



PUTUSAN
Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Drs. I Putu Pudjantara, Laki - laki, Umur: 79 tahun, Pekerjaan: Pensiunan, Alamat : Jl. Satelit No. 37 Br. Bumisari, Desa Dauh Puri Kelod, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, disebut sebagai **Penggugat I** ;

Ni Putu Ayu Praptaningsih, SE., Perempuan, Umur: 52 tahun, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Alamat : Banjar Dukuh Sengguan Munggu, Desa Munggu, Kec. Mengwi, Kabupaten Badung, disebut sebagai **Penggugat II** ;

Dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II memberi kuasa kepada I Wayan Surata, SH. dan Khismayana Wijanegara, SH. para Advokat yang berkantor pada KANTOR HUKUM (LAW OFFICE) / WAYAN SURATA,SH.& ASSOCIATES yang beralamat di Perum Griya Umasari, No. 40 Banjar Penggilion Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung - Bali, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 27 Desember 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Denpasar dalam Reg No. 427/Daft.2023 tanggal 6 februari 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **para Penggugat** ;

Lawan :

Melani Puspita Dewi, Perempuan, Umur: 35 Tahun. NIK No 5171014505880018, Alamat: Tidak diketahui, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara;

Setelah membaca bukti surat dan mendengar keterangan saksi yang diajukan para Penggugat;

Halaman 1 dari 21, Putusan Perdata No.7/Pdt.G/2023/PN Dps



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa par Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Desember 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 2 Januari 2023 dalam Register Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Dps, telah mengajukan gugatan dengan dasar hukum serta dalil-dalil gugatan berikut:

DALAM POSITA

1. Bahwa PENGUGAT I (satu) memiliki sebuah bidang tanah dengan Sertifikat No. 1041 Kelurahan Cemagi, Surat Ukur Nomor : 01071/CEMAGI/2012 Tanggal, 03 Januari 2012 luas 500 M2, atas Nama Drs. I Putu Pudjantara, yang dalam gugatan ini sebagai pihak penggugat I (satu), adapun letak obyek tanah tersebut terletak di Kel. Cemagi, Kecamatan Cemagi, Kabupaten Badung, yang mana bidang obyek tanah tersebut sampai saat ini penguasaannya ada pada PENGUGAT I (satu) ;
2. Bahwa PENGUGAT II (dua) adalah selaku ahli waris (istri) dari Ir. Agus Susandika (alm) yang merupakan kuasa menjual atas Bidang Tanah dengan sertifikat No. 1460 Kelurahan Cemagi, Surat Ukur Nomor : 01519/CEMAGI/2015 Tanggal, 06 Pebruari 2015 luas 75 M2, atas Nama I Nengah Suamba berdasarkan Perjanjian No. 02 tanggal, 01 April 2015 dan Kuasa No. 03 Tanggal, 01 April 2015 yang di buat di hadapan Notaris/PPAT. I NYOMAN ALIT PUSPADMA,SH.;
3. Bahwa sebelum Gugatan ini di ajukan Kuasa Hukum PARA PENGUGAT telah berupaya untuk dapat meminta klarifikasi pihak TERGUGAT untuk dapat diselesaikan secara kekeluargaan dengan mensomasi pihak TERGUGAT dengan mengirim ke alamat TERGUGAT yang tercantum dalam KTP dengan No. NIK 5171014505880018 yang juga dipakai sebagai identitas dalam Akta Perjanjian antara PARA PENGUGAT dengan TERGUGAT yang beralamat di Jalan Tukad Balian No. 116 X Denpasar. Namun setelah somasi dengan No. 10/ADV.SRT/X/2022, tanggal, 08 Nopember 2022 dikirim melalui pos dengan tujuan alamat TERGUGAT yang sesuai KTP ternyata TERGUGAT tidak ada di alamat yang tercantum di KTP tersebut dan Somasi Kuasa Hukum PARA PENGUGAT di kembalikan lagi oleh pihak POS sendiri kepada Kuasa Hukum PARA PENGUGAT, dan untuk mengetahui kepastian alamat dari TERGUGAT jika ada perubahan data Administrasi Kependudukan TERGUGAT dengan berpindah alamat agar dapat di temukan. Dan kuasa hukum PARA PENGUGAT bersurat melalui Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Denpasar dengan

Halaman 2 dari 21, Putusan Perdata No. 7/Pdt.G/2023/PN Dps



surat No. 12/SRT/ADV.XII/2022 yang sebagai pihak penerbit KTP dari TERGUGAT, dan dari Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Denpasar memberikan informasi secara tertulis dengan No. 470/3451/DKPS. Tanggal, 19 Desember 2022 dengan menerangkan bahwa TERGUGAT (Melani Puspita Dewi) tidak terdaftar pada Database Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Denpasar.

Bahwa dengan tidak dapat di temui dan tidak juga di ketahui alamat dari TERGUGAT maka kami mengajukan gugatan Wanprestasi melalui Pengadilan Negeri Denpasar dengan Alamat tidak di ketahui;

4. Bahwa yang mana obyek bidang tanah milik PENGGUGAT I (satu) tersebut posisinya ada di bagian dalam dan tidak mempunyai akses jalan masuk dari jalan raya, dan agar ada akses jalan harus melewati tanah milik warga yang Bernama I Nengah Suamba, dan jikapun di jual tidak akan dapat terjual jika obyek bidang tanah yang akan di jual tidak ada akses jalan, dan untuk tersedianya jalan masuk maka Anak PENGGUGAT I (satu) yang Bernama Ir. Agus Susandika (alm) yang merupakan suami PENGGUGAT II (dua), membeli tanah milik I Nengah Suamba yang berada di depan yang dapat di pakai akses jalan masuk ke obyek bidang tanah milik PENGUGAT I (satu) yang merupakan ayah kandung dari Ir. Agus Susandika (alm), adapun bukti hak dari pada tanah milik dari I Nengah Suamba yang di beli oleh Ir. Agus Susandika (anak dari Penggugat I (satu) adalah sertifikat dengan No. 1460 Kelurahan Cemagi, Surat Ukur Nomor : 01519/CEMAGI/2015 Tanggal, 06 Pebruari 2015 luas 75 M2, atas Nama I Nengah Suamba adapun obyek tanahnya saat ini di kuasai oleh PENGGUGAT II (dua) ;
5. Bahwa adapun bidang tanah milik PENGGUGAT I (satu) dengan Sertifikat No. 1041 Kelurahan Cemagi, Surat Ukur Nomor: 01071/CEMAGI/2012 Tanggal, 03 Januari 2012 luas 500 M2, atas Nama Drs. I Putu Pudjantara dan penguasaannya sampai saat ini masih ada pada PENGGUGAT I (satu); Bahwa adapun bidang tanah Ir. Agus Susandika (alm) suami dari PENGGUGAT II (dua) anak dari PENGGUGAT I (satu) yang di beli dari I Negah Suamba dengan Sertifikat No1460 Kelurahan Cemagi, Surat Ukur Nomor : 01519/CEMAGI/2015 Tanggal, 06 Pebruari 2015 luas 75 M2, atas Nama I Nengah Suamba yang belum di balik nama ke atas nama Ir. Agus Susandika (alm) dan penguasaannya sampai saat ini masih ada pada PENGGUGAT II (dua);



