



P U T U S A N

Nomor 694/Pdt.G/2021/PN Sgr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

DENY ARY SURYADI, SH., NIK 5108061110920006, Tempat, Tanggal Lahir Singaraja, 11-10-1992, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Hindu, Status Perkawinan Kawin, Pekerjaan Karyawan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jl. P. Sugara VII / 2 Singaraja - Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Budi Hartawan, S.H., CHt.Cl., Komang Sujaya, S.H., Para Advokat, Mediator / Penasihat Hukum B & S LAW OFFICE BUDI HARTAWAN, SH., CHt., Ci. & PARTNERS berkantor di Jalan Patimura No. 8 Singaraja Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 138/LO-B-H/XII/2021, tertanggal 20 Desember 2021, sebagai Penggugat;

Lawan

GEDE PUTU ARKA WIJAYA, bertempat tinggal di Jalan P. Lombok Wisma Sejahtera, Banyuning – Singaraja, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wirasanjaya, S.H, M.H, CLA., I Nyoman Nika, S.H., Ferdiansyah, S.H., Kadek Indra Dewan Tara, S.H., para Advokat yang berkantor di Jalan Ngurah Rai Nomor 55C, Singaraja, Bali. Berdasarkan atas Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Januari 2022, sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 20 Desember 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Singaraja pada tanggal 22 Desember 2022 dengan Nomor Register 694/Pdt.G/2021/PN Sgr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada awal bulan Juli 2020 Penggugat menawarkan sebidang tanah SHM No. 506 yang terletak di Jalan Pulau Komodo Gang Aditya Blok B Kel Banyuning, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng atas nama Deny Ary Suryadi, orang tua Penggugat bersama-sama dengan saudara Haji Alfian datang ke Kantor Bawes milik Tergugat menawarkan rumah di Jalan Pulau Komodo Gang Aditya Blok B, Kelurahan Banyuning, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng serta membawa sertifikat dimaksud bersama Saudara Haji Alfian yang mengenalkannya Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat meminta sertifikat tersebut untuk di foto copy yang akhirnya saudara Haji Alfian keluar memfoto copynya dan foto copy tersebut diserahkan kepada Tim survei oleh Tergugat dengan alasan mengecek lokasi.
2. Bahwa setelah adanya kesepakatan membeli rumah kos-kosan dengan jalan/sistem mencicil dengan jangka waktu 6 bulan sampai lunas baru dapat dibalik nama menjadi haknya atas nama Tergugat. Didalam pernyataan Penggugat tidak pernah menyerahkan penguasaan dan perbaikan sebuah rumah yang dijualnya kepada Tergugat. Penggugat tetap berprinsip terhadap surat kesepakatan yang telah ditanda tangani oleh para pihak dalam pernyataan tersebut.
3. Bahwa terkait kesepakatan dalam pernyataan, Tergugat sanggup membayar dengan sistem mencicil jangka waktu 6 bulan berjalan mulai Per tanggal 30 Juli 2020 s/d Desember 2020 sejak ditanda tangani Surat kesepakatan ini sampai lunas senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) baru dapat menjadi atas nama Tergugat dan Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk mencicil sehingga Tergugat telah dilaporkannya oleh Penggugat ke Polres Buleleng dengan laporan Nomor : LP-B/38/IV/2021/Bali/Res BLL, tanggal 5 April 2021 tentang dugaan tindak pidana pengrusakan dan pencurian sebagaimana dimaksud dalam rumusan pasal 406 KUHP dan 362 KUHP yang dilakukan oleh Tergugat. Tergugat telah ditetapkan dengan mendapat kekuatan hukum tetap dinyatakan bersalah dengan putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor : 108/Pid.B/2021/PN Sgr. Terkait hal tersebut hingga sekarang Tergugat tidak beritikad baik untuk menyelesaikan kerugian akibat pengrusakan sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang diakibatkan oleh

Halaman 2 dari 31 Putusan Nomor 694/Pdt.G/2021/PN Sgr

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

Tergugat kepada Penggugat dan juga terhadap masa tenggang waktu sesuai surat pernyataan kesepakatan tertanggal 21 Juli 2020, maka Tergugat telah melakukan wanprestasi.

4. Bahwa terhadap pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat sebagai pembayaran tahap awal dan atau DP sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) atas terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, dimohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menyatakan hukum pembayaran DP sepenuhnya sah sebagai milik pihak Penggugat diperkuat dengan ada bukti kwitansi tertanggal 21 september 2020 ;
5. Bahwa Tergugat tidak pernah melaksanakan kewajibannya untuk melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah) dari pembayaran DP senilai Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). Terkait hal tersebut Tergugat telah melakukan pengerusakan dan pencurian yang berakibat Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).--
6. Bahwa sejak terjadinya penanda tangan dibulan Juli tentang kesepakatan yang mana isinya dalam jangka waktu 6 bulan berjalan pertanggal 30 Juli 2020 s/d Desember 2020 baru dapat dibalik nama menjadi atas nama Tergugat, maka dalam keterangan itu jelas Penggugat tidak pernah menyerahkan rumah tersebut dalam bentuk penguasaan baik secara lisan maupun secara tertulis. Terkait dengan adanya pengerusakan dan pembongkaran serta pencurian barang-barang bangunan tidak pernah diketahui oleh Penggugat saat masuk apalagi menyerahkan ataupun mengetahui perbuatan Tergugat saat itu. Namun Penggugat dengan kaget dan heran atas sepengetahuan Penggugat yang disampaikan oleh Haji Alfian bahwa rumah yang disengketakan telah dibongkar oleh Tergugat dan hasil bongkaranya dibawa melalui gudang Haji Alfian diletakkan di tanah milik kontrakan Tergugat. Sehingga berdasarkan atas perbuatan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan jalan merusak pintu pagar dan membongkar bangunan serta membawa/mencuri barang-barang yang ada dalam bangunan tersebut, Tergugat telah dinyatakan bersalah ditetapkan dengan Pasal 363 ayat (1) ke -4 dan ke-5 KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan yang lainnya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri

Halaman 3 dari 31 Putusan Nomor 694/Pdt.G/2021/PN Sgr

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

Singaraja No. 108/Pid.B/2021/PN Sgr pada hari Kamis tanggal 24 September 2021 dengan menjatuhkan pidana kepada Tergugat oleh karena itu dengan pidana penjara selama 10(sepuluh) bulan.

7. Bahwa Penggugat memiliki alasan-alasan hukum yang dapat dipertanggung jawabkan demi hukum antara lain :

1. Adanya Putusan Pengadilan Negeri Singaraja No. 108/Pid.B/2021/PN Sgr tertanggal 24 September 2021

2. Adanya Putusan Pengadilan Negeri Singaraja No. 310/Pdt.G/2021/PN Sgr tertanggal 30 Nopember 2021

Terkait hal tersebut Tergugat telah dinyatakan bersalah melakukan menempatkan/penyerobotan dan menguasai rumah dimaksud milik Penggugat di Jalan Pulau Komodo Gang Adithya Blok B Banyuning dengan cara merusak pagar pintu dan membongkar serta mencuri barang-barang kepunyaan Penggugat tanpa memiliki alas hak, maka dapat disangkakan dalam pasal 406 KUHP dan 363 ayat (1) ke -4 dan ke-5 KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan yang lain.

3. Tergugat telah melakukan ingkar janji terhadap isi Pernyataan tentang surat Kesepakatan tertanggal 21 Juli 2020 yang dalam gugatan Tergugat No perkara 310/Pdt.G/2021/PN Sgr yang amar putusannya mengadili dalam eksepsi :

Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat

Dalam Pokok Perkara :

1. Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.650.000,-(satu juta enam ratus lima puluh ribu rupiah);

8. Bahwa atas perbuatan Tergugat, yang telah dinyatakan bersalah dan telah memiliki kekuatan hukum tetap pada poin 7 (angka 1 dan 2) Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), maka dimohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Singaraja atau Yang Terhormat Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dan menghukum Tergugat untuk membayar kerugian sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang

Halaman 4 dari 31 Putusan Nomor 694/Pdt.G/2021/PN Sgr

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

diakibatkan oleh Tergugat yang telah melakukan perbuatan Melawan Hukum dengan kekuatan hukum tetap dinyatakan bersalah.

9. Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat agar Tergugat meletakkan sita jaminan berupa rumah tinggal yang beralamat Jalan P. Lombok Perum Wisma Sejahtera, Kelurahan Banyuning, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng. Terkait hal tersebut dimohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk menyatakan hukum menyerahkan rumah dimaksud sebagai jaminan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan lasia dan atau membayar kerugian sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dihadapan Kantor Notaris yang ditunjuk.

Berdasarkan uraian tersebut diatas dengan ini Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Singaraja melalui Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan yang Amarnya berbunyi sebagai berikut :

Petitim

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Pengugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum atas putusan Nomor: 108/Pid.B/2021/PN Sgr perbuatan Tergugat yang telah memiliki kekuatan hukum tetap menghukum Tergugat untuk membayar kerugian akibat perbuatannya yang melakukan pengerusakan dan pencurian kepunyaan Penggugat terhadap obyek dimaksud sebesar Rp. 250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah).
3. Menyatakan hukum bahwa akibat Tergugat telah melakukan wanprestasi sehingga surat pernyataan kesepakatan sanggup mencicil pembelian rumah tertanggal 21 Juli 2020 tidak memiliki kekuatan hukum mengingat dan berlaku dan batal demi hukum.
4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak rumah dari padanya untuk menyerahkan rumah tinggal Tergugat yang beralamat di Jalan P. Lombok Perum Wisma Sejahtera, Kelurahan Banyuning, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan lasia dan atau membayar kerugian sebesar Rp. 250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah).
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000,-(seratus ribu rupiah) perhari setiap Tergugat terlambat atau lalai dalam menjalankan perintah dan amar dalam putusan ini, sejak putusan dalam perkara ini dibacakan

Halaman 5 dari 31 Putusan Nomor 694/Pdt.G/2021/PN Sgr

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)

Halaman 5



hingga dilaksanakan.

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini seluruhnya.

Dan atau

Apabila Pengadilan Negeri Singaraja, Yang Terhormat Majelis Hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan tergugat menghadap kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara Para Pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ni Made Kushandari, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Singaraja, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 9 Februari 2022, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa selanjutnya acara dilanjutkan dengan pembacaan gugatan yang mana ada perubahan yaitu :

1. Bahwa pada awal bulan Juli 2020 Penggugat menawarkan sebidang tanah SHM No. 506 yang terletak di Jalan Pulau Komodo Gang Aditya Blok B Kel Banyuning, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng atas nama Deny Ary Suryadi, orang tua Penggugat bersama-sama dengan saudara Haji Alfian datang ke Kantor Bawes milik Tergugat menawarkan rumah di Jalan Pulau Komodo Gang Aditya Blok B, Kelurahan Banyuning, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng serta membawa sertifikat dimaksud bersama Saudara Haji Alfian yang mengenalkannya Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat meminta sertifikat tersebut untuk di foto copy yang akhirnya saudara Haji Alfian keluar memfoto copynya dan foto copy tersebut diserahkan kepada Tim survei oleh Tergugat dengan alasan mengecek lokasi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa setelah adanya kesepakatan membeli rumah kos-kosan dengan jalan/sistem mencicil dengan jangka waktu 6 bulan sampai lunas baru dapat dibalik nama menjadi haknya atas nama Tergugat. Didalam pernyataan Penggugat tidak pernah menyerahkan penguasaan dan perbaikan sebuah rumah yang dijualnya kepada Tergugat. Penggugat tetap berprinsip terhadap surat kesepakatan yang telah ditanda tangani oleh para pihak dalam pernyataan tersebut.
3. Bahwa terkait kesepakatan dalam pernyataan, Tergugat sanggup membayar dengan sistem mencicil jangka waktu 6 bulan berjalan mulai Per tanggal 30 Juli 2020 s/d Desember 2020 sejak ditanda tangani Surat kesepakatan ini sampai lunas senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) baru dapat menjadi atas nama Tergugat dan Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk mencicil sehingga Tergugat telah dilaporkannya oleh Penggugat ke Polres Buleleng dengan laporan Nomor : LP-B/38/IV/2021/Bali/Res BLL, tanggal 5 April 2021 tentang dugaan tindak pidana pengrusakan dan pencurian sebagaimana dimaksud dalam rumusan pasal 406 KUHP dan 362 KUHP yang dilakukan oleh Tergugat. Tergugat telah ditetapkan dengan mendapat kekuatan hukum tetap dinyatakan bersalah dengan putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor : 108/Pid.B/2021/PN Sgr. Terkait hal tersebut hingga sekarang Tergugat tidak beritikad baik untuk menyelesaikan kerugian akibat pengrusakan sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang diakibatkan oleh Tergugat kepada Penggugat dan juga terhadap masa tenggang waktu sesuai surat pernyataan kesepakatan tertanggal 21 Juli 2020, maka Tergugat telah melakukan wanprestasi.
Bahwa dengan adanya wanprestasi terhadap pernyataan tentang surat kesepakatan dimohon Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk membatalkan pernyataan tentang surat kesepakatan tertanggal 21 Juli 2020.
4. Bahwa terhadap pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat sebagai pembayaran tahap awal dan atau DP sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) atas terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, dimohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menyatakan hukum pembayaran DP sepenuhnya sah sebagai milik pihak Penggugat diperkuat dengan ada bukti kwitansi tertanggal 21

Halaman 7 dari 31 Putusan Nomor 694/Pdt.G/2021/PN Sgr

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

September 2020 serta adanya permintaan Tergugat melalui chat WA mengatakan “ kalo saksi tidak bisa melunasi, hilangin saja uang saksi”.

5. Bahwa Tergugat tidak pernah melaksanakan kewajibannya untuk melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah) dari pembayaran DP senilai Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). Terkait hal tersebut Tergugat telah melakukan pengerusakan dan pencurian yang berakibat Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah).
6. Bahwa sejak terjadinya penandatanganan dibulan Juli tentang kesepakatan yang mana isinya dalam jangka waktu 6 bulan berjalan pertanggal 30 Juli 2020 s/d Desember 2020 baru dapat dibalik nama menjadi atas nama Tergugat, maka dalam keterangan itu jelas Penggugat tidak pernah menyerahkan rumah tersebut dalam bentuk penguasaan baik secara lisan maupun secara tertulis. Terkait dengan adanya pengerusakan dan pembongkaran serta pencurian barang-barang bangunan tidak pernah diketahui oleh Penggugat saat masuk apalagi menyerahkan ataupun mengetahui perbuatan Tergugat saat itu. Namun Penggugat dengan kaget dan heran atas sepengetahuan Penggugat yang disampaikan oleh Haji Alfian bahwa rumah yang disengketakan telah dibongkar oleh Tergugat dan hasil bongkaranya dibawa melalui gudang Haji Alfian diletakkan di tanah milik kontrakan Tergugat. Sehingga berdasarkan atas perbuatan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan jalan merusak pintu pagar dan membongkar bangunan serta membawa/mencuri barang-barang yang ada dalam bangunan tersebut, Tergugat telah dinyatakan bersalah ditetapkan dengan Pasal 363 ayat (1) ke -4 dan ke-5 KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan yang lainnya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja No. 108/Pid.B/2021/PN Sgr pada hari Kamis tanggal 24 September 2021 dengan menjatuhkan pidana kepada Tergugat oleh karena itu dengan pidana penjara selama 10 (sepuluh) bulan.
7. Bahwa Penggugat memiliki alasan-alasan hukum yang dapat dipertanggung jawabkan demi hukum antara lain :
 1. Adanya Putusan Pengadilan Negeri Singaraja No. 108/Pid.B/2021/PN Sgr tertanggal 24 September 2021.-

