



PUTUSAN

NOMOR 87/Pdt.G/2022/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

IDA AYU KALPIKAWATI, S.H., SPN, jenis kelamin Perempuan, tempat dan tanggal lahir Pekalongan 11 - 09 - 1967, pemegang KTP nomor 5171035109670002, agama Hindhu, status kawin, beralamat di jalan By Pass Ngurah Rai Gg. Merpati II/ 9 B Buruwan, Desa Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Bali. Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya, **EDWARD T.P.H.L TOBING, S.H., HOSBAL M. SIHOMBING, S.H.**, Para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkedudukan di Kantor Advokat/ Pengacara "DSA" Jalan Gunung Sopotan No. 58 (Rumah Kapau) Denpasar Barat, Kotamadya Denpasar, Bali, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 30 Desember 2021, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

MELAWAN:

1. I WAYAN SUARTA, Tempat/ Tgl lahir Karangasem, 29 Desember 1966, Jenis kelamin laki-laki, Agama Hindu, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat di Jalan Noja Gang XXXI No. 16, Dusun Abian Nangka Kaja, Kesiman Petilan, Kecamatan Denpasar Timur, Kotamadya Denpasar, Bali. Dalam hal ini diwakili oleh **IRZA SYAHBANU PUTRA, S.H.**, Advokat, Konsultan Hukum & Penasehat Hukum berkantor Hukum di **IRZA SYAHBANU PUTRA & REKAN**, beralamat kantor di Jalan Kertadalem, No. 81, Kelurahan Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Denpasar, Propins Bali. Berdasarkan surat kuasa khusus No. 11/SK/II/2022, tertanggal 11 Pebruari 2022, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

Hal 1 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **IDA BAGUS GEDE ARSANA**, Kewarganegaraan Indonesia, alamat saat ini Jl. Akasia Nomor 135 Denpasar – Bali Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. **PT. BANK WOORI SAUDARA INDONESIA 1906**, Tbk, melalui Kantor Cabang nya di Denpasar yang beralamat di Ruko Griya Alamanda 3 – 4 jalan Cok Agung Tresna, Renon Denpasar – Bali. Dalam hal ini diwakili oleh I NYOMAN ARDIKA dan NI PUTU SUKMA KERTI, S.H., mereka adalah Karyawan PT. Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk, yang beralamat kantor di Treasury Tower District 8 SCBD Lot 28 Jl. Jend. Sudirman kav 52-53, Jakarta 12190, berdasarkan surat kuasa Nomor: 02/Kuasa-DIR/DIV.RMD&SAM/II//2022, tertanggal 9 Februari 2022. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

PENGADILAN NEGERI tersebut;

- Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;
- Telah mendengar para pihak dan saksi-saksi di persidangan;
- Telah meneliti bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasanya dengan surat gugatannya tertanggal 19 Januari 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 25 Januari 2022 Reg.No.87/Pdt.G./2022/PN Dps, telah mengemukakan dalil-dalil gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGUGAT pada awalnya ditawarkan oleh TERGUGAT II untuk membeli sebidang tanah berikut bangunan yang berada diatasnya yakni obyek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tirta Nadi Gang Cendana Denpasar – Bali yang pada waktu dilakukan pengecekan ke lokasi tanah obyek tersebut dalam keadaan kosong dan oleh TERGUGAT II dinyatakan bahwa pemilik dari obyek Aquo adalah TERGUGAT I;
2. Bahwa atas tawaran dari TERGUGAT II tersebut PENGUGAT mempertanyakan harga dari obyek Aquo dan oleh TERGUGAT II berdasarkan informasi dari TERGUGAT I disampaikan harga atas obyek Aquo adalah sebesar Rp2.500.000.000,- (Dua miliar lima ratus juta rupiah);

Hal 2 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G./2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT meminta bukti – bukti kepemilikan dari obyek Aquo dan di serahkanlah copy atas Sertifikat Hak Milik dimaksud yakni tercatat dalam bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 3694, luas 200 m2, terletak di Desa Sanur Kauh, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, Surat ukur tanggal 31 Mei 2012 dengan nomor 01765/Sanur Kauh/2012, NIB 22.09.03.08.02479, tercatat atas nama I Wayan Ariana. Baik oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II menyampaikan kepada PENGGUGAT bahwa I Wayan Ariana hanya atas nama saja pemilik sebenarnya atas obyek Aquo adalah TERGUGAT I;
4. Bahwa baik TERGUGAT I dan TERGUGAT II meyakinkan PENGGUGAT atas obyek Aquo tidak dalam keadaan sengketa dan atau masalah, oleh karena itu layak dan aman jika dibeli oleh PENGGUGAT. Atas dasar itu PENGGUGAT akhirnya tertarik untuk membeli obyek Aquo dan selanjutnya pada tanggal 10 November 2012 menyerahkan dana sebesar Rp200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) kepada TERGUGAT II sebagai pembayaran tahap I untuk membeli obyek Aquo dan hal atas pembayaran tersebut juga diketahui oleh TERGUGAT I ;
5. Bahwa keyakinan PENGGUGAT untuk membeli obyek Aquo dengan membayar Rp200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) karena PENGGUGAT langsung diserahkan kunci atas obyek Aquo oleh TERGUGAT I dan diperbolehkan menempati serta menguasai obyek Aquo ;
6. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT juga beberapa kali menyerahkan pembayaran pada tahapan – tahapan selanjutnya kepada TERGUGAT I sampai nilai kurang lebih Rp2.250.000.000,- (Dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) berdasarkan bukti–bukti yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan masih ada kekurangan sebesar Rp250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) atas kekurangan ini PENGGUGAT bersedia melakukan pembebasan kepada TERGUGAT I sepanjang TERGUGAT I membawa sertifikat asli atas obyek Aquo untuk segera dilakukan transaksi sesuai prosedur hukum jual beli yang berlaku melalui Notaris/ PPAT yang di sepakati PENGGUGAT dan TERGUGAT I;
7. Bahwa berulang kali PENGGUGAT mencoba berbicara secara kekeluargaan agar TERGUGAT I segera merealisasikan jual beli atas obyek Aquo dan PENGGUGAT akan memenuhi kekurangan pembayaran sebesar Rp.250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) namun tidak pernah terealisasi. Alangkah terkejutnya PENGGUGAT setelah mendapatkan informasi dan bukti – bukti yang akurat ternyata obyek Aquo masih menjadi

Hal 3 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan kredit di Bank Woori (TERGUGAT III) dan sudah terjadi permasalahan hukum yang akan dilakukan eksekusi lelang;

8. Bahwa PENGUGAT kembali meminta penjelasan dan penyelesaian secara kekeluargaan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II atas permasalahan yang terjadi atas obyek Aquo, namun usaha tersebut selalu gagal dan tidak pernah menemui titik temu baik itu untuk melakukan pemberesan hutang di Bank Woori lalu lanjut jual beli antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT dan atau solusi berupa pengembalian dana PENGUGAT oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebesar Rp.2.250.000.000,- (Dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah), bahwa TERGUGAT I telah menunjukkan itikad tidak baik dalam upaya penyelesaian permasalahan ini yang akhirnya PENGUGAT sampai mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Denpasar ;
 9. Bahwa PENGUGAT dalam keadaan ini adalah selaku pembeli yang beritikad baik oleh karena itu wajib dilindungi oleh Undang – undang dan diberi rasa keadilan sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 tahun 2012 dalam butir ke IX “ Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah) “begitupun tertuang dan ditegaskan kembali dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan serta menegaskan “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah) “ oleh karena itu kepentingan Penggugat haruslah dilindungi terkait posisi nya selaku pembeli atas obyek Aquo;
 10. Bahwa jelas apa yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II merupakan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGUGAT sehingga sangat layak TERGUGAT I yang telah menerima seluruh uan pembayaran dari PENGUGAT untuk membeli obyek Aquo agar memberikan ganti rugi baik Materiil dan Immateriil kepada PENGUGAT mengingat sampai dengan saat ini PENGUGAT belum dapat dipenuhi hak – hak sebagai Pembeli atas obyek Aquo dan atau belum menerima pengembalian dana sebesar Rp.2.250.000.000,- (Dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian dengan perhitungan bunga bank yang berlaku ;
- Bahwa sesuai yang diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH PERDATA:**
“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada

Hal 4 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



seorang lain, mewajibkan orang yang karena salah nya menerbitkan kerugian itu , mengganti kerugian tersebut “.

Pasal 1366 KUH Perdata “ Setiap orang bertanggungjawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan – perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya “----

Jelas Perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II masuk dalam kualifikasi yang dimaksud dalam kedua Pasal tersebut ;

11. Bahwa sudah selayaknya dan sepatutnya TERGUGAT I memberikan ganti rugi kepada PENGUGAT dengan perhitungan sebagai berikut :

KERUGIAN MATERIIL :

Adalah sebesar Rp. 2.250.000.000,- (Dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) berikut dengan perhitungan bunga Bank sebesar Rp. 2.250.000.000,- (Dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) X 2 % (Dua persen) per bulan terhitung sejak bulan Oktober tahun 2017 (Dasar perhitungan dari pembayaran terakhir oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT I) sampai dengan perhitungan sementara bulan Februari 2022 (Dan nilai ini akan semakin bertambah sesuai penyelesaian secara tuntas kepada PENGUGAT).