Yang selanjutnya ke 2 (dua) obyek bidang tanah tersebut diatas dalam gugatan ini di sebut sebagai Obyek Sengketa.

6. Bahwa atas ke 2 (dua) SHM yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1041 luas 500 M2, Desa Cemagi dengan surat ukur No. 01071/CEMAGI/2012 Tanggal, 03 Januari 2012 atas nama Drs. I Putu Pudjantara Penggugat II (dua), dan Sertifikat Hak Milik No. 1460 luas 75 M2, Desa Cemagi dengan surat ukur No. 01519/CEMAGI/2015 Tanggal, 06 Pebruari 2015 atas nama I Nengah Suamba, yang telah di beli oleh Ir. Agus Susandika (alm) suami PENGGUGAT II (dua) berniat untuk menjual ke (dua) bidang obyek tanah tersebut dan pada akhirnya anak kandung Penggugat I (satu) yang Bernama Ir. Agus Susandika (alm) melalui temannya yang Bernama Dewa Putu Anom kira – kira pada bulan Juli 2016 memperkenalkan calon pembeli yang Bernama Melani Puspita Dewi (yang dalam gugatan ini sebagai pihak TERGUGAT) yang pada akhirnya TERGUGAT berminat untuk membeli ke 2 (dua) obyek bidang tanah sengketa tersebut;
7. Bahwa adapun kesepakatan harga atas ke 2 (dua) bidang obyek sengketa yang di sepakati oleh PENGGUGAT I (satu) dan juga yang di sepakati oleh Ir. Agus Susandika (alm) suami PENGGUGAT II (dua) yang sebagai pihak penjual dengan TERGUGAT (Melani Puspita Dewi) sebagai pihak pembeli adalah dengan harga Rp. 1.700.000.000 (*satu milyar tujuh ratus juta rupiah*).
 - Bahwa harga untuk bidang tanah dengan Sertifikat No. 1041 Kelurahan Cemagi, Surat Ukur Nomor : 01071/CEMAGI/2012 Tanggal, 03 Januari 2012 luas 500 M2, atas Nama Drs. I Putu Pudjantara Penggugat I (satu) yang tercantum dalam Akta Notaris IDA AYU DWIPAYATNI, SH. No. 03 tanggal, 3 Agustus 2016 dengan harga sebesar Rp. 1.000.000.000 (*satu milyar rupiah*);
 - Bahwa harga untuk bidang tanah Ir. Agus Susandika (alm) suami dari Penggugat II (dua) anak dari Penggugat I (satu) yang di beli dari I Negah Suamba dengan Sertifikat No1460 Kelurahan Cemagi, Surat Ukur Nomor : 01519/CEMAGI/2015 Tanggal, 06 Pebruari 2015 luas 75 M2, atas Nama I Nengah Suamba yang belum di balik nama ke atas nama Ir. Agus Susandika (alm), No. 02 tanggal, 01 April 2015 dan Kuasa No. 03 Tanggal, 01 April 2015 yang di buat di hadapan Notaris/PPAT. I NYOMAN ALIT PUSPADMA,SH. dengan harga sebesar Rp. 187.500.000,- (*seratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah*);

Halaman 4 dari 21, Putusan Perdata No.7/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk tanda keseriusan ke 2 (dua) bidang obyek tanah tersebut, TERGUGAT berjanji akan memberikan PENGUGAT I (satu) dan Ir. Agus Susandika suami PENGUGAT II (dua) tanda jadi sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*), dan jumlah uang sebesar 12.500.000,- (*dua belas juta lima ratus ribu rupiah*) yang tidak dicantumkan pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ;

8. Bahwa untuk menindaklanjuti dari pada jual beli terhadap ke 2 (dua) bidang obyek sengketa, Ir. Agus Susandika suami PENGUGAT II (dua) menyampaikan kepada TERGUGAT berkaitan dengan Sertifikat Hak Milik No. 1041 luas 500 M2, Desa Cemagi dengan surat ukur No. 01071/CEMAGI/2012 Tanggal, 03 Januari 2012 atas nama Drs. I Putu Pudjantara yang merupakan anak dari PENGUGAT I (satu) bahwa sertifikat masih ada di pihak orang lain yang di pakai jaminan hutang, adapun orang tersebut yang Bernama Ibu Agung yang beralamat di Sanur, Denpasar. Dan TERGUGAT sepakat untuk menebus Sertifikat milik PENGUGAT I (satu) tersebut di Ibu Agung, dan akhirnya Sertifikat Hak Milik No. 1041 luas 500 M2, Desa Cemagi dengan surat ukur No. 01071/CEMAGI/2012 Tanggal, 03 Januari 2012 atas nama Drs. I Putu Pudjantara di tebus oleh TERGUGAT dengan nilai uang sebesar Rp. 55.000.000,- (*lima puluh lima juta rupiah*) dan bersamaan dengan pembayaran hutang dari Ir. Agus Susandika di Ibu Agung oleh TERGUGAT tersebut Sertifikat Hak Milik No. 1041 luas 500 M2, Desa Cemagi dengan surat ukur No. 01071/CEMAGI/2012 Tanggal, 03 Januari 2012 atas nama Drs. I Putu Pudjantara di bawa serta di kuasai oleh TERGUGAT;
9. Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1041 luas 500 M2, Desa Cemagi dengan surat ukur No. 01071/CEMAGI/2012 Tanggal, 03 Januari 2012 atas nama Drs. I Putu Pudjantara yang di kuasai oleh TERGUGAT tersebut, kira – kira Agustus 2016 TERGUGAT bersama Notaris Ida Ayu Dwipayatni,SH. Mendatangi PENGUGAT I (satu) yang pada saat itu berada di rumah yang beralamat di Jalan Satelit No. 37 Denpasar, adapun tujuan TERGUGAT dengan Notaris mendatangi PENGUGAT adalah minta tanda tangan untuk Akta Pengikatan Jual Beli, atas hal tersebut anak PENGUGAT I (satu) Ir. Agus Susandika (alm) menanyakan maksud penandatanganan Akta Pengikatan jual beli tersebut kepada Notaris Ida Ayu Dwipayatni,SH. yang menjadi pertanyaan pada saat itu adalah bahwa “kenapa sudah menandatangani Akta Pengikatan padahal baru membayar tanda keseriusan sebesar Rp. 55.000.000 (*lima puluh lima juta rupiah*)” pada saat