Halaman 8 dari 31 Putusan Nomor 694/Pdt.G/2021/PN Sgr

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)



2. Adanya Putusan Pengadilan Negeri Singaraja No. 310/Pdt.G/2021/PN Sgr tertanggal 30 Nopember 2021. Terkait hal tersebut Tergugat telah dinyatakan bersalah melakukan menempatkan/penyerobotan dan menguasai rumah dimaksud milik Penggugat di Jalan Pulau Komodo Gang Aditnya Blok B Banyuning dengan cara merusak pagar pintu dan membongkar serta mencuri barang-barang kepunyaan Penggugat tanpa memiliki alas hak, maka dapat disangkakan dalam pasal 406 KUHP dan 363 ayat (1) ke -4 dan ke-5 KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan yang lain.
3. Tergugat telah melakukan ingkar janji terhadap isi Pernyataan tentang surat Kesepakatan tertanggal 21 Juli 2020 yang dalam gugatan Tergugat No perkara 310/Pdt.G/2021/PN Sgr yang amar putusannya mengadili dalam eksepsi :
Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat
Dalam Pokok Perkara :
 3. Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
 4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.650.000,-(satu juta enam ratus lima puluh ribu rupiah);
8. Bahwa atas perbuatan Tergugat, yang telah dinyatakan bersalah dan telah memiliki kekuatan hukum tetap pada poin 7 (angka 1 dan 2) Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), maka dimohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Singaraja atau Yang Terhormat Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dan menghukum Tergugat untuk membayar kerugian sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang diakibatkan oleh Tergugat yang telah melakukan perbuatan Melawan Hukum dengan kekuatan hukum tetap dinyatakan bersalah.
9. Terkait hal tersebut, bahwa oleh karena Tergugat tidak memiliki itikad baik yang mengakibatkan kerugian pada pihak Penggugat maka berdasarkan pasal 1239 KUHP data untuk menghindari dan menjamin agar putusan ini kelak tidak sia-sia, Penggugat memiliki asas praduga terhadap Tergugat hendak mengalihkan harta kekayaannya sehubungan dengan adanya gugatan ini maka Penggugat mohon agar



Pengadilan Negeri Singaraja berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terlebih dahulu terhadap Bangunan milik Tergugat berupa rumah tinggal yang beralamat Jalan P. Lombok Perum Wisma Sejahtera, Kelurahan Banyuning, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng yang saat ini ditempati oleh Tergugat, dan atau kekayaan lain dimanapun letak obyek dimaksud sesuai keterangannya yang ditunjukkan dihadapan Yth. Ketua Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini dan tidak terbatas terhadap barang-barang yang ada didalamnya ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas dengan ini Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Singaraja melalui Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan yang Amarnya berbunyi sebagai berikut :

Petitum

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Pengugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum atas putusan Nomor: 108/Pid.B/2021/PN Sgr perbuatan Tergugat yang telah memiliki kekuatan hukum tetap menghukum Tergugat untuk membayar kerugian akibat perbuatannya yang melakukan pengerusakan dan pencurian kepunyaan Penggugat terhadap obyek dimaksud sebesar Rp. 250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah wanprestasi terhadap pernyataan tentang surat kesepakatan tertanggal 21 Juli 2020.
3. Menyatakan hukum bahwa akibat Tergugat telah melakukan wanprestasi sehingga surat pernyataan kesepakatan sanggup mencicil pembelian rumah tertanggal 21 Juli 2020 tidak memiliki kekuatan hukum mengingat dan berlaku dan batal demi hukum.
4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak rumah dari padanya untuk menyerahkan sita jaminan rumah tinggal Tergugat yang beralamat di Jalan P. Lombok Perum Wisma Sejahtera, Kelurahan Banyuning, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan lasia dan atau membayar kerugian sebesar Rp. 250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah).-
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000,-(seratus ribu rupiah) perhari setiap Tergugat terlambat atau lalai dalam menjalankan perintah dan amar dalam putusan ini, sejak putusan dalam perkara ini dibacakan hingga dilaksanakan.-
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam



perkara ini seluruhnya.

Dan atau

Apabila Pengadilan Negeri Singaraja, Yang Terhormat Majelis Hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono)

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

I. DALAM EKSEPSI

II. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*)

- a) Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1875.K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 , Penggugat telah mencampurkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan Wanprestasi karena dalam gugatan Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan melawan hukum akan tetapi Peggugat dalam posita gugatannya mengatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan **WANPRESTASI** terhadap tenggang waktu pembayaran sesuai dengan surat pernyataan kesepakatan tertanggal 21 Juli 2020 (Vide posita gugatan No. 3 dan 4);
- b) Bahwa Penggugat didalam gugatan tidak jelas menyebutkan **OBJEK SENGKETA** dalam gugatan perkara a quo ;
- c) Bahwa Penggugat di dalam gugatannya pada Posita 1 tanah yang ditawarkan oleh Penggugat dengan nomor sertifikat hak milik **506** yang terletak di Jalan Pulau Komodo, Gang Aditya Blok B, Kelurahan Banyuning, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng, akan tetapi di dalam Putusan Perdata No. 310/Pdt.G/2021/PN Sgr pada Pengadilan Negeri Singaraja dengan Penggugat atas nama **GEDE PUTU ARKA WIJAYA** (Tergugat perkara aquo) dan Tergugat I Deny Ari Suryadi (Penggugat perkara aquo) pada halaman 35 yang merupakan eksepsi dari Turut Tergugat (KANTOR ATR/BPN BULELENG) dinyatakan bahwa sertifikat hak milik **506/Kel. Banyuning** tertulis atas nama pemegang hak **KETUT BUDIARSA dengan luas 200 M2** bukan atas nama Penggugat, akan tetapi sertifikat Hak Milik yang ditawarkan oleh Peggugat pada Tergugat yang benar adalah bernomor **560/Kel. Banyuning** dengan luas 250 M2 ;-



- d) Bahwa petitum gugatannya tidak jelas dan tegas apakah Penggugat meminta ganti rugi sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), membatalkan surat pernyataan kesepakatan tertanggal 21 Juli 2020 ataukah meminta penyerahan rumah milik Tergugat (Vide Putusan MA No. 582.K/Sip/1973) ;
- e) Bahwa berdasarkan **Yurisprudensi** Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 9-7-1973 Nomor 81. K/Sip/1971 “mengenai tanah harus menyebut dengan jelas letak, **batas- batas** dan ukuran tanah.....oleh karena Penggugat meminta penyerahan rumah tempat tinggal Tergugat yang beralamat di jalan Pulau Lombok Perum Wisma Sejahtera **tidak menyertakan/menyebutkan secara jelas** Nomor sertifikat hak milik rumah milik Tergugat dan batas-batas rumah yang di mohonkan;
- f) Bahwa gugatan penggugat tidak mempunyai konsistensi / ketetapan pendirian didalam gugatannya dimana didalam positanya, Peggugat menyatakan bahwa pembayaran Dp sebesar Rp. 60.000.000 ,- (enam puluh juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh Tergugat untuk pembayaran dimuka atas pembelian rumah milik Penggugat , terhadap uang DP tersebut sah sebagai milik Penggugat / membatalkan pembayaran Dp / uang muka akan tetapi posita angka No. 4 ini tidak dimohonkan didalam Petitum gugatannya ;
- g) Bahwa Penggugat dalam petitumnya menuntut Tergugat untuk melakukan pembayaran akibat dari perbuatan Tergugat sebesar Rp. 250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah) , maka untuk dapat memberikan rasa keadilan terhadap Penggugat dan Tergugat maka nilai kerugian Penggugat sebesar Rp. 250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sudah sepatutnya nilai kerugian ini harus dengan dasar hukum yang jelas dan terperinci oleh lembaga yang bewenang untuk memberikan penilai menggunakan dasar hukum penilai (appraisal) yang telah diatur dengan aturan meteri keuangan Nomor; 101/PMK.01/2014,sesuai dengan standar Penilai Indonsia (SPI), maka terhadap kerugian Penggugat sebesar sebesar Rp. 250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah) agar menjadi jelas dan tidak kabur sudah sepatutnya nilai tersebut dikeluarkan berdasarkan hukum yang berkeadilan dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik yang telah mendapatkan ijin operasional dari Meteri Keuangan ;



