eksepsi yang menyatakan penggugat telah menggunakan tipu daya dalam pembuatan perjanjian. Dengan demikian, eksepsi tersebut berkaitan dengan ketentuan Pasal 1328 KUH Perdata yang menyatakan:

- penipuan merupakan salah satu alasan untuk membatalkan persetujuan.
- akan tetapi agar hal itu dapat dijadikan alasan, tipu muslihat yang dilakukan harus sedemikian rupa, sehingga terang dan nyata pihak tergugat tidak akan membuat perjanjian itu tanpa dilakukannya tipu muslihat oleh penggugat.

4. Exceptio metus

Halaman 37 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/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

Eksepsi metus berkaitan erat dengan ketentuan Pasal 1323 KUH Perdata yang menegaskan:

- paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat persetujuan merupakan alasan batalnya perjanjian, meskipun hal itu dilakukan oleh pihak ketiga asal untuk kepentingan orang yang membuat perjanjian.
- akan tetapi, menurut Pasal 1324 KUH Perdata, suatu paksaan baru dapat dibenarkan menjadi dasar membatalkan perjanjian, apabila paksaan tersebut sedemikian rupanya, sehingga menimbulkan ketakutan bagi orang yang berpikiran sehat, bahwa dirinya, atau harta kekayaannya terancam.

5. Exceptio non adimpleti contractus

Eksepsi ini dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat ; apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian.

6. Exceptio dominii

Eksepsi ini merupakan tangkisan yang diajukan tergugat terhadap gugatan, yang berisi bantahan yang menyatakan obyek barang yang digugat bukan milik penggugat, tetapi milik orang lain atau milik tergugat.

7. Exceptio litis pendentis

Sengketa yang digugat penggugat, sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan. Disebut juga eksepsi sub-judice yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (aanhangig) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di pengadilan (under judicial consideration)

Menimbang, bahwa **Exeptio peremptoria** yang diajukan oleh Tergugat tidak ada yang terkait dengan jenis-jenis **Exeptio peremptoria** dan sudah memasuki ranah pokok perkara, sehingga eksepsi ini juga tidak beralas hukum dan patut untuk ditolak ;

Halaman 38 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/PN Dps

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat tentang **Dalil Gugatan Penggugat Tidak Mempunyai Dasar Hukum**, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan sudah menjual objek sengketa kepada Tergugat dengan kesepakatan harga sebesar Rp.1.437.500.000.00 (Satu Milyar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), dan menurut Penggugat bahwa Tergugat baru membayar sebesar Rp. 1.025.000.000 (Satu Milyar dua Puluh lima juta rupiah), karena kekurangan pembayaran tersebut menyebabkan Penggugat gagal ikut investasi dengan pihak ketiga sehingga menderita kerugian sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan juga menderita kerugian karena menyewa pengacara sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) serta membeli tiket Manado-Denpasar pulang pergi berkali-kali sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat ini juga sudah memasuki ranah pokok perkara, sehingga eksepsi Tergugat ini tidak beralas hukum dan patut untuk ditolak juga;

Menimbang, bahwa dari eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut, ternyata bukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili yang merupakan syarat diajukannya eksepsi, selain daripada itu eksepsi Tergugat sudah memasuki ranah pokok perkara yang harus dibuktikan terlebih dahulu, sehingga Majelis Hakim berpendapat eksepsi dari Tergugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT** telah **melakukan Perikatan Jual Beli** atas Obyek tanah dan Bangunan seluas 330M2 (Tiga ratus tiga puluh meter persegi) Sebagaimana Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung,tanggal 29 Juni 2000 nomor : 25070/Kelurahan Jimbaran, Surat Ukur tanggal 14 Juni 2000 nomor : 783/2000 perubahan terakhir tanggal 23 Desember 2008 terletak di Propinsi Bali Kabupaten Badung.,Kecamatan Kuta Selatan, Kelurahan Jimbaran, atas nama : YOSEP HAR WIDODO,SH dan atau alamat Jalan raya Puri Gading hill

Halaman 39 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok F nomor 1 Jimbaran badung.seharga Rp.1.437.500.000.00 (Satu Milyar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana akta Notaris Nomor : 11 Tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Harmita,SH yang berkedudukan di Jalan Tukad Melangit no 5 Panjer Denpasar Bali;

2. Bahwa TERGUGAT hanya mentransfer uang sebesar Rp, 1.025.000.000 (Satu Milyar dua Puluh lima juta rupiah) dari rekening 0401595944 .pada tanggal 15 Oktober 2020 kerekening milik Penggugat Nomor Rekening 8600024524 atas nama Yoseph Har Widodo .padahal dalam pasal 2 akta akta Notaris Nomor : 11 Tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Harmita,SH yang berkedudukan di Jalan Tukad Melangit no 5 Panjer Denpasar Bali tertuang Pihak Penggugat telah menerima uang sebesarRp.1.437.500.000.00 (Satu Milyar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) namun kenyataanya Tergugat hanya melakukan transfer sebesar Rp.1.025.000.000.00 (Satu Milyar dua puluh lima juta rupiah);