Halaman 5 dari 21, Putusan Perdata No. 7/Pdt.G/2023/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

itu di jawab oleh TERGUGAT bahwa "sebelum penomeran akan di bayar lunas" dengan apa yang di katakan oleh TERGUGAT dan pada saat itu juga ada pihak Notaris Ida Ayu Dwipayatni,SH. Ir. Agus Susandika (alm), dan juga PENGGUGAT I (satu) percaya bahwa TERGUGAT akan membayar lunas obyek sengketa, dan itulah awal terjadinya penandatanganan terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 3 Tanggal 03 Agustus 2016 dan Kuasa No. 04 Tanggal, 03 Agustus 2016;

10. Bahwa berkaitan dengan Jual beli bidang tanah Ir. Agus Susandika (alm) suami dari PENGGUGAT II (dua) anak dari PENGGUGAT I (satu) yang di beli dari I Negah Suamba dengan Sertifikat No1460 Kelurahan Cemagi, Surat Ukur Nomor : 01519/CEMAGI/2015 Tanggal, 06 Pebruari 2015 luas 75 M2, atas Nama I Nengah Suamba yang belum di balik nama ke atas nama Ir. Agus Susandika (alm), penandatanganannya terjadi pada Kantor Notaris / PPAT I Nyoman Alit Puspadma,SH.Mkn. Dengan Akta perjanjian No. 02 tanggal, 01 April 2015 dan Kuasa No. 03 Tanggal, 01 April 2015 ;

11. Bahwa dari apa yang di janjikan oleh TERGUGAT dari bulan Agustus 2016 sampai bulan Oktober 2016 untuk membayar pelunasan tanda jadi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tidak terbayarkan sehingga pada tanggal, 17 Oktober 2016 Ir. Agus Susandika (alm) mendatangi Kantor Notaris IDA AYU DWIPAYATNI, SH. Untuk tidak melanjutkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 03 tanggal, 3 Agustus 2016 tersebut tidak menjadi Akta Jual Beli (AJB), dan pada saat itu Notaris IDA AYU DWIPAYATNI, SH. Menelpon TERGUGAT untuk datang ke Kantor Notaris IDA AYU DWIPAYATNI, SH. Dan Tergugatpun datang atas permintaan Notaris ke Kantor Notaris yang beralamat di Jalan Pulau Ayu No. 3 Denpasar. Dan pada sat itu pula Notaris IDA AYU DWIPAYATNI, SH. Menyarankan TERGUGAT untuk membuat Surat Pernyataan yang di tulis tangan tanggal, 17 Oktober 2016 yang isinya bahwa TERGUGAT akan menyelesaikan tanda jadi selambatnya akhir bulan Oktober 2016 dan sisanya (pelunasan) akan saya selesaikan akhir tahun 2016 selambat-lambatnya awal Januari 2017;

Bahwa dari pernyataan yang di buat TERGUGAT tanggal, 17 Oktober 2016 atas saran dari Notaris IDA AYU DWIPAYATNI, SH. membuktikan bahwa saat di buatnya Perjanjian No. 02 tanggal, 01 April 2015 dan Kuasa No. 03 Tanggal, 01 April 2015 yang di buat di hadapan Notaris/PPAT. I NYOMAN ALIT PUSPADMA,SH. Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 3 Tanggal 03 Agustus 2016 dan Kuasa No. 04 Tanggal, 03 Agustus 2016, yang dibuat

Halaman 6 dari 21, Putusan Perdata No.7/Pdt.G/2023/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

di hadapan Notaris IDA AYU DWIPAYATNI, SH. Pembayaran dari TERGUGAT terhadap bidang obyek tanah dengan Sertifikat No. 1041 Kelurahan Cemagi, Surat Ukur Nomor : 01071/CEMAGI/2012 Tanggal, 03 Januari 2012 luas 500 M2, atas Nama Drs. I Putu Pudjantara PENGGUGAT I (satu) dan obyek bidang tanah dengan Sertifikat No1460 Kelurahan Cemagi, Surat Ukur Nomor : 01519/CEMAGI/2015 Tanggal, 06 Pebruari 2015 luas 75 M2, atas Nama I Nengah Suamba yang belum di balik nama ke atas nama Ir. Agus Susandika (alm), belumlah terbayar lunas;