Dengan perhitungan yakni sebesar Rp. 2.250.000.000,- (Dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) X 2% = Rp. 45.000.000,- (Empat puluh lima juta rupiah) per bulan

Untuk selanjutnya bunga Rp. 45.000.000,- (Empat puluh lima juta rupiah) per bulan X 49 bulan (Perhitungan November 2017 sampai dengan Januari 2022) = Rp. 2.205.000.000,- (Dua miliar dua ratus lima juta rupiah), Dan nilai bunga ini akan semakin bertambah sesuai penyelesaian secara tuntas kepada PENGUGAT

Total nilai Ganti Kerugian Materiil Rp. 2.250.000.000,- (Dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) +Rp. 2.205.000.000,- (Dua miliar dua ratus lima juta rupiah) = **Rp. 4.455.000.000,- (Empat miliar empat ratus lima puluh lima juta rupiah) nilai ini akan semakin bertambah sesuai penyelesaian secara tuntas kepada PENGUGAT**

KERUGIAN IMMATERIIL:

Pengganti kerugian batin untuk mengembalikan rasa percaya diri dan nama baik PENGUGAT ditambah lagi adanya pesan dari Almarhum suami PENGUGAT agar PENGUGAT dapat melakukan pemberesan atas permasalahan ini termasuk nama baik serta keluarga, dan juga karena adanya permasalahan ini PENGUGAT merasa rugi waktu, tenaga dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fikiran tidak dapat berfikir tenang dan konsentrasi sehingga kesehatan menurun, yang semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah) ;

12. Bahwa oleh karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah terbukti beritikad tidak baik dan juga telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, serta untuk menjamin terpenuhinya hak – hak dari PENGGUGAT sesuai yang tercantum pada Gugatan ini termasuk juga untuk menghindari dan menjamin agar putusan ini kelak tidak sia-sia serta dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, tidak illusoir, serta ada dugaan kuat TERGUGAT I dan TERGUGAT II menghindar dari tanggungjawabnya. Sehubungan dengan adanya gugatan ini, maka bersama ini pula PENGGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar dalam hal ini Majelis Hakim yang memimpin persidangan ini berkenan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terlebih dahulu terhadap:

- Harta benda baik bergerak maupun tidak bergerak milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang baik saat ini maupun kelak akan di buktikan oleh PENGGUGAT;

13. Bahwa selain dan selebihnya oleh karena PENGGUGAT jelas – jelas sebagai korban dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I, maka sudah sepatutnya menurut hukum TERGUGAT I dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan penyelesaian secara sekaligus kerugian materiil maupun immateriil kepada PENGGUGAT, dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap atau putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum ;

14. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat maka Penggugat, mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengajukan upaya hukum berupa verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

15. Bahwa segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DIATAS PENGGUGAT MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI DENPASAR YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI UNTUK MENGAMBIL KEPUTUSAN YANG AMARNYA BERBUNYI SEBAGAI BERIKUT:

DALAM PROVISI

Hal 6 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/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

DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN

Bahwa agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak lari dari tanggungjawab nya kelak,serta untuk menjamin terpenuhinya hak – hak dari PENGUGAT sesuai yang tercantum dalam Posita pada Gugatan ini termasuk juga untuk menghindari dan menjamin agar putusan ini kelak tidak sia-sia serta dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, tidak illusoir, serta ada dugaan kuat Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III hendak mengalihkan harta kekayaannya, sehubungan dengan adanya gugatan ini, maka bersama ini pula Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar dalam hal ini Majelis Hakim yang memimpin persidangan ini berkenan untuk terlebih dahulu Pengadilan Negeri Denpasar meletakkan sita jaminan atas :

- Harta benda baik bergerak maupun tidak bergerak milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGUGAT;
3. Menyatakan Hukum Sah dan berharga sita jaminan (Coservatoir Beslaag) yang diajukan PENGUGAT dalam perkara ini;
4. Menyatakan Sah menurut hukum segala bukti yang diajukan PENGUGAT dalam perkara ini;
5. Menghukum TERGUGAT I untuk mengganti kerugian kepada PENGUGAT dengan perhitungan sebagai berikut:

KERUGIAN MATERIIL :

Adalah sebesar Rp.2.250.000.000,- (Dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) berikut dengan perhitungan bunga Bank sebesar **Rp. 2.250.000.000,-** (Dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) X 2 % (Dua persen) per bulan terhitung sejak bulan Oktober tahun 2017 (Dasar perhitungan dari pembayaran terakhir oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT I) sampai dengan perhitungan sementara bulan Februari 2022 (Dan nilai ini akan semakin bertambah sesuai penyelesaian secara tuntas kepada PENGUGAT).

Dengan perhitungan yakni sebesar Rp.2.250.000.000,- (Dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) X 2% = Rp.45.000.000,- (Empat puluh lima juta rupiah) per bulan;

Untuk selanjutnya bunga Rp.45.000.000,- (Empat puluh lima juta rupiah) per bulan X 49 bulan (Perhitungan November 2017 sampai dengan Januari

Hal 7 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2022) = Rp.2.205.000.000,- (Dua miliar dua ratus lima juta rupiah) ---- Dan nilai bunga ini akan semakin bertambah sesuai penyelesaian secara tuntas kepada PENGGUGAT

Total nilai Ganti Kerugian Materiil Rp. 2.250.000.000,- (Dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) +Rp. 2.205.000.000,- (Dua miliar dua ratus lima juta rupiah) = **Rp. 4.455.000.000,- (Empat miliar empat ratus lima puluh lima juta rupiah)** nilai ini akan semakin bertambah sesuai penyelesaian secara tuntas kepada PENGGUGAT

KERUGIAN IMMATERIIL :

Pengganti kerugian batin untuk mengembalikan rasa percaya diri dan nama baik PENGGUGAT ditambah lagi adanya pesan dari Almarhum suami PENGGUGAT agar PENGGUGAT dapat melakukan pemberesan atas permasalahan ini termasuk nama baik serta keluarga, dan juga karena adanya permasalahan ini PENGGUGAT merasa rugi waktu, tenaga dan pikiran tidak dapat berfikir tenang dan konsentrasi sehingga kesehatan menurun, yang semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah) ;

6. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar uang paksa (dwangsom) untuk setiap kali keterlambatan penyelesaian secara sekaligus baik kerugian materiil maupun immateriil kepada PENGGUGAT, dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap atau putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum;
7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini

Atau:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim yang menangani perkara in berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III telah datang menghadap kuasa hukumnya masing-masing tersebut diatas, sedangkan untuk Tergugat II tidak pernah datang menghadap ke depan persidangan walaupun untuk itu telah dipanggil secara sah dan patut dan juga tidak menyuruh wakilnya/kuasanya yang sah untuk datang menghadap tanpa suatu alasan yang sah maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat II;

Hal 8 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/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 Majelis Hakim telah berupaya untuk mendamaikan Para Pihak berperkara melalui Hakim Mediator Ida Bagus Bamadewa Patiputra, S.H., M.H., namun upaya damai tersebut tidak berhasil sebagaimana laporan Hakim mediator tertanggal 14 April 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya persidangan dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat dan atas pertanyaan Ketua Majelis, Penggugat melalui kuasanya menyatakan tetap dengan gugatannya dan tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah membantah kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat dan sebagai dalil sangkalan dipersidangan Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 18 Mei 2022 sebaga berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI:

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Bahwa Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya Angka 3 mengakui bahwa Sertifikat Hak Milik/SHM No. 3694 yang menjadi Objek Sengketa adalah atas nama I Wayan Ariana.

Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak memasukkan atau menarik I Wayan Ariana sebagai pihak dalam perkara perdata a quo.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan Penggugat dikualifikasi mengandung cacat formil karena kurang pihaknya (Plurium Litis Consortium)

1. Gugatan Penggugat Nebis in Idem

Bahwa sebelumnya Penggugat telah mengajukan Gugatan kepada Tergugat I yaitu dalam Perkara Perdata No. 422/Pdt.G/2019/PN.Dps Pengadilan Negeri Denpasar dan Perkara Perdata No.899/Pdt.BTH/2019/PN Dps Pengadilan Negeri Denpasar.

Bahwa Perkara Perdata a quo adalah sama baik Para Pihaknya dan Objek Sengketa dengan Perkara Perdata No. 422/Pdt.G/2019/PN.Dps Pengadilan Negeri Denpasar dan Perkara Perdata No.899/Pdt.BTH/2019/PN Dps Pengadilan Negeri Denpasar.

Bahwa atas Perkara Perdata No. 422/Pdt.G/2019/PN.Dps Pengadilan Negeri Denpasar dan Perkara Perdata No.899/Pdt.BTH/2019/PN.Dps Pengadilan Negeri Denpasar telah ada Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap yang tidak mengabulkan gugatan Penggugat.

Hal 9 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas maka Gugatan Penggugat adalah Nebis in Idem.

2. Gugatan Penggugat Obscuure Libel

Bahwa gugatan Penggugat adalah berkaitan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik/SHM No. 3694 atas nama I Wayan Ariana seluas 200 m2 yang terletak di Desa Sanur Kauh, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali.

Bahwa dalam Posita dan Petitum Penggugat hanya berkaitan pengembalian pembayaran Penggugat terhadap Tergugat I atas jual - beli sebidang tanah dan bangunan tersebut diatas dan tidak dimintakan/dimohonkan pembatalan jual - beli atas sebidang tanah dan bangunan tersebut diatas.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum diatas maka Gugatan Penggugat adalah tidak jelas atau kabur karena di satu sisi meminta pengembalian pembayaran jual beli dan di satu sisi yang lain tidak dimohonkan pembatalan jual - beli atas sebidang tanah dan bangunan tersebut diatas.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum diatas maka Gugatan Penggugat adalah Tidak Jelas/Kabur (Obscuure Libel).

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa pada pokoknya Tergugat I dengan tegas-tegas menolak dalil-dalil seluruh Gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas-tegas diakui oleh Tergugat I.

01. Bahwa berkaitan dalil-dalil Gugatan Penggugat Angka 1 s/d Angka 4, maka Tergugat I menanggapi/memberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa telah terjadi kesepakatan Jual-Beli antara Penggugat dan Tergugat I atas sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Tirta Nadi, Gang Cendana, Denpasar-Bali yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3694, atas nama I Wayan Ariana seluas 200m2, terletak di Desa SanurKauk, Kecamatan DenpasarSelatan, Kota Denpasar- Bali.

Bahwa atas sebidang tanah berikut bangunan tersebut diatas adalah milik Tergugat I yang sah menurut hukum dan I Wayan Ariana hanyalah sebagai atas nama saja.