3. Bahwa Penggugat sudah melakukan somasi sebanyak dua kali kepada Tergugat agar melunasi kekurangan pembayaran tersebut, namun pihak Tergugat tidak menanggapi;

4. Bahwa Penggugat berencana membuat usaha property dengan pihak ke 3 di Manado dengan modal minimal Rp. 1.500.000.000,- (satu setengah miliar rupiah), oleh karena tidak dibayar maka Kerjasama tersebut menjadi batal, sehingga Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu setengah miliar rupiah);

5. Disamping itu Penggugat juga mengalami kerugian immaterial karena menggunakan jasa Advokat sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan biaya tiket bolak balik Manado-Denpasar sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

6. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat tersebut Penggugat mengalami:

- Kerugian materiil sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu setengah miliar rupiah);
- Kerugian immaterial sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas Tergugat telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 40 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/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

0- Bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan transaksi jual beli atas tanah dan bangunan yang ada berdiri di atas tanah sertifikat hak milik (SHM) Nomor 25070 dengan luas 330 M², surat ukur No 783/2000 tanggal 14 -6-2000 tertulis atas nama Yosep Har Widodo. Sarjana Hukum dengan alamat di Jalan raya Puri Gading hill Blok F Nomor 1 Jimbaran Badung;

1- Bahwa transaksi jual beli tersebut sudah dibuatkan akta perjanjian pengikatan jual beli yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT I PUTU HAMIRTHA .SH sebagaimana tertuang pada akta No 11 tertanggal 15 Oktober 2020;

- Bahwa transaksi tersebut sudah sah secara hukum sebagaimana di isyaratkan pada pasal 1320 KUHPerdara yakni :

- Kesepakatan kehendak / Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri
- Wenang berbuat / Kecakapan yang membuat perjanjian
- Prihal tertentu/ Adanya suatu hal tertentu
- Kausa yang legal / Adanya suatu sebab yang halal

- Bahwa jual beli tersebut sudah dibayar lunas;

Menimbang, bahwa dari pemeriksaan dalam persidangan ditemukan fakta-fakta yang diakui oleh kedua belah pihak yang tidak perlu di buktikan lagi, antara lain;

0- Bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat telah mengadakan perjanjian jual beli objek sengketa;

1- Bahwa benar objek sengketa berupa tanah dan bangunan seluas 330M² (Tiga ratus tiga puluh meter persegi) Sebagaimana Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, tanggal 29 Juni 2000 nomor : 25070/Kelurahan Jimbaran, Surat Ukur tanggal 14 Juni 2000 nomor : 783/2000 perubahan terakhir tanggal 23 Desember 2008 terletak di Propinsi Bali Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Kelurahan Jimbaran, atas nama : YOSEP HAR WIDODO,SH;

2- Bahwa benar objek sengketa disepakati seharga Rp.1.437.500.000.00 (Satu Milyar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

Halaman 41 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/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

3- Bahwa benar transaksi tersebut dilakukan dihadapan Notaris I Putu Harmita,SH yang berkedudukan di Jalan Tukad Melangit no 5 Panjer Denpasar Bali;

4- Bahwa benar terhadap transaksi tersebut sudah ada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2020 Nomor:11;

5- Bahwa benar terhadap transaksi tersebut sudah ada Akta Kuasa Untuk menjual tanggal 15 Oktober 2020 Nomor:12;

6- Bahwa benar terhadap transaksi tersebut sudah ada Akta Perjanjian Pengosongan tanggal 15 Oktober 2020 Nomor:13;

Menimbang, bahwa setelah Majelis hakim mempelajari isi gugatan Penggugat dan jawaban dari Tergugat secara teliti dan seksama Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dalam perkara ini yang menjadi permasalahan adalah:

“Apakah benar Tergugat belum melunasi sisa pembayaran jual beli objek sengketa? “

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg, bahwa siapa yang mendalilkan, maka dia diharuskan untuk membuktikan dalilnya tersebut, yang untuk itu maka kepada pihak Penggugat dibebankan untuk membuktikannya ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti **P-1** sampai dengan **P-5**, dan 2 (dua) orang saksi-saksi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat **P-1** tentang Salinan Kuasa Untuk menjual Akta tanggal 15 Oktober 2021 Nomor:12, yang mana dalam Akta ini Penggugat telah memberikan kuasa kepada Tergugat untuk menjualkan objek sengketa;

Menimbang, bahwa bukti surat **P-2** tentang Salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta tanggal 15 Oktober 2021 Nomor:11, dimana dalam Akta ini dicantumkan didalam pasal 2 yang menyatakan **bahwa pihak kesatu (Penggugat) dengan ini mengaku telah menerima dari pihak kedua (Tergugat) dengan bulat dan genap uang sebesar Rp. 1.437.500.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) , yaitu seluruh uang harga tanah dan bangunan tersebut diatas, untuk**