12. Bahwa setelah dibayarkannya tanda jadi sebesar Rp. 500.0000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) oleh TERGUGAT namun sisa pelunasan tidak terbayarkan oleh TERGUGAT sesuai apa yang di janjikan TERGUGAT bahwa akan dibayar pada akhir tahun 2016, yang selambat-lambatnya awal Januari 2017, atas jual beli terhadap bidang tanah dengan Sertifikat No. 1041 Kelurahan Cemagi, Surat Ukur Nomor : 01071/CEMAGI/2012 Tanggal, 03 Januari 2012 luas 500 M2, atas Nama Drs. I Putu Pudjantara PENGGUGAT I (satu) dan bidang tanah Ir. Agus Susandika (alm) suami dari PENGGUGAT II (dua) anak dari Penggugat I (satu) yang di beli dari I Negah Suamba dengan Sertifikat No1460 Kelurahan Cemagi, Surat Ukur Nomor : 01519/CEMAGI/2015 Tanggal, 06 Pebruari 2015 luas 75 M2, atas Nama I Nengah Suamba yang belum di balik nama ke atas nama Ir. Agus Susandika (alm), Dan atas etikad tidak baik dari TERGUGAT tidak dapat memenuhi apa yang di janjikan sesuai pernyataan yang dibuat oleh TERGUGAT maka Ir. Agus Susandika (alm) suami dari PENGGUGAT II (dua) anak dari PENGGUGAT I (satu), pada tanggal, 17 Oktober 2016, menemui Notaris IDA AYU DWIPAYATNI,SH. Dengan tujuan untuk tidak melanjutkan Pengikatan Jual Beli No. 3 Tanggal 03 Agustus 2016 dan Kuasa No. 04 Tanggal, 03 Agustus 2016 menjadi Akta Jual Beli (AJB), dan pada saat itu Ir. Agus Susandika (alm) ketemu dengan staf Notaris IDA AYU DWIPAYATNI,SH. Yang menyatakan bahwa ke 2 (dua) Sertifikat No. 1041 Kelurahan Cemagi, Surat Ukur Nomor : 01071/CEMAGI/2012 Tanggal, 03 Januari 2012 luas 500 M2, atas Nama Drs. I Putu Pudjantara PENGGUGAT I (satu) dan bidang tanah Ir. Agus Susandika (alm) suami dari PENGGUGAT II (dua) anak dari PENGGUGAT I (satu) yang di beli dari I Negah Suamba dengan Sertifikat No1460 Kelurahan Cemagi, Surat Ukur Nomor : 01519/CEMAGI/2015 Tanggal, 06 Pebruari 2015 luas 75 M2, atas Nama I Nengah Suamba yang belum di balik nama ke atas nama Ir. Agus Susandika (alm), telah di balik nama ke atas nama TERGUGAT melalui

Halaman 7 dari 21, Putusan Perdata No.7/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris/PPAT, IDA BAGUS PUTU GINA ANTARA,SH.Mkn. yang beralamat Kantor di Jalan Raya Kapal No. 82 X, Mengwi, Badung, dan sertifikatpun telah di kuasai pula oleh Tergugat ;

13. Bahwa untuk menyelesaikan permasalahan antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT pada tanggal, 5 Januari 2017 Notaris IDA AYU DWIPAYATNI,SH. Berinisiatif untuk melakukan upaya mediasi dengan mempertemukan ke dua belah pihak dengan mengajak Ir. Agus Susandika (alm), menemui TERGUGAT dengan tujuan untuk mempertanyakan Pelunasan dari yang telah di sepakati, dan pada saat mediasi di rumah TERGUGAT yang hadir Notaris IDA AYU DWIPAYATNI,SH. TERGUGAT MELANI PUSPITA DEWI, Staf Notaris, Ir. Agus Susandika (alm), I DEWA PUTU ANOM, IDA BAGUS SANTIKA, namun pada saat itu MELANI PUSPITA DEWI (TERGUGAT) tidak mau melakukan pembayaran pelunasan dan MELANI PUSPITA DEWI (TERGUGAT) meminta untuk dikembalikan jumlah uang yang sudah di bayarkan ke PARA PENGGUGAT yang merupakan tanda jadi sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*). Dan dengan tidak dibayarkannya sisa pembayaran sebesar Rp. 1.200.000.000,- (*satu milyar dua ratus juta rupiah*) PARA PENGGUGAT sudah sangat dirugikan oleh MELANI PUSPITA DEWI dalam Gugatan ini selaku pihak TERGUGAT ;
14. Bahwa, dengan tidak dilaksanakannya kewajiban TERGUGAT tersebut, maka perbuatan TERGUGAT telah dapat disebut Cindra Janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian, yaitu dengan tidak dilaksanakannya Pembayaran Pelunasan sebesar Rp. 1.200.000.000,- (*satu milyar dua ratus juta rupiah*) yang harus sudah dibayarkan paling lambat awal Januari 2017 sesuai pernyataan yang di buat oleh TERGUGAT pada tanggal, 17 Oktober 2016 sehingga dengan Demikian wanprestasi tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT atas sisa pelunasan sebesar Rp. 1.200.000.000,- (*satu milyar dua ratus juta rupiah*);
15. Bahwa, terhadap Cidra janji (wanprestasi) yang telah dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum PARA PENGGUGAT, maka dengan ini PARA PENGGUGAT memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan Cidra Janji (wanprestasi);
16. Bahwa TERGUGAT dapat dinyatakan Cidra Janji (Wanprestasi) dan telah dengan nyata dan terbukti tidak dapat melaksanakan Prestasinya untuk

Halaman 8 dari 21, Putusan Perdata No.7/Pdt.G/2023/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)



melanjutkan isi dari pada kesepakatan yang telah di buat dengan pihak PARA PENGGUGAT yang mana TERGUGAT tidak dapat melunasi jual beli obyek bidang tanah dengan harga yang telah disepakati pula, maka adapun terhadap Akta-akta perjanjian yang di buat antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT berkaitan dengan obyek bidang tanah SHM No. 1041 dan SHM No. 1460 milik PARA PENGGUGAT yang diantaranya :

- a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 03 tanggal, 3 Agustus 2016 dan Kuasa No. 04 tanggal, 03 Agustus 2016 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT. IDA AYU DWIPAYATNI, SH.
- b. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 02 tanggal, 01 April 2015 dan Kuasa No. 03 Tanggal, 01 April 2015 yang di buat di hadapan Notaris/PPAT. I NYOMAN ALIT PUSPADMA, SH.
- c. Akta Jual Beli No. 95 tanggal, 01 September 2016 terhadap SHM No. 1041 dan Akta Jual Beli terhadap SHM No. 1460 yang dibuat Notaris IDA BAGUS PUTU GINA ANTARA, SH.Mkn.

Sudah dapat dinyatakan Batal demi hukum karena tidak terlaksananya perestasi dari TERGUGAT.