I. Gugatan Penggugat Kurang Pihak / *Plurium litis consortium* :

1. Bahwa Penggugat (Deny Ary Suryadi,S.H.) dalam postita angka 4 yang mengajukan permohonan bahwa pembayaran Dp yang telah dilakukan oleh Tergugat sebesar Rp.60.000.000 ,- (enam puluh juta rupiah) untuk pembayaran dimuka atas pembelian rumah Penggugat sepenuhnya sah sebagai milik Penggugat , oleh karena kwitansi atas Dp sebesar Rp. 60.000.000 ,- (enam puluh juta rupiah) ditandatangani oleh orang yang bernama Budi Hartawan (ayah dari Penggugat) maka sudah sepatunya Budi Hartawan harus disertakan sebagai subyek/ Pihak didalam gugatan perkara a quo agar sengketa yang dipersoalkan didalam sengketa ini dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh ;
2. Bahwa Penggugat didalam petitum gugatannya memohon penyerahan rumah tempat tinggal Tergugat yang beralamat dijalan P. Lombok, Perum Wisma Sejahtera Kelurahan Banyuning , kecamatan / kabupaten Buleleng bahwa oleh karena rumah tempat tinggal Tergugat yang dimohonkan oleh Penggugat untuk diserahkan berdiri dan terbangun diatas tanah dengan sertifikat hak milik yang sah yang dikeluarkan oleh ATR / BPN Kabupaten Buleleng dan untuk pengalihan suatu hak atas tanah nantinya hanya dapat dilakukan oleh Pemerintah yang dalam hal ini ATR / BPN Buleleng adalah insitusi yang mempunyai kewenang mutlak untuk itu maka sudah sepatunya ATR/BPN Kabupaten Buleleng harus ditarik sebagai subyek / pihak didalam gugatan perkara aquo ;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat menjadi cacat formil dan patutlah gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***niet ontvankelijke verklaard/NO***) seluruhnya;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali dalil-dalil yang telah diakui secara jelas dan tegas kebenarannya.;
2. Bahwa apa yang menjadi dalil-dalil jawaban Tergugat dalam eksepsi dipergunakan pula dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan antara satu dengan yang lainnya dengan dalil - dalil jawaban dalam pokok perkara.;



3. Bahwa Tergugat menolak dalil posita angka 1 perkara aquo karena Tergugat tidak pernah membeli sebidang tanah dengan nomor sertifikat tanah Hak Milik No. 506/Kel. Banyuning atas nama pemegang hak Deny Ary Suryadi karena sertifikat tanah Hak Milik No. 506/Kel. Banyuning tertera atas nama pemegang hak **Ketut Budiarsa bukan** atas nama Deny Ary Suryadi (*Vide Putusan Perdata No. 310/Pdt.G/2021/PN Sgr hal 35*)
4. bahwa Tergugat tidak menanggapi Posita angka 3 karena perbuatan pidana yang pernah dilakukan oleh Tergugat telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pula Tergugat telah menjalani hukuman sesuai apa yang di amanahkan Putusan perkara pidana No. 108/PID.B/2021/PN Sgr. dan terhadap tuntutan kerugian sebesar Rp. 250.000.000.- sangatlah mengada-ada dan tidak didasari oleh hukum yang jelas;--
5. Bahwa terhadap posita angka 4, Penggugat mengakui telah menerima pembayaran DP senilai Rp. 60.000.000.- dan terhadap tuntutan kerugian sebesar Rp. 250.000.000.- sangatlah mengada-ada dan terhadap kerugian tersebut adalah kerugian yang tidak mempunyai kekuatan hukum karena sudah sepatutnya nilai kerugian ini harus dengan dasar hukum yang jelas dan terperinci oleh lembaga yang bewenang untuk memberikan penilai menggunakan dasar hukum penilai (appraisal) yang telah diatur dengan aturan meteri keuangan Nomor; 101/PMK.01/2014,sesuai dengan standar Penilai Indonsia (SPI), maka terhadap kerugian Penggugat sebesar sebesar Rp. 250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah) agar menjadi jelas dan tidak kabur sudah sepatutnya nilai tersebut dikeluarkan berdasarkan hukum yang berkeadilan dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik yang telah mendapatkan ijin operasional dari Meteri Keuangan.;
6. bahwa Tergugat telah beritikad baik sebagai pembeli karena telah melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan 21 juli 2020 dengan cara mencicil sebesar 2 kali pembayaran @Rp. 30.000.000 dengan total Rp. 60.000.000.;
7. bahwa terhadap posita angka 5 sampai dengan angka 9 Tergugat tidak menanggapi dan menolak oleh karena Posita tersebut adalah posita yang diulang – ulang (*Duplicated Positae*).;
8. bahwa terhadap posita angka 10 gugatan aquo terlihat jelas adanya keraguan dari Penggugat terhadap dalil-dalil gugatan aquo sehingga Penggugat mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak atas rumah



Tergugat **atau** uang sebesar Rp. 250.000.000.- adalah permohonan yang bertentangan dengan hukum.;

Demikian Eksepsi/Jawaban dari Tergugat kami ajukan, mohon kiranya majelis hakim yang meydangkan perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

- Menyatakan hukum bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**niet ontvankelijke verklard/NO**) seluruhnya.;

II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dimaksud tidak dapat diterima(**niet ontvankelijke verklard/NO**);;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini seluruhnya.;

A T A U : Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain Tergugat mohon putusan seadil-adilnya / Ex aequo et bono ;-

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik yang isinya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan;

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

1. Foto kopi Kwitansi penerimaan uang DP sebesar Rp.60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupaih), tertanggal 19 September 2020, diberi tanda bukti P-1 ;
2. Foto kopi Pernyataan Tentang Surat Kesepakatan antara Gede Putu Arka Wijaya dengan Deny Ary Suryadi, S.H. tertanggal 21 Juli 2020, diberi tanda bukti P-2 ;
3. Foto kopi Tanda Terima SHM No.560/Kelurahan Banyuning seluas 250 M2 atas nama Deny Ary Suryadi tertanggal 21 September 2020, diberi tanda bukti P-3 ;
4. Foto Kopi WA antara Jro Budi Hartawan dengan Putu Arka Wijaya bulan Agustus sampai September 2020, diberi tanda bukti P-4;
5. Foto kopi Sertipikat Hak Milik Nomor 560/Kelurahan Banyuning, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng tertanggal 12 Juli 2001, diberi tanda bukti P-5 ;
6. Foto kopi Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN.Sgr tertanggal 24 September 2021, diberi tanda bukti P-6;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto Kopi turunan Putusa Perkara Perdata Nomor 310/Pdt.G/2021/PN.Sgr tertanggal 15 November 2021, diberi tanda bukti P-7 ;
8. Foto kopi gambar rumah yang sebelum direnovasi telah diberi Meterai cukup dan setelah diteliti berupa kopi dari kopi, diberi tanda bukti P-8;
9. Foto kopi Bangunan yang sudah direnovasi, diberi tanda bukti P-9 ;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan saksi dipersidangan yaitu ;