Bahwa sesuai kesepakatan harga jual-beli atas sebidang tanah berikut bangunan tersebut diatas adalah seharga Rp. 2.500.000.000 (Dua Milyar Rupiah).

Hal 10 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



Bahwa pada Tanggal 10 November 2012 Penggugat telah melakukan pembayaran tahap pertama sebesar Rp. 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) yang dibayarkan langsung kepada Tergugat III dan sejak saat itu Penggugat telah menguasai sebidang tanah berikut bangunan tersebut diatas hingga saat ini tanpa ada gangguan dari pihak manapun.

Bahwa saat itu posisi hukum/kedudukan hukum Tergugat II adalah selaku Direktur Utama Tergugat III dan Tergugat I maupun Tergugat II sudah menyampaikan kepada Penggugat bahwa Sertifikat Hak Milik/SHM No. 3694, atas nama I Wayan Ariana tersebut diatas masih menjadi jaminan di Tergugat.

02. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat Angka 5 dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

Bahwa pada Tanggal 10 November 2012 Penggugat baru membayar sejumlah Rp.200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) yang langsung dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat III dan Tergugat I telah beritikad baik kepada Pengugat yaitu memberikan kunci atas sebidang tanah berikut bangunan tersebut diatas kepada Penggugat adalah untuk ditempati/ditinggali oleh Penggugat dan tidak/bukan untuk dialihkan/disewakan/dikontrakkan kepada pihak lain.

Bahwa atas sebidang tanah berikut bangunan tersebut diatas adalah secara hukum milik Tergugat I yang sah menurut hukum dan I Wayan Ariana hanyalah sebagai atas nama saja.

Bahwa tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Tergugat I sejak tahun 2012 hingga saat ini Penggugat telah menyewakan atas sebidang tanah dan bangunan tersebut diatas kepada pihak lain.

Bahwa Penggugat telah menyewakan/ mengontrakkan sejumlah Rp.125.000.000 (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) setiap tahunnya sejak tahun 2012 hingga tahun 2017, sehingga nilai keseluruhannya sejumlah Rp.625.000.000 (Enam Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah).

Bahwa harga umum/pasaran apabila dikontrakkan/disewakan adalah sejumlah Rp.125.000.000 (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) setiap tahunnya, akan tetapi pada saat pandemi covid-19 yaitu sejak tahun 2020 hingga tahun 2021 Penggugat masih menyewakan/mengontrakkan sejumlah Rp.50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) sehingga nilai keseluruhannya sejumlah Rp.100.000.000 (Seratus Juta Rupiah)

Hal 11 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka hingga saat ini Penggugat telah menerima pembayaran kontrakan/sewa keseluruhannya sejumlah Rp.725.000.000 (Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah).

Bahwa uang sejumlah Rp.725.000.000 (Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) tersebut diatas yang diterima oleh Penggugat adalah hak Tergugat I dan hingga saat ini Penggugat belum menyerahkan sejumlah Rp.725.000.000 (Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) kepada Tergugat I.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat I.

03. Bahwa Tergugat I menolak dalil - dalil Gugatan Penggugat Angka 6 dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

Bahwa berkaitan jual - beli antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut diatas, Tergugat I tidak / belum menerima pembayaran hingga sejumlah Rp. 2.250.000.000 (Dua Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) sebagaimana dalil-dalil gugatan Penggugat.

Bahwa Penggugat membayar kepada Tergugat I secara diangsur dan sepengetahuan Tergugat I ada kuitansi penerimaan uang sejumlah \pm Rp.500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) yang ditanda tangani oleh Tergugat I akan tetapi Tergugat I tidak menerima sejumlah uang karena kuitansi tersebut adalah gabungan kuitansi-kuitansi sebelumnya yang ditanda tangani oleh Tergugat I yang digabungkan menjadi 1 (satu) kuitansi. Bahwa seharusnya Penggugat menyerahkan/mengembalikan kuitansi-kuitansi yang telah digabung menjadi 1 (satu) kuitansi tersebut diatas kepada Tergugat I akan tetapi hingga saat ini tidak menyerahkan/mengembalikan kuitansi - kuitansi yang telah digabung menjadi 1 (satu) kuitansi tersebut diatas.

Bahwa berkaitan penyelesaiannya sebelum Gugatan ini dilakukan oleh Penggugat, Tergugat I telah beritikad baik yaitu telah beberapa kali menemui Penggugat dan Kuasa Hukumnya untuk bersama sama melakukan perhitungan pembayaran yang telah dilakukan Penggugat dan yang telah diterima Tergugat I.

Bahwa berdasarkan hal - hal tersebut diatas maka Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk menunjukkan kuitansi-kuitansi asli bukti pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat I akan tetapi Penggugat dengan bermacam alasan Penggugat tidak pernah mau menunjukkan kuitansi-kuitansi asli bukti pembayaran tersebut diatas.

Hal 12 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/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)



Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum diatas maka Penggugat dapat dikategorikan sebagai pihak yang tidak beritikad baik.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka tidak benar apabila Penggugat hanya mempunyai kekurangan pembayaran sejumlah Rp.250.000.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Tergugat I.

04. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat Angka 7 dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

Bahwa tidak benar apabila Penggugat hanya mempunyai kekurangan pembayaran sejumlah Rp.250.000.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Tergugat I.

Bahwa pada saat kesepakatan jual-beli, baik Tergugat I maupun Tergugat II sudah menyampaikan kepada Penggugat bahwa Sertifikat Hak Milik/ SHM No. 3694, atas nama I Wayan Ariana tersebut diatas masih menjadi jaminan di Tergugat III.

Bahwa saat itu posisi hukum/kedudukan hukum Tergugat II adalah selaku Direktur Utama Tergugat III.

Bahwa pada Tanggal 10 November 2012 Penggugat telah melakukan pembayaran tahap pertama sebesar Rp. 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) yang dibayarkan langsung kepada Tergugat III.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka sejak awal Penggugat telah mengetahui bahwa atas sebidang tanah berikut bangunan tersebut diatas telah menjadi jaminan pada Tergugat III.

05. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat Angka 8, 9 dan Angka 10 dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I belum/tidak menerima pembayaran dari Penggugat hingga sejumlah Rp.2.250.000.000 (Dua Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan masih ada kekurangan sejumlah Rp. 250.000.000.- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) sebagaimana dalil-dalil gugatan Penggugat. Bahwa Penggugat membayar kepada Tergugat I secara diangsur dan sepengetahuan Tergugat I ada kuitansi penerimaan uang sejumlah ± Rp.500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) yang ditanda tangani oleh Tergugat I akan tetapi saat itu Tergugat I tidak menerima sejumlah uang karena kuitansi tersebut adalah gabungan dari kuitansi-kuitansi sebelumnya yang ditanda tangani oleh Tergugat I.

Bahwa seharusnya Penggugat menyerahkan/mengembalikan kuitansi-kuitansi yang telah digabung menjadi 1 (satu) kuitansi tersebut diatas kepada Tergugat I akan tetapi hingga saat ini Penggugat tidak

Hal 13 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengembalikan / menyerahkan kuitansi-kuitansi yang telah digabung menjadi 1 (satu) kuitansi tersebut diatas kepada Tergugat I.

Bahwa Tergugat I telah beritikad baik yaitu telah beberapa kali menemui Penggugat dan Kuasa Hukumnya untuk bersama sama melakukan perhitungan pembayaran yang telah dilakukan Penggugat dan yang telah diterima Tergugat I.

Bahwa berdasarkan hal - hal tersebut diatas maka Tergugat I telah meminta kepada Penggugat untuk menunjukkan kuitansi-kuitansi asli bukti pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat I akan tetapi Penggugat dengan bermacam alasan Penggugat tidak pernah mau menunjukkan kuitansi-kuitansi asli bukti pembayaran tersebut diatas.

Bahwa Penggugat belum menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I dan tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Tergugat I sejak tahun 2012 hingga saat ini Penggugat telah menyewakan atas sebidang tanah dan bangunan tersebut diatas kepada pihak lain.

Bahwa Penggugat telah menyewakan/mengontrakkan sejumlah Rp.125.000.000 (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) setiap tahunnya sejak tahun 2012 hingga tahun 2017, sehingga nilai keseluruhannya sejumlah Rp.625.000.000 (Enam Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah).

Bahwa harga umum/pasaran apabila dikontrakkan/disewakan adalah sejumlah Rp.125.000.000 (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) setiap tahunnya, akan tetapi pada saat pandemi covid-19 yaitu sejak tahun 2020 hingga tahun 2021 Penggugat masih menyewakan/mengontrakkan sejumlah Rp.50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) sehingga nilai keseluruhannya sejumlah Rp.100.000.000 (Seratus Juta Rupiah).

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka hingga saat ini Penggugat hingga saat ini telah menerima pembayaran kontrakan/sewa keseluruhannya sejumlah Rp.725.000.000 (Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah).

Bahwa uang sejumlah Rp.725.000.000 (Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) tersebut diatas yang diterima oleh Penggugat adalah hak Tergugat I dan hingga saat ini Penggugat belum menyerahkan sejumlah Rp.725.000.000 (Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) kepada Tergugat I.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat I.

Hal 14 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/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)



Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum diatas maka justru sebaliknya yaitu Penggugat dapat dikategorikan sebagai Pihak Yang Tidak Beritikad Baik dan Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat I sebagaimana maksud Pasal 1365 KUHPerdata.

06. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas maka Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat Angka 11 berkaitan kerugian materiil dan immaterial karena tidak berdasarkan hukum.
07. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas pula maka Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat Angka 12 s/d Angka 15 karena tidak berdasarkan hukum.
08. Bahwa Tergugat I menolak Gugatan Penggugat untuk selebihnya.

DALAM REKONVENSI:

Bahwa Tergugat I dalam perkara perdata a quo juga mengajukan Gugat Balik/Gugat Reconvensi maka untuk selanjutnya Tergugat I dalam Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat dalam Reconvensi dan Penggugat dalam Konvensi disebut sebagai Tergugat I dalam Reconvensi dan Tergugat II dalam Konvensi disebut sebagai Tergugat II dalam Reconvensi dan Tergugat III dalam Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat III dalam Reconvensi.