17. Bahwa batalnya Akta – akta perjanjian yang di buat antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT berkaitan dengan obyek bidang tanah SHM No. 1041 dan SHM No. 1460 milik PARA PENGGUGAT maka untuk memenuhi rasa keadilan pula terhadap TERGUGAT maka PARA PENGGUGAT akan mengembalikan seluruh uang tanda jadi sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) yang sudah di terima oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT;
18. Bahwa, agar gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha TERGUGAT untuk mengalihkan obyek sengketa kepada pihak lain, maka PARA PENGGUGAT mohon agar dapat diletakan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap OBYEK SENGKETA;
19. Bahwa PARA PENGGUGAT juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (iut voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka PARA PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar agar berkenan untuk memutuskan:

DALAM PETITUM

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Halaman 9 dari 21, Putusan Perdata No.7/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PARA PENGGUGAT dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakan atas obyek sengketa;
4. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi;
5. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 03 tanggal, 3 Agustus 2016 dan Kuasa No. 04 tanggal, 03 Agustus 2016 yang dibuat Notaris IDA AYU DWIPAYATNI, SH. Batal demi hukum;
6. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 02 tanggal, 01 April 2015 dan Kuasa No. 03 Tanggal, 01 April 2015 yang di buat di hadapan Notaris/PPAT. I NYOMAN ALIT PUSPADMA,SH. Batal demi hukum;
7. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli No. 95 tanggal, 01 September 2016 terhadap SHM No. 1041 dan Akta Jual Beli terhadap SHM No. 1460 yang dibuat Notaris IDA BAGUS PUTU GINA ANTARA,SH.Mkn. Batal demi hukum.
8. Mebebaskan biaya perkara ini kepada PARA PENGGUGAT;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, para Penggugat telah datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya meskipun berdasarkan panggilan umum melalui media cetak Harian Umum Fajar Bali untuk sidang pada hari Senin tanggal 6 Pebruari 2023 dan panggilan umum melalui media cetak Harian Umum Fajar Bali untuk sidang pada hari Senin tanggal 6 Maret 2023 namun sampai persidangan dilaksanakan, ternyata Tergugat tidak hadir ke persidangan, sehingga dengan demikian Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut sebanyak 2 (dua) kali secara berturut-turut dan ternyata ketidakhadiran Tergugat bukan disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak datang ke depan persidangan maka upaya mediasi yang seharusnya diupayakan sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1 Tahun 2016 tentang : Prosedur Mediasi di Pengadilan, tidak dapat dilaksanakan ;

Halaman 10 dari 21, Putusan Perdata No.7/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilakukan dengan tanpa hadirnya Tergugat (verstek) dan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya oleh para Penggugat dinyatakan tidak ada perubahan dan tetap dipertahankan ;

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

1. Fotocopy KTP Drs. I Putu Pudjantara, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy KTP Ni Putu Ayu Praptaningsih, SE., diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Kutipan Akta Perkawinan No.05/Kec.Klk/95, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Kartu Keluarga No.5103023108210010, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Kutipan Akta Kematian tanggal 2 Desember 2021, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy KTP Melani Puspita Dewi, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Surat Somasi kepada Melani Puspita Dewi, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Resi Pos/Reg Pos pengirim somasi kepada Melani puspita sari, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Surat Permohonan tentang Keabsahan NIK dalam KTP Tergugat, diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Surat Jawaban Kadis Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Denpasar tentang Keabsahan NIK dalam KTP Tergugat, diberi tanda P-10;
11. Fotocopy SHM 1041/Kelurahan Cemagi, Luas 500 M2, dengan Surat Ukur No. 01071/Cemagi/2012 tanggal 3 Januari 2012, atas nama Drs. I Putu Pudjantara, diberi tanda P-11 ;
12. Fotocopy SHM 1460/Kelurahan Cemagi, Luas 75 M2, dengan Surat Ukur 01519/Cemagi/2015 tanggal 6 Pebruari 2015, atas nama I Nengah Suamba, diberi tanda P-12 ;
13. Fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 03 tanggal, 3 Agustus 2016 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT. IDA AYU DWIPAYATNI, SH., diberi tanda P-13 ;
14. Fotocopy Akta Kuasa No. 04 tanggal, 03 Agustus 2016 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT. IDA AYU DWIPAYATNI, SH., diberi tanda P-14 ;
15. Fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 02 tanggal, 01 April 2015 yang di buat di hadapan Notaris/PPAT. I NYOMAN ALIT PUSPADMA,SH., diberi tanda P-15 ;
16. Fotocopy Surat Kuasa No. 03 Tanggal, 01 April 2015 yang di buat di hadapan Notaris/PPAT. I NYOMAN ALIT PUSPADMA,SH., diberi tanda P-16 ;
17. Fotocopy Surat Pernyataan dari Tergugat, tertanggal 17 Oktober 2016, diberi tanda P-17 ;

Halaman 11 dari 21, Putusan Perdata No.7/Pdt.G/2023/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

18. Fotocopy print out chatting antara Ir. Agus Susandika (alm) dengan Tergugat berkaitan dengan transaksi obyek sengketa, diberi tanda P-18 ;

19. Fotocopy print out chatting antara Ir. Agus Susandika (alm) dengan Notaris Ida Ayu Dwipayatni, SH., berkaitan dengan dimana obyek sengketa dilakukan transaksi, diberi tanda P-19 ;

Bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-5, P-8 sampai dengan P-10 dan P-17 sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, sedangkan bukti surat P-6, P-7, P-11 sampai dengan P-16, P-18 dan P-19 merupakan fotocopy dari fotocopy dan bermaterai cukup, sehingga kesemua alat bukti surat dapat diterima untuk dipertimbangkan dan dipergunakan dalam pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

1. Saksi I Made Antara :

- Bahwa saksi mengenal para Penggugat dan saksi mengetahui Tergugat dari suami Penggugat II (Agus Susandika, alm).
- Bahwa Agus Susandika (alm), merupakan suami Penggugat II yang telah meninggal pada tahun 2021.
- Bahwa antara Penggugat II dengan Agus Susandika (alm), merupakan suami istri.
- Bahwa Tergugat sebelumnya beralamat Jl. Tukad Balian No. 116X Denpasar, Br. Delod, Ds. Renon, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, namun saat ini saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat.
- Bahwa antara Penggugat I dan suami Penggugat II ada hubungan jual beli obyek tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini dan obyek sengketa berada di daerah Mengening kelurahan Cemagi.
- Bahwa yang menjadi obyek sengketa ada 2 (dua) obyek bidang tanah dan jual beli obyek sengketa ada masalah yaitu jual beli obyek sengketa belum beres dan masih ada masalah karena Tergugat belum bisa melunasi dari pada harga tanah yang merupakan obyek sengketa.
- Bahwa sejak dahulu sampai sekarang penguasaan obyek sengketa ada pada para Penggugat.
- Bahwa para Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat berkaitan dengan jual beli obyek bidang tanah yang terletak di daerah Cemagi karena Agus Susandika (alm) yang merupakan suami Penggugat II pernah minta pertimbangan saksi untuk menyelesaikan masalah tersebut namun karena