Halaman 42 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/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

penerimaan jumlah uang mana akta ini berlaku juga sebagai kwitansi yang sah;

Menimbang, bahwa bukti surat **P-3** tentang Salinan Perjanjian Pengosongan Akta tanggal 15 Oktober 2021 Nomor:13;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut diatas merupakan Akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, sebagaimana bunyi **Pasal 1868 KUHPer "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya".**

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda **P-4** tentang bukti transfer dan **P-5** tentang Sertifikat Hak Milik No.25070. Dimana bukti **P-4** dan **P-5** hanya berupa copy tanpa aslinya, sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3609 K/Pdt/1985, tanggal 9 Desember 1987 menyatakan: **Surat bukti yang hanya berupa fotokopi dan tidak pernah ada surat aslinya, oleh karena mana, surat bukti tersebut harus dikesampingkan.**

Menimbang, bahwa dari saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat, yaitu **Devi Lolowang** yang pada pokoknya menyatakan bahwa saksi pernah ditawarkan untuk membeli objek sengketa dengan harga Rp. 3.500.000.000,-(tiga setengah milyar rupiah) dan saksi juga diberitahu oleh istri Penggugat (Ibu Selga) kalau bu Selga hanya meminjam uang sebesar Rp. 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) dan bukan menjual objek sengketa. Sedangkan saksi **Ni Wayan Sudiarini** pada pokoknya menyatakan pernah melihat 3 (tiga) akte yang salah satunya perikatan jual beli untuk siapa yang beli dan siapa yang jual saksi tidak pasti karena saksi melihat sekilas saja, saksi juga diberitahu oleh Bu Selga kalau Penggugat ditipu oleh bu lin dan kawan-kawan dan saksi tahu kalau Pak Yosep dan Bu Selga pernah kekantor notaris;

Menimbang bahwa kedua saksi yang diajukan oleh Penggugat tidak ada yang mengetahui mengenai jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat dan para saksi hanya diceritakan oleh Bu Selga kalau hanya pinjam meminjam uang bukan jual beli objek sengketa, sehingga keterangan saksi-saksi tersebut bersifat de auditu dan keterangan yang bersifat de auditu tidak memiliki nilai pembuktian dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari bukti surat Penggugat bertanda **P-2**, yang menyatakan apabila pihak Penggugat sudah menerima secara bulat

Halaman 43 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran terhadap objek sengketa dan dikaitkan dengan bukti surat dari Tergugat yang bertanda **T-2** berupa kwitansi dimana dalam kwitansi tersebut telah tercantum kalimat **"Telah terima dari YUDHI ARNAWAN uang sejumlah satu milyar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah, untuk pembayaran pelunasan atas sebidang tanah seluas 330 m² dengan bukti kepemilikan berupa SHM n0.:25070/Kel.Jimbaran tertulis an. YOSEF HAR WIDODO. S.H. berikut dengan bangunan rumah yang berdiri di atasnya beralamat di Jl. Raya Puri Gading Hill blok F1 no. 1 Jimbaran Badung "**. dimana kwitansi tersebut dibuat dan ditandatangani diatas materai sebesar Rp.6000,- oleh YOSEF HAR WIDODO, S.H, dimana berdasarkan bukti surat tersebut menunjukkan apabila pihak Penggugat telah mengakui kalau jual beli terhadap obek sengketa sudah dibayar lunas oleh pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya yang menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak melunasi pembayaran atas jual beli terhadap objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya maka gugatan Penggugat sebagaimana petitum gugatan Penggugat pada point. 2 dan 3 haruslah ditolak, begitu pula terhadap petitum gugatan Penggugat selebihnya karena bersifat aksesoir maka harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti lainnya yang diajukan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal-pasal dalam R.Bg dan KUHPdata serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- 0- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 44 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/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

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.165.000,00 (Satu Juta Seratus Enam Puluh Lima Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Rabu tanggal 8 Desember 2021, oleh kami, I Wayan Sukradana, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi S.H., M.H., dan I Wayan Eka Mariarta, S.H., M.Hum, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 609/Pdt G/2021/PN.Dps, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 20 Desember 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Ni Ketut Ragawati, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat pada Sistem Informasi Pengadilan Negeri Denpasar;

Hakim Anggota,

ttd

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

ttd

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

Hakim Ketua,

ttd

I Wayan Sukradana, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Ni Ketut Ragawati, S.H.

Perincian biaya :

- Biaya pendaftaran	Rp.	30.000,00
- Biaya proses.....	Rp.	50.000,00
- Pengadaan.....	Rp.	35.000,00
- Biaya panggilan	Rp.	250.000,00
- Pemeriksaan Setempat.....	Rp.	750.000,00
- PNPB	Rp.	30.000,00
- Materai	Rp.	10.000,00
- Redaksi	Rp.	10.000,00

Halaman 45 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/PN Dps



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

J u m l a hRp. 1.165.000,00

(Satu Juta Seratus Enam Puluh Lima Ribu Rupiah);

Halaman 46 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 609/Pdt.G/2021/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)