1. H. Alfian, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan :
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan saksi ;
 - Bahwa Penggugat dan Tergugat ada masalah jual beli rumah kos kosan di jalan Pulau Komodo Gang Aditya Kelurahan Banyuning, dimana Gede Arka Wijaya sebagai Penjual dengan Deny Ary Suryadi sebagai pembeli dengan harga jual yang disepakati Rp.500.000.000,- (Lima Ratus juta Rupiah). Dan baru di DP.sebesar Rp.60.000.000 (Enam Puluh Juta Rupiah) yang dibayar sevara mencicil 6 (enam) kali
 - Bahwa saksi sebagai perantara yang disuruh oleh Penggugat.
 - Bahwa saksi tidak melihat langsung surat perjanjian tersebut tapi saksi melihat surat itu dibawa oleh karyawannya Tergugat bernama Luh Mandiani.dan orang tua Penggugat juga tunjukkan sama saksi.
 - Bahwa sejak DP dibayar seminggu Tergugat sudah merenovasi rumah tersebut.
 - Bahwa saksi melihat truk lalu lalang disamping Toko saksi mengangkut bahan bekas bangunan terus saksi tanyakan sama sopir truk tersebut dan dijawab disuruh oleh Tergugat mengangkut bahan bangunan bekas tersebut dari rumah kos-kosan yang ada di gang Aditya milik Dany Ary Suryadi yang dibeli oeh Tergugat.
 - Bahwa tidak ada keberatan dari pihak Penggugat atas renovasi rumah tersebut tapi sekitar bulan Januari sampai Februari 2021 baru ada keberatan dari pihak Penggugat.
 - Bahwa Tergugat WA bapaknya Penggugat bernama Jro Budi Hartawan bahwa Tergugat mengatakan tidak jadi beli rumah tersebut.
 - Bahwa setelah menerima WA tersebut, Jro Budi Hartawan setelah menerima WA tersebut dengan melaporkan Tergugat ke Polisi dengan alas an Tergugat telah menggelapkan dana sebesar Rp.60.000.000 (enam Puluh Juta Rupiah).

Halaman 16 dari 31 Putusan Nomor 694/Pdt.G/2021/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekarang Rumah kos-kosan itu masih ada tapi bangunannya yang hancur.
- Bahwa bongkaran bangunan tersebut diangkut ke gudang Tergugat dan juga ada yang diangkut ke Bebetin.
- Bahwa Penyidik membawa barang bukti yang dibawa adalah seng dua lembar dan usuk kayu satu batang, yang diambil di TKP di Jalan Pulau Komodo Gang Aditya Kelurahan Banyuning, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng.
- Bahwa Penggugat mengalami kerugian sekitar Rp.250.000.000(Dua ratus lima puluh juta rupiah).

2. Saksi Nyoman Sadiarta ;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa ada masalah pembongkaran rumah kos-kosan yang ada di jalan Pulau Komodo Gang Aditya milik Penggugat yang dijual kepada Tergugat.
- Bahwa saksi melihat bangunan itu tarkhir pada bulan Februari 2022, kondisi bangunan sudah hancur. Saksi tahu bangunan itu dibongkar Tergugat sekitar dua tahun yang lalu dari Penggugat dan tukang nya dari Banjar Dinas Juwuk Manis, Desa Alangsangker.
- Bahwa saksi bangun bangunan itu sejak tahun 2012 dan akhir tahun 2012 selesai.
- Bahwa saksi tidak tahu ada perjanjian jual beli namun proses jual beli tidak dilanjutkan ;
- Bahwa Harga tanah itu disepakati oleh mereka Rp.500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah).
- Bahwa DP yang dibayarkan Tergugat Rp.60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah). Yang menerima pembayaran bangunan tersebut adalah Jro Budi Hartawan lewat transfer.
- Bahwa dalam perkara Pidana tergugat tidak ada tuduhan pencurian tapi pengrusakan.
- Bahwa setelah DP dibayar, rumah baru dibongkar oleh Tergugat.
- Bahwa tergugat dilaporkan oleh Penggugat setelah jual beli dibatalkan oleh Tergugat.
- Bahwa selama ini tidak ada upaya perdamaian diantara mereka.
- Bahwa akibat dibatalkannya jual beli tersebut Penggugat rugi sekitar Rp.250.000.000 (dua Ratus lima Puluh Juta Rupaih).

Halaman 17 dari 31 Putusan Nomor 694/Pdt.G/2021/PN Sgr

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 lokasi sengketa karena pintu pagar terkunci.
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa Tergugat sampai tidak bisa membayar kekurangannya tersebut.
- Bahwa ada pengusiran tukang di lokasi tanah sengketa.

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

1. Foto copy Pernyataan Tentang Surat Kesepakatan antara Gede Putu Arka Wijaya dengan Deny Ary Suryadi, S.H. tertanggal 21 Juli 2020, diberi tanda bukti T-1;
2. Foto Copy adanya pengukuran barang bukti/ pereheban di Garase Rumah Kos Deny Ary Suryadi termasuk 2 kusen jati dan 2 daun pintu yang akan dipergunakan di lantai dua rumah kos hilang dengan kondisi pintu terkunci, diberi tanda bukti T-2;
3. Foto Copy Pembayaran Rumah Kos dicicil 2 X Bulan Juli dan Agustus 2020, diberi tanda bukti T-3;
4. Foto Copy Kwitansi penerimaan uang dari Gede Putu Arka Wijaya sebesar Rp.60.000.000,- (enam Puluh Juta Rupiah). diberi tanda bukti T-4;
5. Foto Copy Turunan Putusan Perkara Perdata Nomor : 310/Pdt.G/2021/PN.Sgr. tanggal 15 Nopember 2021, diberi tanda bukti T-5;
6. Foto copy Putusan perkara Nomor 108/Pid.B.2021/PN.Sgr tanggal 24 September 2021, diberi tanda bukti T-6;
7. Foto copy dari foto copy berupa foto, diberi tanda bukti T-7;
8. Foto copy dari foto copy berupa foto, diberi tanda bukti T-8;
9. Foto copy dari foto copy berupa foto, diberi tanda bukti T-9;
10. Foto copy dari foto copy berupa foto, diberi tanda bukti T-10;
11. Foto copy dari foto copy berupa foto, diberi tanda bukti T-11;
12. Foto copy dari foto copy berupa foto, diberi tanda bukti T-12;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan saksi dipersidangan, yaitu :

1. Saksi Wayan Sukarya;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan kenal dengan Tergugat, namun tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan ;
 - Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada masalah sengketa lahan, perehaban rumah di Pulau Komodo tapi tahunnya saksi lupa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bentuk rumah yang di rehab tersebut lantai dua. saksi tahu karena mengangkut material bangunan ke lokasi tersebut.
- yaitu berupa pasir dan batako atas perintah Tergugat yang dibeli dari saksi sebanyak dua kali.
- Bahwa saksi pernah dicari oleh Jro Budi Hartawan dan Haji Alfian dan saat itu bapak saksi sedang sakit keras, tujuannya supaya saksi mengakui pengrusakan bangunan yang disengketakan tersebut.
- Bahwa pada saat itu Budi Hartawan member saksi uang Rp.100.000 (seratus ribu rupiah) dan juga Bapak saksi dikasih uang untuk beli obat dan selanjutnya saksi dibawa ke TKP untuk menunjukkan barang bukti..
- Bahwa Seng itu saksi temukan di gudang Tergugat, kemudian Seng tersebut disuruh saksi membawa ke Kantor Polisi dengan mempergunakan mobil.
- Bahwa tidak ada bahan –bahan hasil rehaban yang dibawa ke rumah Tergugat tapi ditaruh di tanah kosong disekitar bangunan itu.
- Bahwa saksi belum pernah diperiksa oleh Polisi.
- Bahwa setelah itu saksi tidak tahu apa yang terjadi karena saksi sudah berhenti sebelum proyek itu selesai dikerjakan.
- Bahwa saksi tidak pernah dijadikan saksi dalam perkara pidana.
- Bahwa saksi tidak tahu tentang adanya pembongkaran rumah tersebut dan tidak ada membawa bahan bongkaran rumah itu. saksi membawa pasir dan batako saja ke lokasi tanah sengketa.
- Bahwa saksi Tergugat ada perkara pidana dan saksi tidak pernah membaca putusan pidananya Tergugat.