Bahwa sebagai dasar hukum/alasan-alasan hukum Penggugat dalam Reconvensi mengajukan Gugat Balik/Gugat Reconvensi yaitu sebagai berikut:

01. Bahwa telah terjadi kesepakatan Jual-Beli antara Penggugat dalam Reconvensi dan Tergugat I dalam Reconvensi atas sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Tirta Nadi, Gang Cendana, Denpasar-Bali yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3694, atas nama I Wayan Ariana seluas 200m2, terletak di Desa Sanur Kauk, Kecamatan DenpasarSelatan, Kota Denpasar-Bali.
02. Bahwa sesuai kesepakatan harga jual-beli atas sebidang tanah berikut bangunan tersebut diatas adalah seharga Rp. 2.500.000.000 (Dua Miliar Rupiah).
03. Bahwa atas sebidang tanah berikut bangunan tersebut diatas adalah milik Penggugat dalam Reconvensi yang sah menurut hukum dan I Wayan Ariana hanyalah sebagai atas nama saja.
04. Bahwa pada Tanggal 10 November 2012 Tergugat I dalam Reconvensi telah melakukan pembayaran tahap pertama sebesar Rp200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) yang dibayarkan langsung kepada Tergugat III

Hal 15 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Rekonvensi dan sejak saat itu Tergugat I dalam Rekonvensi telah menguasai sebidang tanah berikut bangunan tersebut diatas hingga saat ini tanpa ada gangguan dari pihak manapun.

05. *Bahwa saat jual - beli tersebut diatas posisi hukum/kedudukan hukum Tergugat II dalam Rekonvensi adalah selaku Direktur Utama Tergugat III dalam Rekonvensi.*
06. *Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi maupun Tergugat II dalam Rekonvensi sudah menyampaikan kepada Tergugat I dalam Rekonvensi bahwa Sertifikat Hak Milik/SHM No.3694, atas nama I Wayan Ariana tersebut diatas masih menjadi jaminan di Tergugat III dalam Rekonvensi.*
07. *Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka sejak awal Tergugat I dalam Rekonvensi telah mengetahui bahwa atas sebidang tanah berikut bangunan tersebut diatas menjadi jaminan pada Tergugat III dalam Rekonvensi.*
08. *Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat II dalam Rekonvensi sudah menawarkan kepada Tergugat I dalam Rekonvensi untuk melakukan take over kredit atas jaminan tersebut diatas akan tetapi Tergugat I dalam Rekonvensi menolak penawaran dari Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat II dalam Rekonvensi.*
09. *Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Penggugat dalam Rekonvensi memberi kebijakan kepada Tergugat I dalam Rekonvensi untuk membayar secara diangsur / dicicil.*
10. *Bahwa pada saat pembayaran Pertama tanggal 10 November 2012 sejumlah Rp.200.000.000 (Dua ratus Juta Rupiah) oleh Tergugat I dalam Rekonvensi kepada Tergugat III dalam Rekonvensi, maka Penggugat dalam Rekonvensi telah beritikad baik kepada Tergugat I dalam Rekonvensi yaitu memberikan kunci atas sebidang tanah berikut bangunan tersebut diatas kepada Tergugat I dalam Rekonvensi.*
11. *Bahwa Tergugat I dalam Rekonvensi membayar kepada Penggugat dalam Rekonvensi secara diangsur dan sepengetahuan Penggugat dalam Rekonvensi ada kuitansi penerimaan uang sejumlah ± Rp.500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) yang ditanda tangani oleh Penggugat dalam Rekonvensi, akan tetapi saat itu Penggugat dalam Rekonvensi tidak menerima sejumlah uang karena kuitansi tersebut adalah gabungan dari kuitansi-kuitansi sebelumnya yang ditanda tangani oleh Penggugat dalam Rekonvensi.*

Hal 16 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/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

12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Tergugat I dalam Rekonvensi untuk pelunasannya masih mempunyai kekurangan pembayaran yaitu sejumlah Rp.250.000.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta) ditambah Rp.500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) maka keseluruhannya adalah sejumlah Rp.750.000.000 (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat dalam Rekonvensi.
13. Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi telah beritikad baik yaitu telah beberapa kali menemui Tergugat I Dalam Rekonvensi dan Kuasa Hukumnya untuk bersama sama melakukan perhitungan pembayaran yang telah dilakukan Tergugat I Dalam Rekonvensi dan yang telah diterima Penggugat Dalam Rekonvensi.
14. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Penggugat Dalam Rekonvensi telah meminta kepada Tergugat I Dalam Rekonvensi untuk menunjukkan kuitansi-kuitansi asli bukti pembayaran oleh Tergugat I Dalam Rekonvensi kepada Penggugat Dalam Rekonvensi akan tetapi dengan bermacam alasan Tergugat I Dalam Rekonvensi tidak pernah mau menunjukkan kuitansi-kuitansi asli bukti pembayaran tersebut diatas.
15. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi memberikan kunci kepada Tergugat I dalam Rekonvensi adalah untuk ditempati/ditinggali oleh Tergugat I dalam Rekonvensi tidak / bukan untuk dialihkan/disewakan/ dikontrakkan kepada pihak lain.
16. Bahwa tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat dalam Rekonvensi sejak tahun 2012 hingga saat ini Tergugat I dalam Rekonvensi telah menyewakan kepada pihak lain.
17. Bahwa Tergugat I dalam Rekonvensi hingga saat ini belum menyelesaikan kewajibannya melunasi pembayaran kepada Penggugat dalam Rekonvensi maka atas sebidang tanah berikut bangunan tersebut diatas adalah secara hukum milik Penggugat dalam Rekonvensi yang sah menurut hukum.
18. Bahwa Tergugat I dalam Rekonvensi telah mengontrakkan sejumlah Rp.125.000.000 (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) setiap tahunnya sejak tahun 2012 hingga tahun 2017, sehingga nilai keseluruhannya sejumlah Rp.625.000.000 (Enam Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah).
19. Bahwa harga umum/pasaran apabila dikontrakkan/disewakan sejumlah Rp.125.000.000 (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) setiap tahunnya, akan tetapi pada saat pandemi covid-19 yaitu sejak tahun 2020 hingga tahun 2021 Tergugat I dalam Rekonvensi masih menyewakan/ mengontrakkan sejumlah Rp.50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah)

Hal 17 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga nilai keseluruhannya sejumlah Rp.100.000.000 (Seratus Juta Rupiah).

20. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka hingga saat ini Tergugat I dalam Rekonvensi telah menerima pembayaran kontrakan/sewa keseluruhannya sejumlah Rp.725.000.000 (Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah).
21. Bahwa uang sejumlah Rp.725.000.000 (Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) yang diterima oleh Tergugat I dalam Rekonvensi adalah hak Penggugat dalam Rekonvensi.
22. Bahwa hingga saat ini Tergugat I dalam Rekonvensi belum/tidak menyerahkan uang sejumlah Rp.725.000.000 (Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) kepada Penggugat dalam Rekonvensi.
23. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka Tergugat I dalam Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat dalam Rekonvensi sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara.
24. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Penggugat dalam Rekonvensi telah dirugikan secara Materiil dan Immateriil oleh Tergugat I dalam Rekonvensi yaitu sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

Uang sejumlah Rp.725.000.000 (Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) ditambah bunga bank sebesar 2% setiap bulannya yaitu sejumlah Rp. 15.000.000 (Lima Belas Juta Rupiah) setiap bulannya terhitung sejak Tahun 2019 hingga saat ini menjadi sejumlah Rp. 540.000.000 (Lima Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) ditambah Uang sejumlah Rp.725.000.000 (Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) maka hingga saat ini keseluruhannya menjadi sejumlah Rp. 1.265.000.000.- (Satu Milyar Dua Ratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah)

Kerugian Immateriil:

Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi adalah seorang pengusaha property maka dengan adanya gugatan oleh Tergugat I dalam Rekonvensi mempengaruhi kredibilitas dari Penggugat dalam Rekonvensi yang apabila diperhitungkan senilai Rp.5.000.000.000 (Lima Milyar Rupiah).

25. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat dalam Rekonvensi apabila dikabulkan maka Penggugat dalam Rekonvensi mengajukan permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas harta benda baik bergerak

Hal 18 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



maupun tidak bergerak milik Tergugat I dalam Rekonvensi yang akan diajukan dalam permohonan tersendiri dalam perkara perdata a quo.

26. Bahwa untuk menjamin Tergugat I dalam Rekonvensi untuk segera melaksanakan isi putusan maka sudah sepatutnya menghukum Tergugat I dalam Rekonvensi untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sejumlah Rp.1.000.000 (Satu Juta Rupiah) setiap harinya atas keterlambatan pembayaran kepada Penggugat dalam Rekonvensi.
27. Bahwa gugatan Penggugat dalam Rekonvensi adalah berdasarkan bukti-bukti yang kuat maka mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa perkara perdata a quo untuk dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun mengajukan upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya-upaya hukum lainnya.
28. Menghukum Tergugat I dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara.

Bahwa berdasarkan alasan - alasan hukum tersebut diatas maka Tergugat I dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata a quo berkenan untuk memeriksa, mengadili dan menetapkan hukumnya dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM PROVISI:

Menolak permohonan gugatan Provisi dari Penggugat dalam Konvensi.

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi dari Tergugat I dalam Konvensi untuk seluruhnya.
- Menyatakan hukumnya Gugatan Penggugat dalam Konvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)
- Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

DALAM POKOK PERKARA

01. Menolak Gugatan Penggugat dalam Konvensi untuk seluruhnya.
02. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar biaya Perkara.

DALAM REKONVENSI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukumnya bahwa jual-beli antara Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat I dalam Rekonvensi atas sebidang tanah berikut

Hal 19 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



bangunan yang terletak di Jalan Tirta Nadi, Gang Cendana, Denpasar-Bali yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3694, atas nama Wayan Ariana seluas 200m², terletak di Desa Sanur Kauk, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar- Bali adalah sah menurut hukum.