Halaman 12 dari 21, Putusan Perdata No. 7/Pdt.G/2023/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

saksi tidak paham berkaitan dengan urusan dan cara penyelesaian jual beli yang bermasalah, saksi menyarankan Agus Susandika (alm) untuk minta bantuan kepada Ida Bagus Santika, karena Ida Bagus Santika merupakan teman saksi yang berprofesi dan bekerja di bidang property.

2. Saksi Ida Bagus Santika :

- Bahwa saksi mengenal para Penggugat dan Tergugat, Penggugat II adalah istri dari Agus Susandika (alm) dan Penggugat I adalah ayah dari pada Agus Susandika (alm) yang merupakan mertua dari Penggugat II.
- Bahwa Agus Susandika (alm) yang merupakan suami Penggugat II telah meninggal pada tahun 2021.
- Bahwa antara Penggugat I dan suami Penggugat II dengan Tergugat ada hubungan jual beli tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini.
- Bahwa obyek sengketa ada dua bidang obyek tanah yaitu tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1041 Kelurahan Cemagi, Surat Ukur Nomor : 01071/CEMAGI/2012 Tanggal, 03 Januari 2012 luas 500 M2, atas Nama Drs. I Putu Pudjantara Penggugat I dan Sertifikat Hak Milik No : 1460 Kelurahan Cemagi, Surat Ukur Nomor : 01519/CEMAGI/2015 Tanggal, 06 Pebruari 2015 luas 75 M2, atas nama I Nengah Suamba yang sebelumnya dibeli oleh suami Penggugat II dari I Nengah Suamba.
- Bahwa saksi mengetahui dari awal terhadap obyek sengketa ada transaksi jual beli antara Penggugat I dan suami Penggugat II dengan Tergugat (Melani Puspita Dewi) karena saksi ikut diajak oleh suami Penggugat II dalam proses jual beli di hadapan Notaris.
- Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 03 tanggal, 3 Agustus 2016 terhadap obyek sengketa dengan bukti hak Sertifikat No. 1041 Kelurahan Cemagi, Surat Ukur Nomor : 01071/CEMAGI/2012 Tanggal, 03 Januari 2012 luas 500 M2, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT. IDA AYU DWIPAYATNI, SH.
- Bahwa Akta Kuasa No. 04 tanggal, 03 Agustus 2016 terhadap obyek sengketa dengan bukti hak Sertifikat No. 1041 Kelurahan Cemagi, Surat Ukur Nomor : 01071/CEMAGI/2012 Tanggal, 03 Januari 2012 luas 500 M2, yang mana Kuasa tersebut dibuat di hadapan Notaris/PPAT. IDA AYU DWIPAYATNI, SH.
- Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 02 tanggal, 01 April 2015 terhadap obyek sengketa dengan bukti hak Sertifikat No: 1460 Kelurahan Cemagi, Surat Ukur Nomor: 01519/CEMAGI/2015 Tanggal, 06

Halaman 13 dari 21, Putusan Perdata No.7/Pdt.G/2023/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

Pebruari 2015 luas 75 M2, yang di buat di hadapan Notaris/PPAT. I NYOMAN ALIT PUSPADMA, SH.

- Bahwa Akta Kuasa No. 03 Tanggal, 01 April 2015 terhadap obyek sengketa dengan bukti hak Sertifikat No : 1460 Kelurahan Cemagi, Surat Ukur Nomor : 01519/CEMAGI/2015 Tanggal, 06 Pebruari 2015 luas 75 M2, yang mana Kuasa tersebut dibuat di hadapan Notaris/PPAT. I NYOMAN ALIT PUSPADMA,SH.
- Bahwa walaupun sudah ada penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 03 tanggal, 3 Agustus 2016 serta kuasa No. 04 tanggal, 03 Agustus 2016 antara Penggugat I dengan Tergugat namun sampai saat ini belum ada pelunasan dari Tergugat terhadap obyek sengketa dan saksi juga mengetahui walaupun sudah ada penandatanganan terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 02 tanggal, 01 April 2015 serta kuasa No. 03 tanggal, 01 April 2015 antara suami Penggugat II dengan Tergugat namun sampai saat ini belum ada pelunasan dari Tergugat terhadap obyek sengketa.
- Bahwa Tergugat sebelumnya beralamat di Jalan Tukad Balian No. 116X Denpasar, Br. Delod, Ds. Renon, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, namun saat ini saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat.
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat pernah membuat surat pernyataan untuk melunasi tanda jadi serta pelunasan terhadap obyek sengketa namun pernyataan tersebut tidak dapat dilaksanakan oleh Tergugat.
- Bahwa saksi pernah diajak juga oleh Agus Susandika (alm) yang merupakan suami Penggugat II beberapa kali mendatangi Tergugat dan ada pertemuan yang membicarakan pelunasan daripada obyek sengketa namun Tergugat tidak mau melunasi dengan alasan karena obyek sengketa merupakan jalur yang tidak boleh dibangun dan meminta agar Agus Susandika untuk mengembalikan tanda jadi yang telah dibayarkan oleh Tergugat sebesar Rp.500.000.000 (*lima ratus juta rupiah*) dan menyarankan untuk secara bersama-sama menjual agar tanda jadi yang telah di bayarkan oleh Tergugat dapat di kembalikan.
- Bahwa terakhir saksi pernah diajak oleh Agus Susandika (alm) mendatangi Tergugat di alamat tempat tinggalnya di Jalan Tukad Balian No. 116X Denpasar, Br. Delod, Ds. Renon, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, dan ternyata Tergugat sudah tidak ada di alamat tersebut yang belakangan saksi dengan Agus Susandika mengetahui bahwa rumah tersebut adalah rumah kontrakan yang di sewa oleh Tergugat dan informasinya Tergugat

Halaman 14 dari 21, Putusan Perdata No.7/Pdt.G/2023/PN Dps



berada di Lukluk, namun setelah di cari ke Lukluk Tergugat juga tidak ada di alamat yang didapat informasinya tersebut dan sampai saat ini tidak di ketahui keberadaan Tergugat.