2. Nur Tri Lintang,

- Bahwa saksi tidak kenal dengan penggugat tapi dengan Tergugat saksi kenal dan tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan ;
- Bahwa saksi tahu proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak dilanjutkan. Tergugat telah bayar DP Rp.60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat. Harga tanah itu disepakati oleh mereka Rp.500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah). Yang menerima pembayaran DP tersebut adalah Jro Budi Hartawan lewat transfer.
- Bahwa setelah DP dibayar selama enam bulan rumah baru dibongkar oleh Tergugat.

Halaman 19 dari 31 Putusan Nomor 694/Pdt.G/2021/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat dilaporkan oleh Penggugat setelah jual beli dibatalkan oleh Tergugat.
- Bahwa selama ini tidak ada upaya perdamaian diantara mereka.
- Bahwa akibat dibatalkannya jual beli tersebut Penggugat rugi sekitar Rp.250.000.000 (dua Ratus lima Puluh Juta Rupaih).
- Bahwa saksi tidak tahu tentang perjanjian yang mereka buat.
- Bahwa saksi tidak bisa masuk ke lokasi sengketa karena pintu pagar terkunci.
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa Tergugat sampai tidak bisa membayar kekurangannya tersebut.
- Bahwa ada pengusiran tukang di lokasi tanah sengketa.
- Bahwa penyerahan obyek sengketa diserahkan setelah pembayaran DP lunas.
- Bahwa Renovasi rumah dilaksanakan begitu dilakukan penyerahan bangunan.
- Bahwa setelah rumah direhab Penggugat pernah datang ke lokasi itu dan Penggugat tidak merasa keberatan.
- Bahwa saksi bekerja di Tergugat sebagai Administrasi sejak tahun 2017.
- Bahwa saksi tidak tahu keberadaan sertipikat ada di Notaris.
- Bahwa saksi tahu pengusiran tukang dari lokasi tanah sengketa pada bulan pebruari.
- Bahwa Tergugat pernah diadili karena perkara Pidana.
- Bahwa sisa bongkaran rumah tersebut di taruh di sebelah timur bangunan karena disana ada tanah kosong.
- Bahwa setahu saksi pembayaran tanah dan bangunan itu belum lunas dibayar oleh Tergugat.
- Bahwa perehaban rumah dilakukan setelah satu bulan pembayaran DP dilakukan dan tidak ada yang komplain atas perehaban tersebut.
- Bahwa cara Penggugat menghanguskan DP dengan cara Pak Budi mengirim Kwitansi melalui WA ke Tergugat.
- Bahwa Tergugat Minta Waktu pembayaran rumah tersebut ditambah dua bulan menjadi delapan bulan dan selama tenggang waktu tersebut Tergugat ada mau membayar pada bulan September.
- Bahwa Tergugat terakhir bayar cicilannya pada bulan Agustus.

Halaman 20 dari 31 Putusan Nomor 694/Pdt.G/2021/PN Sgr

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)

Halaman 20



3. Saksi Made Arya Panti Arsana,

- Bahwa saksi mengaku tidak kenal dengan penggugat tapi dengan Tergugat saksi kenal dan tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan, Saksi kenal dengan Tergugat sekitar tahun 2015.
- Bahwa sekarang saksi sekarang sudah tidak bekerja di tempat Tergugat.
- Bahwa saksi tahu tentang adanya pembelian tanah dan bangunan yang ada di Jalan Pulau Komodo Gang Aditya, jual beli tersebut terjadi pada tahun 2020.
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah tersebut, saksi tidak tahu apakah sudah ada sertifikat atau belum tanah tersebut.
- Bahwa saksi tahu tentang adanya jual beli dari Tergugat karena dia menunjukkan surat jual beli pada saksi.
- Bahwa harga tanah dan bangunan tersebut sekitar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah), cara pembayarannya dengan cara mencicil selama enam bulan. tergugat sudah membayar sejumlah Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). Dengan cara mentransfer ke rekening Penggugat sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), dan kemudian dibayar lagi sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), sehingga keseluruhannya berjumlah sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). Setelah itu saksi tidak tahu apakah setelah itu ada pembayaran lagi.
- Bahwa setelah melakukan pembayaran Tergugat menyuruh saksi melihat lokasi tanah dan bangunan yang baru dibeli tersebut, karena ada perehaban atas bangunan rumah itu.
- Bahwa di lokasi tanah sengketa ada bangunan rumah di depannya dan di belakang ada bangunan kos-kosan.
- Bahwa renovasi dilakukan setelah pemabayaran Dp ;
- Bahwa ada pengangkutan bekas bahan bangunan dari lokasi obyek sengketa.
- Bahwa saksi berada di lokasi tanah sengketa sebagai pengawas buruh yang bekerja disana.
- Bahwa sebelum renovasi dilakukan barang-barang yang ada dalam rumah dikeluarkan semua.
- Bahwa bagian bangunan yang direnovasi adalah Garase dan selanjutnya bangunan lantai dua atapnya direnovasi. renovasi berlangsung selama dua minggu. pada saat dilakukan renovasi



Penggugat dan ayahnya tahu, dan saat itu Penggugat dan ayahnya tidak keberatan.

- Bahwa ada pengusiran pekerja di lokasi setelah dua minggu kerja.
- Bahwa saksi ada mengetahui putusan Pidana. Tergugat waktu itu dijatuhi hukuman selama 10 (sepuluh) bulan penjara karena merusak dan menggelapkan barang.
- Bahwa seng dan balok itu didapat dari membeli kepada Haji Alfian, saksi tahu hal tersebut dari pengakuan Tergugat sama saksi.
- Bahwa Hasil bongkaran bangunan tidak ada yang diangkat dan saksi tidak pernah menyuruh buruh bangunan mengangkat sisa bongkaran bangunan tersebut.
- Bahwa yang diservice bangunan tersebut yaitu di garase dipasang kusen terus yang dilantai dua membersihkan yang rusak dan bongkar atap karena mau diganti dengan baja ringan dan atap seng. Kemudian renovasi berhenti karena tenaga kerja diusir oleh Budi Hartawan.
- Bahwa sekarang yang diminta Penggugat kepada Tergugat adalah biaya ganti rugi sekitar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), yang menghitung kerugian tersebut adalah Penggugat sendiri.
- Bahwa dalam putusan pidana tersebut tidak ada untuk membayar sejumlah uang ganti rugi dalam putusan pidana tersebut.

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat, selanjutnya Tergugat mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa sesuai tertib hukum acara perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran eksepsi dari Tergugat tersebut, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri.