3. Menyatakan hukumnya sah dan berharga Sita Jaminan (Coservatoir Beslaag) atas harta benda baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I dalam Rekonvensi.
4. Menyatakan hukumnya bahwa Tergugat I dalam Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Penggugat dalam Rekonvensi.
5. Menyatakan hukumnya bahwa Tergugat I dalam Rekonvensi masih mempunyai kekurangan pembayaran jual - beli atas sebidang tanah berikut bangunan kepada Penggugat dalam Rekonvensi sejumlah Rp.750.000.000 (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).
6. Menghukum Tergugat I dalam Rekonvensi untuk membayar kekurangan pembayaran jual-beli atas sebidang tanah berikut bangunan kepada Penggugat dalam Rekonvensi sejumlah Rp.750.000.000 (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).
7. Menyatakan hukumnya bahwa Penggugat dalam Rekonvensi telah dirugikan oleh Tergugat I dalam Rekonvensi secara Materiil yaitu sebagai berikut:
 - Uang kekurangan pembayaran sejumlah Rp. 750.000.000.- (Tujuh Ratus lima Puluh Juta Rupiah).
 - Uang sewa sejumlah Rp.725.000.000 (Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) ditambah bunga bank sebesar 2% setiap bulannya yaitu sejumlah Rp. 15.000.000.- (Lima Belas Juta Rupiah) setiap bulannya terhitung sejak tahun 2019 hingga saat ini menjadi sejumlah Rp.540.000.000.- (Lima Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) ditambah Uang sejumlah Rp.725.000.000 (Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) maka hingga saat ini keseluruhannya menjadi sejumlah Rp.1.265.000.000 (Satu Milyar Dua Ratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah).
 - Uang sejumlah Rp.15.000.000.- (Lima Belas Juta Rupiah) setiap bulannya terhitung sejak Bulan Mei 2022 hingga Tergugat I Dalam Rekonvensi menjalankan Putusan Perkara Perdata a quo.

Hal 20 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan hukumnya bahwa Penggugat dalam Rekonvensi telah dirugikan oleh Tergugat I dalam Rekonvensi secara Immateriil yaitu sebagai berikut:

Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi adalah seorang pengusaha property maka dengan adanya gugatan oleh Tergugat I dalam Rekonvensi mempengaruhi kredibilitas dari Penggugat dalam Rekonvensi yang apabila diperhitungkan senilai Rp.5.000.000.000 (Lima Milyar Rupiah).

9. Menghukum Tergugat I dalam Rekonvensi untuk membayar/mengganti kerugian Materiil kepada Penggugat dalam Rekonvensi yaitu sebagai berikut:

- Uang kekurangan pembayaran sejumlah Rp. 750.000.000 (Tujuh Ratus lima Puluh Juta Rupiah).
- Uang sewa sejumlah Rp.725.000.000 (Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) ditambah bunga bank sebesar 2% setiap bulannyayaitu sejumlah Rp. 15.000.000 (Lima Belas Juta Rupiah) setiap bulannya terhitung sejak Tahun 2019 hingga saat ini menjadi sejumlah Rp.540.000.000 (Lima Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) ditambah Uang sejumlah Rp.725.000.000 (Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) maka hingga saat ini keseluruhannya menjadi sejumlah Rp.1.265.000.000 (Satu Milyar Dua Ratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah).
- Uang sejumlah Rp.15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah) setiap bulannya terhitung sejak Bulan Mei 2022 hingga Tergugat I Dalam Rekonvensi menjalankan Putusan Perkara Perdata a quo.

10. Menghukum Tergugat I dalam Rekonvensi untuk membayar/ mengganti kerugian Immateriil kepada Penggugat dalam Rekonvensi sejumlah Rp.5.000.000.000 (Lima Milyar Rupiah).

11. Menghukum Tergugat I dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp. 1.000.000 (Satu Juta Rupiah) setiap harinya kepada Penggugat dalam Rekonvensi hingga Tergugat I dalam Rekonvensi menjalankan isi putusan yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap.

12. Menyatakan hukumnya bahwa Putusan Perkara dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) walaupun ada upaya Verzet, Banding, Kasasi dan upaya-upaya hukum lainnya.

13. Menghukum Tergugat I dalam Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

Hal 21 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata a quo memiliki pertimbangan lain maka mohon putusan yang seadil - adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Tergugat III telah membantah kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat dan sebagai dalil sangkalan dipersidangan Tergugat III telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 13 Juni 2022 sebaga berikut:

DALAM EKSEPSI:

Bahwa gugatan Penggugat telah dibuat dengan tidak cermat dan bertentangan dengan Hukum Acara yang berlaku, yakni:

GUGATAN PENGGUGAT *Nebis in Idem*

1. Bahwa atas Gugatan PENGGUGAT sebelumnya PENGGUGAT telah mengajukan gugatan berdasarkan Perkara Perdata No. 422/Pdt.G/2019/PN.Dps di Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA dan Perkara Perdata No. 899/Pdt.BTH/2019/PN.Dps di Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA, yang mana telah terdapat Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dengan amar putusan sebagai berikut:

a. Amar Putusan Perkara Perdata No. 422/Pdt.G/2019/PN.Dps di Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA

MENGADILI

Dalam Provisi

1. Menolak tuntutan provisi PENGGUGAT

Dalam Eksepsi

1. Menolak eksepsi TERGUGAT VI dan Turut Tergugat

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditetapkan sejumlah Rp.5.666.000,00 (Lima juta enam ratus enam puluh enam ribu rupiah).

b. Amar putusan Perkara Perdata No. 899/Pdt.BTH/2019/PN.Dps di Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA

MENGADILI

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan Provisi Pelawan

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Terlawan VI dan Turut Terlawan.

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar

Hal 22 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



2. Menolak perlawanan Pelawan seluruhnya
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 3.951.000,- (tiga juta sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah;
2. Bahwa berdasarkan uraian di atas dan setelah dicermati oleh TERGUGAT III isi Gugatan PENGUGAT serta Objek perkara adalah sama dengan Perkara Perdata No. 422/Pdt.G/2019/PN.Dps di Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA dan Perkara Perdata No. 899/Pdt.BTH/2019/PN.Dps di Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA, sehingga berdasarkan hal tersebut Gugatan PENGUGAT dapat dinyatakan **Nebis in Idem**.

GUGATAN PENGUGAT **ERROR IN PERSONA**

1. Bahwa setelah dicermati dan menganalisa Gugatan PENGUGAT, PENGUGAT memasukan TERGUGAT III sebagai pihak dalam perkara a quo adalah keliru (*gemis aanhoeda nogheid*) karena dalam hal ini PENGUGAT tidak memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT III dan PENGUGAT tidak memiliki hak untuk mengajukan sita terhadap Objek sengketa yang diperkarakan dalam perkara a quo karena Objek sengketa adalah milik I Wayan Ariana serta saat ini Objek perkara ada dalam penguasaan TERGUGAT III selaku kreditur, dimana Objek perkara a quo telah di ikat Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 6095/2013 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia serta berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 205 di hadapan Notaris Wayan Setia Darmawan, S.H., Notaris di Denpasar tertanggal 25 September 2012 antara I Nengah Suastika selaku Debitur serta I Wayan Ariana selaku Penjamin dan PT. Bank Himpunan Saudara, Tbk yang saat ini telah berganti nama menjadi PT. Bank Woori Saudara Indonesia 1906, Tbk selaku Kreditur (TERGUGAT III).
2. Bahwa berdasarkan uraian di atas, dalam hal ini jelas bahwa gugatan PENGUGAT bersifat diskualifikasi in person, maka gugatan mengandung cacat formil dan gugatan harus dinyatakan **tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)**.

GUGATAN KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa dalam hal ini gugatan PENGUGAT kurang pihak (*plurium Litis Consortium*) karena dalam gugatannya PENGUGAT pada angka 3 menyatakan "...atas Sertifikat Hak Milik dimaksud yakni tercatat dalam bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3694, luas 200 m2, terletak di Desa Sanur Kauh, Kecamatan Denpasar Selatan, propinsi Bali, Surat ukur

Hal 23 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 31 Mei 2012 dengan nomor 01765/Sanur Kauh/2012. NIB 22.09.03.08.02479, tercatat atas nama I Wayan Ariana.....”.

2. Berdasarkan hal tersebut di atas, **PENGUGAT telah mengetahui dan mengakui bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3694 yang menjadi Objek Sengketa adalah atas nama I Wayan Ariana**, tetapi PENGUGAT tidak memasukan I Wayan Ariana sebagai pihak dalam perkara *a quo* maka gugatan PENGUGAT kurang pihak serta dianggap tidak memenuhi syarat formil dan gugatan PENGUGAT harus dinyatakan **tidak dapat diterima** (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT III menolak seluruh dalil dan hal-hal lain yang diajukan PENGUGAT dalam gugatannya, kecuali apa yang secara tegas dan jelas diakui oleh TERGUGAT III.
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan TERGUGAT III dalam Eksepsi mohon dianggap dikemukakan pula dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa TERGUGAT III mensomir PENGUGAT untuk membuktikan dalil-dalil yang dikemukakan dalam gugatannya.
4. Bahwa sebelumnya perlu TERGUGAT III sampaikan, TERGUGAT III adalah Bank atau Kreditur yang memberikan pinjaman kredit kepada I Nengah Suastika selaku Debitur serta I Wayan Ariana selaku Penjamin berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 205 dibuat dihadapan Notaris Wayan Setia Darmawan, S.H. Notaris di Denpasar pada tanggal 25 September 2012.
5. Bahwa untuk menjamin pembayaran kredit sebagaimana dijelaskan pada point 4 di atas, Debitur menjaminkan Sertifikat Hak Milik No. 3694 atas I Wayan Ariana yang mana I Wayan Ariana sebagai penjamin atas kredit Debitur atas nama I Nengah Suastika, atas jaminan tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 6095/2013, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
6. Bahwa berdasarkan point 4 dan 5 di atas jelas bahwa TERGUGAT III tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGUGAT **sehingga Gugatan PENGUGAT sangatlah tidak berdasar.**
7. Bahwa di dalam Gugatan PENGUGAT pada point 3 yang menyatakan “.....atas Sertifikat Hak Milik dimaksud yakni tercatat dalam bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3694, luas 200 m2, terletak di Desa Sanur Kauh, Kecamatan Denpasar Selatan, propinsi Bali, Surat ukur tanggal 31 Mei 2012 dengan nomor 01765/Sanur Kauh/2012. NIB