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, Penggugat menyatakan akan menanggapi di dalam kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil dengan patut namun tidak datang ke depan persidangan maka Tergugat dinyatakan tidak hadir dan tidak menggunakan hak-haknya untuk membela kepentingan hukumnya di depan persidangan, sehingga pemeriksaan dalam perkara ini tetap dilanjutkan ;

Menimbang, bahwa meskipun pemeriksaan dalam perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat namun Majelis Hakim tetap akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah gugatan para Penggugat sudah beralasan hukum atau berdasarkan hukum ;

Menimbang, bahwa dalam fundamentum petendi/posita gugatannya, para Penggugat mengemukakan alasan hukum yang menjadi dasar gugatannya pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa para Penggugat mempunyai 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cemagi, Kecamatan Cemagi, Kabupaten Badung yaitu :
 1. SHM 1041/Kelurahan Cemagi, Luas 500 M2, dengan Surat Ukur No. 01071/Cemagi/2012 tanggal 3 Januari 2012, atas nama Drs. I Putu Pudjantara ;
 2. SHM 1460/Kelurahan Cemagi, Luas 75 M2, dengan Surat Ukur 01519/Cemagi/2015 tanggal 6 Pebruari 2015, atas nama I Nengah Suamba ;
2. Bahwa para Penggugat bermaksud menjual 2 (dua) bidang tanah miliknya tersebut kepada Tergugat, dan selanjutnya para Penggugat dan Tergugat sepakat mengikatkan diri untuk membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat tidak dapat melakukan pemenuhan prestasinya untuk melunasi pembayaran harga tanah obyek sengketa yang sudah disepakati sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 03 tanggal, 3 Agustus 2016 dan Kuasa No. 04 tanggal, 03 Agustus 2016 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT. IDA AYU DWIPAYATNI, SH. dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 02 tanggal, 01 April 2015 dan Kuasa No. 03 Tanggal, 01 April 2015 yang di buat di hadapan Notaris/PPAT. I NYOMAN ALIT PUSPADMA,SH. dan untuk itu para Penggugat menuntut agar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dibatalkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan hukum yang menjadi dasar gugatannya para Penggugat tersebut diatas, Majelis hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat sudah beralasan hukum untuk dapat dipertimbangkan dalam perkara ini namun untuk itu para Penggugat tetap harus membuktikan terlebih dahulu ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, para Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-19 dan 2 (dua) orang saksi : I Made Antara dan Ida Bagus Santika ;

Menimbang, bahwa bukti surat P-11 sampai dengan P-15, P-18 dan P-19 yang menjadi alat bukti surat yang diajukan oleh para Penggugat sebagai bukti surat adalah berupa foto copy, oleh karenanya agar bukti surat tersebut mempunyai kekuatan hukum dalam pembuktian perkara ini maka para Penggugat dapat memperkuat bukti suratnya dengan keterangan saksi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-11 berupa foto copy SHM No.1041/Kelurahan Cemagi, bukti surat P-12 berupa foto copy SHM No.1460/Kelurahan Cemagi dan diperkuat dengan keterangan saksi I Made Antara dan Ida Bagus Santika yang menerangkan bahwa para Penggugat dari dahulu sampai saat ini sudah menguasai tanah sengketa dan merupakan pemilik tanah seluas 500 M2 sebagaimana SHM No. 1041/Kelurahan Cemagi dan tanah seluas 75 M2 sebagaimana SHM No.1460/Kelurahan Cemagi, yang sebelumnya telah diperoleh almarhum suami Tergugat II dengan membeli dari I Nengah Suamba ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-13 berupa foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 3 tanggal 3 Agustus 2016 dan bukti surat P-14 berupa foto copy Akta Kuasa No. 4 tanggal 3 Agustus 2016 serta bukti surat P-15 berupa foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 1 April 2015 dan bukti surat P-16 berupa foto copy Akta Kuasa No. 3 tanggal 1 April 2015 yang diperkuat dengan keterangan saksi I Made Antara dan Ida

Halaman 16 dari 21, Putusan Perdata No.7/Pdt.G/2023/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

Bagus Santika menerangkan bahwa saksi merupakan teman para Penggugat yang diajak untuk ikut hadir ke kantor Notaris serta mengetahui memang benar para Penggugat dengan maksud akan menjual tanah miliknya dengan luas 500 M2 sesuai SHM No. 1041/Kelurahan Cemagi dan tanah dengan luas 75 M2 sesuai SHM No.1460/Kelurahan Cemagi kepada Tergugat kemudian para Penggugat dan Tergugat, telah membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli di kantor Notaris Ida Ayu Dwipayatni, SH. dan di kantor Notaris DR.I Nyoman Alit Puspadma, SH. M.kn ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-17 berupa Surat Pernyataan tanggal 17 Oktober 2016 yang bersesuaian pula dengan bukti surat P-18, P-19 dan diperkuat dengan keterangan saksi I Made Antara dan Ida Bagus Santika bahwa harga yang disepakati antara para Penggugat dengan Tergugat dalam perjanjian pengikatan untuk melakukan jual-beli 2 (dua) bidang tanah milik para Penggugat sebesar Rp.1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dan Tergugat sudah membayar uang muka kepada para Penggugat sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) namun sampai waktu pelunasan yang disepakati yaitu akhir tahun 2016 atau selambat-lambatnya awal Januari 2017 ternyata Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan pelunasan pembayaran yang disepakati sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 3 tanggal 3 Agustus 2016 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 1 April 2015, yangmana Tergugat masih kurang untuk membayar pelunasannya kepada para Penggugat sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-7 dan P-8 bahwa para Penggugat telah melakukan somasi dengan mengirimkan surat somasi melalui pos kepada Tergugat ke alamat Tergugat sesuai yang tercantum di KTP yang juga merupakan alamat yang digunakan Tergugat dalam pembuatan akta (bukti P-6) namun surat somasi para Penggugat kembali dan ternyata Tergugat sudah tidak berada di alamat tersebut dan sesuai dengan bukti surat P-9 dan P-10 bahwa NIK yang tercantum di KTP Tergugat (bukti surat P-6) merupakan NIK yang tidak terdaftar pada database Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Denpasar sehingga sampai sekarang alamat Tergugat tidak diketahui ;