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan di atas, pihak Tergugat telah mengajukan eksepsi yang isinya pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

- Bahwa Penggugat telah mencampurkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan Wanprestasi karena dalam gugatan Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan melawan hukum akan tetapi Peggugat dalam posita gugatannya mengatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan WANPRESTASI terhadap tenggang waktu pembayaran sesuai dengan surat pernyataan kesepakatan tertanggal 21 Juli 2020 (Vide posita gugatan No. 3 dan 4);
- Bahwa Penggugat didalam gugatan tidak jelas menyebutkan OBYEK SENGKETA dalam gugatan perkara a quo. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya pada Posita 1 tanah yang ditawarkan oleh Penggugat dengan nomor sertifikat hak milik 506 yang terletak di Jalan Pulau Komodo, Gang Aditya Blok B, Kelurahan Banyuning, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng, akan tetapi di dalam Putusan Perdata No. 310/Pdt.G/2021/PN Sgr pada Pengadilan Negeri Singaraja dengan Penggugat atas nama GEDE PUTU ARKA WIJAYA (Tergugat perkara aquo) dan Tergugat I Deny Ari Suryadi (Penggugat perkara aquo) pada halaman 35 yang merupakan eksepsi dari Turut Tergugat (KANTOR ATR/BPN BULELENG) dinyatakan bahwa sertifikat hak milik 506/Kel. Banyuning tertulis atas nama pemegang hak KETUT BUDIARSA dengan luas 200 M2 bukan atas nama Penggugat, akan tetapi sertifikat Hak Milik yang ditawarkan oleh Peggugat pada Tergugat yang benar adalah bernomor 560/Kel. Banyuning dengan luas 250 M2 ;-
- Bahwa petitum gugatannya tidak jelas dan tegas apakah Penggugat meminta ganti rugi sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), membatalkan surat pernyataan kesepakatan tertanggal 21 Juli 2020 ataukah meminta penyerahan rumah milik Tergugat (Vide Putusan MA No. 582.K/Sip/1973) ;
- Bahwa berdasarkan oleh karena Penggugat meminta penyerahan rumah tempat tinggal Tergugat yang beralamat di jalan Pulau Lombok Perum Wisma Sejahtera tidak menyertakan/menyebutkan secara jelas Nomor sertifikat hak milik rumah milik Tergugat dan batas-batas rumah yang di mohonkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gugatan penggugat tidak mempunyai konsistensi / ketetapan pendirian didalam gugatannya dimana didalam positanya, Peggugat menyatakan bahwa pembayaran Dp sebesar Rp. 60.000.000 ,- (enam puluh juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh Tergugat untuk pembayaran dimuka atas pembelian rumah milik Penggugat , terhadap uang DP tersebut sah sebagai milik Penggugat / membantalkan pembayaran Dp / uang muka akan tetapi posita angka No. 4 ini tidak dimohonkan didalam Petitum gugatannya;
- Bahwa Penggugat dalam petitumnya menuntut Tergugat untuk melakukan pembayaran akibat dari perbuatan Tergugat sebesar Rp. 250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah), maka untuk dapat memberikan rasa keadilan terhadap Penggugat dan Tergugat maka nilai kerugian Penggugat sebesar Rp. 250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sudah sepatutnya nilai kerugian ini harus dengan dasar hukum yang jelas dan terperinci oleh lembaga yang bewenang untuk memberikan penilai menggunakan dasar hukum penilai (appraisal) yang telah diatur dengan aturan meteri keuangan Nomor; 101/PMK.01/2014,sesuai dengan standar Penilai Indonsia (SPI), maka terhadap kerugian Penggugat sebesar sebesar Rp. 250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah) agar menjadi jelas dan tidak kabur sudah sepatutnya nilai tersebut dikeluarkan berdasarkan hukum yang berkeadilan dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik yang telah mendapatkan ijin operasional dari Meteri Keuangan ;

II. Gugatan Penggugat Kurang Pihak / *Plurium litis consortium* :

1. Bahwa Penggugat (Deny Ary Suryadi,S.H.) dalam postita angka 4 yang mengajukan permohonan bahwa pembayaran Dp yang telah dilakukan oleh Tergugat sebesar Rp.60.000.000 ,- (enam puuh juta rupiah) untuk pembayaran dimuka atas pembelian rumah Penggugat sepenuhnya sah sebagai milik Penggugat , oleh karena kwitansi atas Dp sebesar Rp. 60.000.000 ,- (enam puuh juta rupiah) ditanda tangani oleh orang yang bernama Budi Hartawan (ayah dari Penggugat) maka sudah sepatunya Budi Hartawan harus disertakan sebagai subyek/ Pihak didalam gugatan perkara a qou agar sengketa yang dipersoalkan didalam sengketa ini dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh ;
2. Bahwa Penggugat didalam petitum gugatannya memohon penyerahan rumah tempat tinggal Tergugat yang beralamat dijalan P. Lombok, Perum Wisma Sejahtera Kelurahan Banyuning , kecamatan / kabupaten Buleleng

Halaman 24 dari 31 Putusan Nomor 694/Pdt.G/2021/PN Sgr

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)

Halaman 24



bahwa oleh karena rumah tempat tinggal Tergugat yang dimohonkan oleh Penggugat untuk diserahkan berdiri dan terbangun diatas tanah dengan sertifikat hak milik yang sah yang dikeluarkan oleh ATR / BPN Kabupaten Buleleng dan untuk pengalihan suatu hak atas tanah nantinya hanya dapat dilakukan oleh Pemerintah yang dalam hal ini ATR / BPN Buleleng adalah insitusi yang mempunyai kewenang mutlak untuk itu maka sudah sepatunya ATR/BPN Kabupaten Buleleng harus ditarik sebagai subyek / pihak didalam gugatan perkara aquo ;

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi tersebut diatas, selanjutnya pihak Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* agar menjatuhkan putusan dengan menyatakan surat gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard/unreceivable declared*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat, Penggugat pada pokoknya menyatakan menolak seluruh dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu eksepsi tersebut dengan uraian sebagai berikut ini:

Ad. 1. Eksepsi gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat telah mencampurkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan Wanprestasi karena dalam gugatan Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan melawan hukum akan tetapi Peggugat dalam posita gugatannya mengatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap tenggang waktu pembayaran sesuai dengan surat pernyataan kesepakatan tertanggal 21 Juli 2020 (*Vide* posita gugatan No. 3 dan 4) ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat mengenai gugatan kabur (*obscur libel*), Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa di dalam menjalankan tuntutan hukum perdata materiil *in casu* tuntutan hak yang didasarkan pada Pasal 1365 KUHPdt, harus didasarkan kepada hukum formil yaitu asas *proces doelmatigheid* (demi kepentingan beracara) ex Pasal 8 Rv;

Menimbang, bahwa hukum formil perdata atau hukum acara perdata adalah peraturan hukum yang mengatur tentang bagaimana caranya mengajukan tuntutan hak, memeriksa, serta memutuskan dan pelaksanaan dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusannya ; (Sudikno Mertokusumo, *HUKUM ACARA PERDATA INDONESIA*, Liberty, Yogyakarta, 1988, hal.2) ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati posita surat gugatannya, perbaikan gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat sepakat melakukan jual beli sebidang tanah SHM No. 506 yang terletak di Jalan Pulau Komodo Gang Aditya Blok B Kel Banyuning, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng atas nama Deny Ary Suryadi kepada Tergugat. Bahwa harga yang disepakati senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan cara Tergugat melakukan pembayaran secara mencicil dalam jangka waktu 6 bulan berjalan mulai Per tanggal 30 Juli 2020 s/d Desember 2020 sejak ditanda tangani Surat kesepakatan dan setelah lunas baru menjadi atas nama Tergugat ;

Menimbang, bahwa Tergugat telah membayar DP sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) kepada Penggugat, namun belum selesai Tergugat melaksanakan kewajibannya untuk mencicil kemudian Tergugat melakukan pengrusakan terhadap rumah Penggugat yang terletak diatas tanah SHM No. 506 yang terletak di Jalan Pulau Komodo Gang Aditya Blok B Kel Banyuning, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng atas nama Deny Ary Suryadi, sehingga Penggugat kemudian melaporkan Tergugat ke Polres Buleleng dengan laporan Nomor : LP-B/38/IV/2021/Bali/Res BLL, tanggal 5 April 2021;

Menimbang, bahwa Tergugat kemudian dinyatakan bersalah dengan putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor : 108/Pid.B/2021/PN Sgr. dimana putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Terkait perbuatan tergugat yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian akibat pengerusakan sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat dan juga terhadap masa tenggang waktu sesuai surat pernyataan kesepakatan tertanggal 21 Juli 2020, maka Tergugat telah melakukan wanprestasi. Bahwa oleh karena Tergugat telah wanprestasi terhadap pernyataan tentang surat kesepakatan, Penggugat mohon agar Majelis Hakim membatalkan pernyataan tentang surat kesepakatan tertanggal 21 Juli 2020 dan terhadap DP sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) atas terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat mohon agar Majelis Hakim menyatakan hukum pembayaran DP sepenuhnya sah sebagai milik pihak Penggugat