Hal 24 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/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)



22.09.03.08.02479, tercatat atas nama I Wayan Ariana...”, berdasarkan hal tersebut jelas bahwa PENGGUGAT mengakui pemilik Objek perkara a quo adalah I Wayan Ariana tetapi dalam Gugatannya PENGGUGAT tidak memasukan I Wayan Ariana sebagai pihak, sehingga jelas **Gugatan PENGGUGAT tidak jelas dan tidak berdasar.**

8. Bahwa telah **jelas gugatan PENGGUGAT tidak berdasar secara hukum** karena Objek perkara a quo adalah milik I Wayan Ariana selaku penjamin atas pelunasan utang Debitur atas nama I Nengah Suastika kepada TERGUGAT III selaku Kreditur sehingga sudah sepatutnya permohonan sita eksekusi sebagaimana yang dimohonkan oleh PENGGUGAT atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3694, luas 200 m2, terletak di Desa Sanur Kauh, Kecamatan Denpasar Selatan, propinsi Bali, Surat ukur tanggal 31 Mei 2012 dengan nomor 01765/Sanur Kauh/2012 **adalah tidak dapat diterima atau ditolak.**

Berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan di atas, dengan ini TERGUGAT III memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutuskan :

MENGENAI EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT III;
2. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

MENGENAI POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menyatakan Permohonan Sita Jaminan terhadap Objek sengketa dalam perkara a quo berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya seluas 200 M2, setempat dikenal dengan Jalan Tirta Nadi Gang Cendana, Desa Sanur Kauh, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 3694 atas nama I Wayan Ariana adalah tidak memiliki dasar hukum dan oleh karenanya tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi jawab-jawab sebagaimana Replik Pengugat tertanggal 11 Juli 2022, selanjutnya Tergugat III mengajukan

Hal 25 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Duplik tertanggal 25 Juli 2022 dan Tergugat I mengajukan Duplik tertanggal 1 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil Penggugat disangkal oleh Tergugat I dan Tergugat III maka kepada Penggugat dibebani beban pembuktian terlebih dahulu dan untuk itu Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan bukti surat masing-masing berupa;

1. Fotokopi dari fotokopi, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3694, luas 200 M2, terletak di Desa Sanur Kauh, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, Surat Ukur tertanggal 31 Mei 2012, atas nama I Wayan Ariana, diberi **tanda P-1**;
2. Fotokopi sesuai Asli, Kwitansi pembayaran tertanggal 10 Nopember 2012 sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), diberi **tanda P- 2.1**;
Fotokopi dari fotokopi Cek dari PT. Bank pembangunan Daerah Bali (PT. BPD Bali) Cek Nomor O 412406 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), tertanggal 10 Nopember 2012, diberi **tanda P- 2. 2**;
3. Fotokopi sesuai Asli, Kwitansi pembayaran atas pembelian obyek Aquo sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang diterima langsung oleh Tergugat I, diberi **tanda P - 3**;
4. Fotokopi sesuai Asli, Kwitansi kelanjutan pembayaran atas obyek Aquo sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), tertanggal 1 Juni 2013, diberi **tanda P - 4**;
5. Fotokopi sesuai Asli, Kwitansi kelanjutan pembayaran atas obyek Aquo sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), tertanggal 23 September 2013, diberi **tanda P – 5.1**;
Fotokopi sesuai Asli, Cek Bank BNI No. Cek CE 270371, tertanggal 20 Oktober 2013 sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), diberi **tanda P – 5.2**;
6. Fotokopi sesuai Asli, Kwitansi kelanjutan pembayaran atas obyek Aquo sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah), tertanggal 25 Nopember 2013, diberi **tanda P - 6**;
7. Fotokopi sesuai Asli, Kwitansi pembayaran kelanjutan atas obyek Aquo sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), tertanggal 20 Nopember 2014, diberi **tanda P - 7**;

Hal 26 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi dari fotokopi, kelanjutan pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat I atas obyek Aquo sebesar Rp125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), tertanggal 20 Mei 2015, diberi **tanda P - 8**;
9. Fotokopi dari fotokopi kelanjutan pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat I atas obyek Aquo sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah), tertanggal 20 Juli 2015, diberi **tanda P - 9**;
10. Fotokopi dari fotokopi kelanjutan pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat I atas obyek Aquo sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah), tertanggal 21 September 2015, diberi **tanda P - 10**;
11. Fotokopi dari fotokopi kelanjutan pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat I atas obyek Aquo sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah), tertanggal 20 Nopember 2015, diberi **tanda P - 11**;
12. Fotokopi sesuai Asli, Kwitansi pembayaran tertanggal 17 Maret 2016 sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), yang mana pembayaran ini dilakukan dengan menggunakan Cek bank Mandiri dengan Nomor. GP 097791, tanggal 16 Maret 2016, diberi **tanda P - 12. 1**;

Fotokopi dari fotokopi Cek Bank Mandiri dengan Nomor. GP 097791, tanggal 16 Maret 2016 sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), diberi **tanda P - 12.2** ;
13. Fotokopi sesuai Asli, Kwitansi pembayaran tertanggal 8 Mei 2017 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), yang mana pembayaran ini dilakukan dengan menggunakan Cek bank Mandiri dengan Nomor. GR 925763, tanggal 8 Mei 2017, diberi **tanda P - 13. 1**;

Fotokopi dari fotokopi Cek Bank Mandiri dengan Nomor. GR 925763, tanggal 8 Mei 2017 sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), diberi **tanda P - 13.2** ;
14. Fotokopi sesuai Asli, Kwitansi pembayaran tertanggal 10 Oktober 2017 sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), yang mana pembayaran ini dilakukan dengan menggunakan Cek bank Mandiri dengan Nomor. HC 699075, tanggal 16 Oktober 2017, diberi **tanda P - 14. 1**;

Fotokopi dari fotokopi Cek Bank Mandiri dengan Nomor. HC 699075, tanggal 16 Oktober 2017, sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), diberi **tanda P - 14.2**;

Hal 27 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/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

15. Fotokopi sesuai Asli, Print Out Buku Rekening Koran Bank Mandiri tertanggal 5 Juli 2013 dengan nilai sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), diberi **tanda P – 15** ;
16. Foto copy dari Print Out Buku Rekening Koran Bank Mandiri tertanggal 21 Nopember 2014 dengan nilai sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), diberi **tanda P – 16**;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasanya, disamping mengajukan bukti-bukti surat, juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi I Made Putrayasa.

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan saksi tahu Tergugat I dan Tergugat II, tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat karena Saksi sebagai sopir pribadinya Penggugat sejak tahun 2009 sampai dengan tahun 2016;
- Bahwa saksi tahu Penggugat pernah membeli Villa dan saksi tahu lokasinya di Jalan Tirta Nadi II Gg Gg. Cendana No. 10 Villa No. 10 Desa Sanur Kauh, Kota Denpasar
- Bahwa saksi tahu lokasinya karena saksi pernah ke lokasi dalam rangka ngecek lokasi Villa tersebut;
- Bahwa Saksi tahu pembayaran Villa tersebut karena saksi yang mengantar Penggugat ke Bank Woori Saudara Indonesia;
- Bahwa saksi mengantar Penggugat membayar ke Bank Lebih dari 1 (satu) kali;
- Bahwa yang menguasai obyek sengketa Penggugat;
- Bahwa sebelum perkara ini sudah pernah ada sengketa seingat saksi pernah menjadi saksi hanya 1 (satu) kali saja dalam perkara perdata No. 422/Pdt.G/2019/PN Dps dalam Putusan halaman 27 (bukti T.1-1) ditunjukkan oleh Hakim Ketua, saksi pernah memberikan keterangan;
- Bahwa benar saksi juga menjadi saksi dalam perkara perdata No. 899/Pdt.Bth/2019/PN Dps dalam Putusan halaman 21 (bukti T.1-2);
- Bahwa Seingat saksi hanya 1 (satu) kali saja hadir;
- Bahwa benar tanah sengketa tersebut pernah di kontrakkan oleh Ibu Dayu Kalpikawati (Penggugat) kepada Bule tetapi saksi lupa kapan dikontrakkan;
- Bahwa Villa itu milik Ibu Dayu Kalpikawati (Penggugat) dengan cara membeli dari I Wayan Suarta (Tergugat I) dan Ida Bagus Gede Arsana

Hal 28 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/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

(Tergugat II), dibeli tahun 2012 saksi tahu karena Saksi dapat informasi dari Ibu Dayu Kalpikawati (Penggugat);

- Bahwa saksi tidak tahu Tanah sengketa itu dibeli dengan harga berapa;
- Bahwa saksi tidak tahu proses belinya;
- Bahwa selama saksi bekerja sebagai sopirnya Bu Dayu (Penggugat) Yang menempati tanah sengketa adalah Bu Dayu (Penggugat);
- Bahwa semasa saksi kerja saksi sering kelokasi sekarang saksi tidak pernah lagi kelokasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat masing-masing berupa:

1. Fotokopi sesuai Asli, Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 422/Pdt.G/2019/PN Dps, tertanggal 12 Maret 2020, diberi **tanda T.I-1**;
2. Fotokopi sesuai Asli, Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 899/Pdt.G/2019/PN Dps, tertanggal 15 Juli 2020, diberi **tanda T.I- 2**;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat I tidak mengajukan alat bukti saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat masing-masing berupa:

1. Fotokopi sesuai Asli, Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 422/Pdt.G/2019/PN Dps, tertanggal 12 Maret 2020, diberi **tanda T.III-1**;
2. Fotokopi sesuai Asli, Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 899/Pdt.G/2019/PN Dps, tertanggal 15 Juli 2020, diberi **tanda T.III- 2**;
3. Fotokopi sesuai Asli, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3694/ Desa Sanur Kauh, Surat Ukur Nomor 01765/Sanur kauh/2012, tanggal 31 Mei 2012 seluas 200 M2, atas nama I Wayan Ariana, diberi **tanda T.III- 3**;
4. Fotokopi sesuai Asli, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 6095/2013, peneerbitan Sertifikat tanggal 28 Agustus 2013, diberi **tanda T.III- 4**;
5. Fotokopi sesuai Asli, Perjanjian Kredit Nomor 205, tanggal 25 September 2012, diberi **tanda T.III- 5**;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat III tidak mengajukan alat bukti saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 16 September 2022, hasil pemeriksaan setempat sebagaimana termuat didalam Berita Acara persidangan ini;

Hal 29 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak mengajukan kesimpulannya, masing-masing tertanggal 12 Desember 2022, sebagaimana terlampir didalam Berita Acara persidangan ini, dan para pihak mengatakan tidak mengajukan sesuatu apalagi kecuali mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian didalam putusan ini maka segala hal ikhwal yang termuat didalam Berita Acara persidangan ini hendaklah dianggap termuat dan turut dipertimbangkan didalam putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat mengajukan tuntutan Provisi, berupa tuntutan agar Majelis Hakim meletakkan sita jaminan atas harta benda Tergugat untuk mencegah Tergugat I dan Tergugat II mengalihkan harta bendanya kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Gugatan Provisiional adalah permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan;

Menimbang, bahwa Hukum Acara yang berlaku dalam gugatan provisionil tidak diatur dalam HIR, karena itu dalam praktek diambil sebagai pedoman ketentuan-ketentuan dalam Rv yaitu Pasal 53 s/d 57 dan Pasal 332 serta Pasal 351 RV;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dasar dari tuntutan Provisi yaitu agar meletakkan sita jaminan, padahal untuk keperluan tersebut ada pengaturan yang berbeda yaitu dalam Pasal 227 HIR, yang pada pokoknya permohonan sita jaminan ini adalah pelaksanaan atas ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa setiap kreditur mempunyai hak jaminan atas piutangnya berupa segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak mauun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat tuntutan Provisi mengenai sita jaminan tersebut, tidak termasuk dalam tindakan pendahuluan sebagaimana dimaksud dalam tuntutan Provisi. Dengan demikian tuntutan provisi tidak beralasan hukum dan ditolak;

DALAM EKSEPSI.

Hal 30 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I dan Tergugat III mengajukan keberatan atau eksepsi, yang untuk ringkasnya pertimbangan putusan ini, maka dikelompokkan sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Bahwa Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya, Angka 3 mengakui bahwa Sertifikat Hak Milik/SHM No. 3694 yang menjadi Objek Sengketa adalah atas nama I Wayan Ariana. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak memasukkan atau menarik I Wayan Ariana sebagai pihak dalam perkara perdata a quo.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan Penggugat dikualifikasi mengandung cacat formil karena kurang pihaknya (*Plurium Litis Consortium*);

2. Gugatan Penggugat *Nebis in Idem*

Bahwa sebelumnya Penggugat telah mengajukan Gugatan kepada Tergugat I yaitu dalam Perkara Perdata No. 422/Pdt.G/2019/PN.Dps Pengadilan Negeri Denpasar dan Perkara Perdata No.899/Pdt.BTH/2019/PN Dps Pengadilan Negeri Denpasar. Bahwa Perkara Perdata a quo adalah sama baik Para Pihaknya dan Objek Sengketa dengan Perkara Perdata No.422/Pdt.G/2019/PN.Dps Pengadilan Negeri Denpasar dan Perkara Perdata No.899/Pdt.BTH/2019/ PN Dps Pengadilan Negeri Denpasar.

Bahwa atas Perkara Perdata No. 422/Pdt.G/2019/PN.Dps Pengadilan Negeri Denpasar dan Perkara Perdata No.899/Pdt.BTH/2019/PN.Dps Pengadilan Negeri Denpasar telah ada Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap yang tidak mengabulkan gugatan Penggugat.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas maka Gugatan Penggugat adalah *Nebis in Idem*.

3. Gugatan Penggugat *Obscuure Libel*

Bahwa gugatan Penggugat adalah berkaitan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik/SHM No. 3694 atas nama I Wayan Ariana seluas 200 m2 yang terletak di Desa Sanur Kauh, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali.

Bahwa dalam Posita dan Petitum Penggugat hanya berkaitan pengembalian pembayaran Penggugat terhadap Tergugat I atas jual - beli

Hal 31 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



sebidang tanah dan bangunan tersebut diatas dan tidak dimintakan/dimohonkan pembatalan jual - beli atas sebidang tanah dan bangunan tersebut diatas.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum diatas maka Gugatan Penggugat adalah tidak jelas atau kabur karena di satu sisi meminta pengembalian pembayaran jual beli dan di satu sisi yang lain tidak dimohonkan pembatalan jual - beli atas sebidang tanah dan bangunan tersebut diatas.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum diatas maka Gugatan Penggugat adalah tidak jelas/kabur (*obscuure libel*).

4. Gugatan Penggugat *Error In Persona*

Bahwa TERGUGAT III menyatakan Penggugat keliru menarik Tergugat III sebagai pihak dalam perkara a quo (*gemis aanhoeda nogheid*) karena dalam hal ini PENGGUGAT tidak memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT III dan PENGGUGAT **tidak memiliki hak untuk mengajukan sita terhadap Objek sengketa** yang diperkarakan dalam perkara a quo karena Objek sengketa adalah milik I Wayan Ariana serta saat ini Objek perkara ada dalam pengusaan TERGUGAT III selaku kreditur, dimana *Objek perkara a quo* telah di ikat Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 6095/2013 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia serta berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 205 di hadapan Notaris Wayan Setia Darmawan, S.H., Notaris di Denpasar tertanggal 25 September 2012 antara I Nengah Suastika selaku Debitur serta I Wayan Ariana selaku Penjamin dan PT. Bank Himpunan Saudara, Tbk yang saat ini telah berganti nama menjadi PT. Bank Woori Saudara Indonesia 1906, Tbk selaku Kreditur (TERGUGAT III);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Ad. 1 Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa Tergugat I dan III mendalilkan karena obyek sengketa menyangkut Villa yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik/SHM No. 3694 tercatat atas nama I Wayan Ariana, maka I Wayan Ariana harus dimasukkan sebagai pihak;

Bahwa Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat tidak kurang pihak, dengan pertimbangan pada pokoknya untuk menentukan pihak dalam perkara adalah melihat kepada hubungan hukum dengan pokok gugatannya.

Hal 32 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



Dalam hal ini setelah mempelajari gugatan dan jawab menjawab, inti pokok sengketa adalah dalil adanya jual beli Villa antara Penggugat dan Tergugat I, namun sampai sekarang surat-surat dan obyek tersebut belum dialihkan kepada Penggugat, malah menjadi obyek jaminan yang disita oleh Tergugat III, sehingga Penggugat menuntut pengembalian sejumlah uang yang didalilkan oleh Penggugat telah dibayarkan kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil tersebut diatas maka kedudukan I Wayan Ariana tidak ada hubungan hukum dengan perkara pengembalian uang dimaksud, sebab dalil Penggugat adalah mengenai pembayaran sejumlah uang. Oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat tidak kurang pihak;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi ini ditolak;

Ad. 2 Gugatan Penggugat *Nebis in Idem*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan *Nebis In Idem* Majelis Hakim berpendapat, dalam gugatan ini tidak terdapat *nebis in idem* dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa untuk menyatakan suatu perkara *nebis in idem*, selain subyeknya sama, obyeknya harus sama, dan putusan atas hal tersebut juga harus bersifat *positif*, dalam arti telah mempertimbangkan pokok perkara dan menimbulkan keadaan baru;

Bahwa dalam perkara Perdata No.422/Pdt.G/2019/PN.Dps, amar putusannya adalah *Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima* (Bukti T.1-1 dan T.III-1), sedangkan Perkara Perdata No. 899/Pdt.BTH/2019/PN.Dps, amar putusannya adalah *Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar* (Bukti T.1-2 dan T.III-2)

Bahwa obyek atau pokok perkara kedua putusan tersebut berbeda dengan gugatan yang sekarang, yaitu dalam perkara No.422/Pdt.G/2019/PN.Dps adalah mengenai obyek jual beli dan putusannya N.O sehingga belum memeriksa pokok perkara, maka tidak ada unsur *nebis in idem* disitu. Sedangkan perkara No. 899/Pdt.BTH/2019/PN.Dps adalah perlawanan atas eksekusi obyek Villa tersebut, yang telah dijatuhkan putusan sebagaimana disebut dalam Bukti T.1-2 dan T.III-2 diatas.