Menimbang, bahwa oleh karena sampai dengan batas waktu yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat (bukti surat P-17) dan ternyata Tergugat tidak dapat melakukan pelunasan pembayarannya kepada para Penggugat lagi Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), Tergugat hanya dapat memenuhi prestasinya untuk melakukan pembayaran uang muka

Halaman 17 dari 21, Putusan Perdata No. 7/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada para Penggugat sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), maka Tergugat telah wanprestasi karena hingga batas waktu yang disepakati, ternyata Tergugat hanya melakukan prestasinya sebagian saja ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas Tergugat telah wanprestasi untuk melakukan pelunasan sisa pembayarannya kepada para Penggugat dan para Penggugat meminta oleh karena keadaan Tergugat yang wanprestasi tersebut agar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 3 tanggal 3 Agustus 2016 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 1 April 2015 dibatalkan maka petitum gugatan para Penggugat yang meminta agar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibatalkan, sudah beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa Akta Kuasa No. 4 tanggal 3 Agustus 2016 (bukti P-14) dan Akta Kuasa No. 3 tanggal 1 April 2015 (bukti P-16) pada dasarnya merupakan Akta yang dibuat pula diantara kedua belah pihak untuk melanjutkan kesepakatan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli maka sebagaimana telah dipertimbangkan diatas oleh karena Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dinyatakan batal, dengan demikian Akta Kuasa tersebut patut pula dibatalkan ;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan Tergugat telah wanprestasi dan terhadap Akta Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa dinyatakan dibatalkan maka atas dasar permohonan para Penggugat dalam petitum gugatan para Penggugat yang memohon apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka para Penggugat mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) maka meskipun mengenai uang muka sebesar Rp.500.000.000,- yang sudah dibayarkan oleh Tergugat kepada para Penggugat dalam petitum gugatan, tidak dimintakan untuk dikembalikan oleh para Penggugat kepada Tergugat maka untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya Majelis Hakim berpendapat bahwa uang muka yang telah diterima oleh para Penggugat tersebut harus pula dikembalikan oleh para Penggugat kepada Tergugat ;

Menimbang, bahwa alat bukti yang diajukan para Penggugat dalam perkara ini adalah berupa surat dan saksi, oleh karena alat bukti surat maupun keterangan saksi yang ada relevansinya dengan pembuktian gugatan para Penggugat sudah dipergunakan dan dipertimbangkan pula dalam pembuktian pokok perkaranya maka majelis Hakim berpendapat terhadap keabsahan alat bukti yang diajukan para Penggugat tidak perlu dinyatakan lagi dalam diktum putusan ini, dengan demikian petitum angka 2 patut ditolak;

Halaman 18 dari 21, Putusan Perdata No.7/Pdt.G/2023/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 sepanjang berlangsungnya pemeriksaan perkara ini, Majelis Hakim tidak mengeluarkan penetapan peletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa maka petitum angka 3, tidak beralasan hukum dan patut ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan yang telah diuraikan diatas, oleh karena Tergugat dinyatakan telah wanprestasi maka petitum angka 3, angka 4 dan angka 5 beralasan hukum dan patut dikabulkan, dengan perbaikan redaksional seperlunya ;

Menimbang, bahwa mengenai Akta Jual Beli No. 95 tanggal 1 September 2016 oleh karena tidak diajukan sebagai bukti surat dalam pembuktiannya, dengan demikian para Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai Akta Jual Beli No. 95 tanggal 1 September 2016 maka petitum angka 7 harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap Permohonan para Penggugat untuk dijatuhkan putusan yang pelaksanaan dapat dilakukan terlebih dahulu atau putusan serta merta maka oleh karena menurut Majelis Hakim tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 191 ayat (1) Rbg, maka petitum angka 9 harus pula ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini gugatan para Penggugat dikabulkan dan dengan demikian Tergugat merupakan pihak yang kalah maka patut pula dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan Pasal 1238, Pasal 1240 KUHPerdara dan ketentuan lainnya dalam Peraturan Perundangan yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut untuk datang ke persidangan, namun tidak hadir ;
2. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian dengan verstek ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi ;
4. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (APPJB) No. 03, tanggal 3 Agustus 2016 dan Akta Kuasa No. 04, tanggal 3 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT. Ida Ayu Dwipayatni, SH., tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan batal ;
5. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (APPJB) No. 02, tanggal 1 April 2015 dan Akta Kuasa No. 03, tanggal 1 April 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT. I Nyoman Alit Puspadma, SH., tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan batal ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum para Penggugat untuk mengembalikan pembayaran uang muka dari Tergugat sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat ;
7. Menolak gugatan para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp 1.860.000,- (satu juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Rabu tanggal 7 Juni 2023, oleh : Anak Agung Made Aripathi Nawaksara, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, I G.N.A. Aryanta Era W, S.H.,M.H. dan Putu Ayu Sudariasih, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini pada hari Rabu tanggal 14 Juni 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh I Wayan Puglig, S.H. Sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri Kuasa para Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

TTD

TTD

I G.N.A. Aryanta Era W, SH. MH.

A.A. Made Aripathi Nawaksara, SH. MH.

TTD

Putu Ayu Sudariasih, SH. MH.

Panitera Pengganti,

TTD

I Wayan Puglig, S.H.

Halaman 20 dari 21, Putusan Perdata No.7/Pdt.G/2023/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

Perincian biaya:

- Biaya pendaftaran	Rp	30.000,-
- Biaya proses	Rp.	50.000,-
- Biaya panggilan	Rp	975.000,-
- Pemeriksaan Setempat.	Rp	850.000,-
- Penggandaan berkas.....	Rp	35.000,-
- Meterai	Rp.	10.000,-
- Redaksi	Rp.	10.000,-
J u m l a h	Rp.	1.860.000,-

(satu juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah),-

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)