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil posita surat gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat adalah penting untuk

Halaman 26 dari 31 Putusan Nomor 694/Pdt.G/2021/PN Sgr

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

mempertimbangkan apakah akan mengajukan tuntutan ganti kerugian karena wanprestasi ataukah karena perbuatan melawan hukum karena adanya perbedaan dalam pembebanan pembuktiannya, dalam perhitungan kerugiannya dan dalam bentuk kerugiannya;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan rangkaian perbuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, adalah tergugat telah merugikan penggugat berdasarkan surat pernyataan kesepakatan tertanggal 21 Juli 2020 dan juga tergugat telah terbukti melakukan perbuatan pidana yang sudah berkekuatan hukum tetap sesuai putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor : 108/Pid.B/2021/PN Sgr. ;

Menimbang, bahwa di dalam teori perikatan, diajarkan bahwa perikatan (Ps.1233 KUHPdt) timbul dari Perjanjian (Pasal 1313 S/d 1351 KUHPdt) dan Undang-undang (Pasal 1352 s/d Pasal 1380 KUHPdt) kemudian Perikatan dari Undang-Undang dibagi menjadi Undang-Undang saja contoh Pasal 321 KUHPdt, Undang-Undang karena perbuatan manusia Pasal 1353 KUHPdt, dan dari Undang-Undang karena perbuatan manusia dibagi menjadi perbuatan yang sesuai dengan hukum (Pasal 1354 dan Pasal 1359 ayat 1 KUHPdt) serta perbuatan yang melawan hukum (Pasal 1365 KUHPdt) (Komriah, *HUKUM PERDATA*, Malang, 2004, UMM Press, hal.167.);

Menimbang, bahwa perbuatan yang melawan hukum yang semula melanggar perundangan-undangan saja diperluas menjadi Yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku (*Rechts-plicht*); atau, Melanggar hak Subyektif orang lain (*Subyektiefrecht*); atau, Bertentangan dengan kesusilaan yang baik (*Goede zeden*); atau, Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan masyarakat terhadap orang lain atau benda (*Indruist tegen de zorgvul digheid, welke in het maat schappelijk, Verkeer betaamtten aanzien van eens anderspersoon of ged*) ;

Menimbang, bahwa pelanggaran terhadap suatu perjanjian, secara teoritik berakibat dituntut telah melakukan wanprestasi, jadi wanprestasi adalah tidak dipenuhinya perikatan hukum ex Pasal 1243 KUHPdt jo Pasal 1320 KUHPdt (Yahya Harahap, *HUKUM ACARA PERDATA*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.454) ;

Menimbang, bahwa tuntutan ganti rugi antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi terdapat perbedaan, yaitu di dalam tuntutan ganti rugi suatu Wanprestasi didasarkan kepada Pasal 1246 yaitu meliputi kerugian yang nyata atau Damnum Emergens, serta keuntungan yang seharusnya diperoleh atau Lucrum Cesans yang kesemuanya meliputi biaya, rugi, dan bunga,

Halaman 27 dari 31 Putusan Nomor 694/Pdt.G/2021/PN Sgr

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)

Halaman 27



(Komariah, *HUKUM PERDATA*, UMM Press, hal 152), jadi didalam hal tuntutan ganti rugi pada wanprestasi sifatnya terbatas, karena harus dirinci secara detail kerugiannya yang nyata ;

Menimbang, bahwa pada Perbuatan Melawan Hukum, tuntutan ganti rugi tidak perlu dirinci secara detail karena tercantum adanya kerugian immateriil, sehingga tuntutan nya tidak terbatas, akan tetapi di dalam praktek peradilan tuntutan ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum diukur kepada kemampuan yang membayar ganti rugi;

Menimbang, bahwa dari uraian teori di atas terdapat perbedaan yang prinsip antara Perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi, selain dari sumbernya juga di dalam hal melakukan tuntutan ganti rugi ;

Menimbang, bahwa oleh karena secara prinsip antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum tidak sama atau berbeda, maka di dalam merumuskan dalil posita atau gugatan berpedoman pada :

- Tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan ;
- Dianggap keliru merumuskan dalil Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan jika yang terjadi *in konkreto* secara realitis adalah wanprestasi;
- Atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanprestasi, sedangkan peristiwa hukum yang terjadi secara obyektif adalah Perbuatan Melawan Hukum ; (Yahya Harahap, *HUKUM ACARA PERDATA*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.456)

Menimbang, bahwa dari landasan teori tersebut di atas dihubungkan dengan dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat yang telah melakukan perbuatan Melawan Hukum dimana Tergugat telah dinyatakan bersalah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja No. 310/Pdt.G/2021/PN Sgr tertanggal 30 Nopember 2021 sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan oleh karena perbuatan Tergugat tersebut mengakibatkan kerugian pada Penggugat berdasarkan pasal 1239 KUHPdata, sehingga Penggugat mohon agar akibat Tergugat yang telah melakukan wanprestasi menyebabkan surat pernyataan kesepakatan sanggup mencicil pembelian rumah tertanggal 21 Juli 2020 tidak memiliki kekuatan hukum mengingat dan berlaku dan batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 8 Rv yang menganut asas *Proces doelmatigheids*, maka gugatan Penggugat sebagaimana pendapat doktrin dan teori diatas menurut kesimpulan Majelis Hakim telah



mencampuradukkan antara wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kontradiksi, mengingat pengajuan tuntutan ganti kerugian karena wanprestasi atau karena Perbuatan Melawan Hukum berbeda dalam pembebanan pembuktian, penghitungan kerugian dan bentuk kerugiannya sehingga Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dikwalifikasikan sebagai gugatan yang kabur atau *obscur libel* sehingga Eksepsi Tergugat dapat untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikwalifikasikan sebagai gugatan yang kabur atau *obscuur libel*, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Neit Ontvankelijke Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan surat gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan maka Majelis Hakim berpendapat terhadap materi dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Neit Ontvankelijke Verklaard*).

Menimbang, bahwa oleh karena surat gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap seluruh bukti-bukti selanjutnya dan selebihnya yang diajukan oleh kedua belah pihak tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan beralasan untuk dikesampingkan.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Neit Ontvankelijke Verklaard*), dengan berpedoman pada Pasal 192 R.Bg maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia No. 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Republik Indonesia No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

I. Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat ;



II. Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditaksir sejumlah 1.220.000,00 (satu juta dua ratus dua puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja pada hari **Kamis**, tanggal **1 September 2022**, oleh kami **Heriyanti, S.H., M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua, **I Gusti Ayu Kade Ari Wulandari, S.H.**, dan **Wayan Eka Satria Utama, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari **Senin**, tanggal **5 September 2022** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut dibantu **Gusti Ketut Alus** sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis,

I Gusti Ayu Kade Ari Wulandari, S.H.

Heriyanti, S.H., M.Hum.

Wayan Eka Satria Utama, S.H.

Panitera Pengganti,

Gusti Ketut Alus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	Rp.	30.000,00;
2. Biaya ATK.....	Rp.	50.000,00;
3. Biaya Panggilan.....	Rp.	240.000,00;
4. Biaya PNBP	Rp.	30.000,00;
5. Biaya Sumpah.....	Rp.	50.000,00;
6. Meterai putusan.....	Rp.	10.000,00;
7. Redaksi Putusan.....	Rp.	10.000,00;
8. <u>Pemeriksaan Setempat....</u>	<u>Rp.</u>	<u>750.000,00;</u>
Jumlah	Rp.	1.220.000,00;

(satu juta dua ratus dua puluh ribu rupiah).