Bahwa perkara *in casu* adalah masih berkaitan dengan obyek Villa sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik/SHM No. 3694 tercatat atas nama I Wayan Ariana, tetapi tentang tuntutan pengembalian sejumlah uang yang sebelumnya dibayarkan kepada Tergugat I. Maka dalam gugatan ini, obyek

Hal 33 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



perkaranya berbeda yaitu tentang pembuktian apakah benar ada pembayaran sejumlah uang tersebut? Hal itulah yang nanti wajib dibuktikan para pihak dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat unsur *nebis in idem* tidak terbukti. Dengan demikian eksepsi ini ditolak;

Ad. 3 Gugatan Penggugat Obscuure Libel

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan tersebut diatas, pada pokoknya pokok gugatan Penggugat telah jelas baik dalam posit dan petitumnya yaitu tentang Perbuatan Melawan Hukum, dimana Penggugat mendalilkan Tergugat I telah menerima pembayaran sejumlah uang untuk pembelian Villa, namun Penggugat tidak bisa menguasai Villa tersebut sehingga menuntut uang pembayaran tersebut dikembalikan;

Menimbang, bahwa dengan demikian alasan eksepsi Tergugat I dan III tidak beralasan hukum dan ditolak;

Ad. 4 Gugatan Penggugat *Error In Persona*

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat III yang menyatakan tidak mempunyai hubungan hukum dalam perkara ini, Majelis Hakim tidak sependapat dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dalam gugatan disebutkan pembayaran pertama dilakukan terhadap Tergugat III, karena obyek sengketa sedang dalam penguasaan Tergugat III. Berdasarkan dalil tersebut maka Tergugat III jelas mempunyai hubungan hukum dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksespsi Tergugat III tentang *error in persona* tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut maka seluruh eksepsi Tergugat I dan III ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat mendalilkan telah melakukan jual beli sebuah Villa sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik/SHM No. 3694 tercatat atas nama I Wayan Ariana, dengan kesepakatan harga Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah). Bahwa atas kesepakatan tersebut Penggugat telah melakukan pembayaran pertama pada tanggal 10 Nopember 2012 sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah),

Hal 34 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan pembayaran selanjutnya hingga sisa/kekurangan pembayaran Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa Penggugat bersedia membayar kekurangan tersebut, jika Tergugat I menyerahkan sertifikat asli dan segera memproses jual beli di Notaris, namun sampai sekarang Tergugat I tidak bisa menyerahkan sertifikat Asli karena sertifikat tersebut menjadi agunan di Tergugat III, dan saat ini berstatus kredit macet;

Bahwa oleh karena tidak bisa mendapatkan obyek yang dibeli tersebut, Penggugat menuntut agar Tergugat I dinyatakan telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat, untuk itu dihukum untuk membayar ganti rugi sejumlah Rp4.455.000.000,00 (empat miliar empat ratus lima puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I membantah pada pokoknya tidak/ belum menerima pembayaran sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, kecuali Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tanggal 10 Nopember 2012 yang disetor langsung ke Tergugat III, sebagai Bank yang memegang jaminan SHM tersebut. Oleh karena itu Tergugat I menolak seluruh gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat III juga membantah dalil gugatan Penggugat, dengan alasan Tergugat III adalah pihak Bank atau Kreditur yang memberikan pinjaman kredit kepada I Nengah Suastika selaku Debitur serta I Wayan Ariana selaku Penjamin berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 205 dibuat dihadapan Notaris Wayan Setia Darmawan, S.H. Notaris di Denpasar pada tanggal 25 September 2012. Bahwa untuk menjamin pembayaran kredit tersebut di atas, Debitur menjaminkan Sertifikat Hak Milik No. 3694 atas I Wayan Ariana yang mana I Wayan Ariana sebagai penjamin atas kredit Debitur atas nama I Nengah Suastika, atas jaminan tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 6095/2013, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, TERGUGAT III tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT sehingga Gugatan PENGGUGAT sangatlah tidak berdasar;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat III, maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 RBg/163 HIR para pihak wajib membuktikan dalilnya masing-masing;

Hal 35 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/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 untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi **tanda P-1 sampai dengan P-16**, dan satu orang saksi atas nama I MADE PUTRAYASA;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan bukti surat yang **diberi tanda T.1 – 1 dan T.1-2**, dan tidak mengajukan saksi, sedangkan Tergugat III mengajukan **bukti surat T.III -1 s/d T.III – 5**, dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dan keterangan saksi yang didukung dengan jawab menjawab diantara para pihak, telah diperoleh adanya pengakuan Tergugat I yang membenarkan adanya kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I atas obyek sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 3694 atas nama I Wayan Ariana sejumlah Rp.2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah). Oleh karena telah diakui, maka telah menjadi fakta hukum bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat I ada kesepakatan jual beli;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi pokok sengketa saat ini, apakah benar Penggugat telah melakukan pembayaran sampai sejumlah Rp2.250.000.000,00 (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) sehingga sisa atau kurang pembayaran sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah)? Sedangkan Tergugat I mendalilkan tidak pernah menerima pembayaran, kecuali uang muka Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti surat P-2.1** sampai dengan **P-16** berupa bukti transfer dan kuitansi pembayaran sebagaimana disebutkan dalam **Bukti P-14.1** berupa kuitansi yaitu sisa pembayaran adalah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dimana semua kuitansi tersebut telah ditandatangani oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti berupa kuitansi-kuitansi yang telah ditandatangani oleh Tergugat I tersebut, Tergugat I tidak ada mengajukan bukti lain yang dapat membantah fakta adanya kuitansi-kuitansi tersebut;

Menimbang, bahwa alat bukti surat T.1-1 dan T.1-2 yang diajukan oleh Tergugat I adalah berupa dua buah Salinan Putusan, yang semuanya itu tidak ada kaitannya dengan bantahan tentang adanya pembayaran sejumlah uang sebagaimana dimaksud bukti P-2.1 s/d P-16 Penggugat. Oleh karena itu kedua bukti surat tersebut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Penggugat sebagaimana dibuktikan dalam **Bukti P-2.1 s/d P-16** tidak dapat dibantah oleh Tergugat I, maka Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya telah melakukan pembayaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat I sejumlah Rp2.250.000.000,00 (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa demikian juga dengan Bukti surat Tergugat III, yaitu **Bukti T.III-1 s/d T.III-5**, tidak ada yang berkaitan dengan bantahan tentang adanya pembayaran sebagaimana dimaksud dalam **Bukti P.2-1 s/d P-16** tersebut. Oleh karena itu Bukti surat Tergugat III tersebut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap Tergugat II, yang sepanjang persidangan tidak pernah hadir, maka dianggap membenarkan semua dalil Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka telah terbukti Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk pembelian obyek sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 3694 atas nama I Wayan Ariana sejumlah Rp.2.250.000.000,00 (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah), dan terbukti berdasarkan **Bukti surat T.III-4 dan T.III-5** obyek tersebut telah dijadikan jaminan pada Tergugat III, bahkan telah dilakukan pelelangan oleh karena kredit yang menggunakan jaminan tersebut macet, sesuai keterangan saksi I Made Putrayasa;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut maka telah terbukti Penggugat belum menerima obyek dan surat-surat atas obyek yang dibelinya tersebut. Dengan demikian perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak menyerahkan obyek berupa tanah, bangunan dan surat-surat sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 3694 atas nama I Wayan Ariana, padahal sudah menerima pembayaran dari Penggugat, telah memenuhi kriteria Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, **maka petitum angka 2 dapat dikabulkan;**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 3, tentang sita jaminan dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap permohonan sita jaminan dalam perkara ini, tidak pernah diajukan secara khusus oleh Penggugat, dan oleh karena sepanjang persidangan juga tidak pernah dikeluarkan penetapan sita jaminan oleh Majelis Hakim, maka petitum ini tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 3 ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum angka 4, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam petitum ini, Penggugat menuntut agar dinyatakan sah menurut hukum segala bukti yang diajukan PENGUGAT dalam

Hal 37 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



perkara ini. Terhadap petitum demikian, Majelis Hakim berpendapat tidak ada relevansinya tuntutan tersebut, karena semua alat bukti baik Penggugat dan Para Tergugat sepanjang telah diberi meterai menurut ketentuan UU Bea Meterai, maka semua bukti tersebut sah secara formil untuk diterima sebagai alat bukti;

Bahwa selanjutnya semua alat bukti tersebut akan dipertimbangkan nilai pembuktiannya dihubungkan dengan dalil-dalil dari para pihak, manakah yang mempunyai nilai atau kekuatan pembuktian;

Menimbang, bahwa dengan demikian tuntutan atau **petitum angka 4 ini tidak ada relevansinya, untuk itu ditolak;**

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum angka 5, yaitu tentang ganti rugi sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat menuntut agar TERGUGAT I untuk mengganti kerugian kepada PENGGUGAT dengan perhitungan sebagai berikut:

KERUGIAN MATERIIL:

Adalah sebesar Rp.2.250.000.000,- (Dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) berikut dengan perhitungan bunga Bank sebesar Rp.2.250.000.000,- (Dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) X 2 % (Dua persen) per bulan terhitung sejak bulan Oktober tahun 2017 (Dasar perhitungan dari pembayaran terakhir oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I) sampai dengan perhitungan sementara bulan Februari 2022 (Dan nilai ini akan semakin bertambah sesuai penyelesaian secara tuntas kepada PENGGUGAT).

Dengan perhitungan yakni sebesar Rp.2.250.000.000,- (Dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) X 2% = Rp.45.000.000,- (Empat puluh lima juta rupiah) per bulan;

Untuk selanjutnya bunga Rp.45.000.000,- (Empat puluh lima juta rupiah) per bulan X 49 bulan (Perhitungan November 2017 sampai dengan Januari 2022) = Rp.2.205.000.000,- (Dua miliar dua ratus lima juta rupiah) ---- Dan nilai bunga ini akan semakin bertambah sesuai penyelesaian secara tuntas kepada PENGGUGAT

Total nilai Ganti Kerugian Materiil Rp.2.250.000.000,- (Dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) + Rp2.205.000.000,- (Dua miliar dua ratus lima juta rupiah) = **Rp4.455.000.000,- (Empat miliar empat ratus lima puluh lima juta rupiah) nilai ini akan semakin bertambah sesuai penyelesaian secara tuntas kepada PENGGUGAT;**

Hal 38 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



KERUGIAN IMMATERIIL:

Pengganti kerugian batin untuk mengembalikan rasa percaya diri dan nama baik PENGUGAT ditambah lagi adanya pesan dari Almarhum suami PENGUGAT agar PENGUGAT dapat melakukan pemberesan atas permasalahan ini termasuk nama baik serta keluarga, dan juga karena adanya permasalahan ini PENGUGAT merasa rugi waktu, tenaga dan pikiran tidak dapat berfikir tenang dan konsentrasi sehingga kesehatan menurun, yang semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ganti rugi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa sebagaimana telah dibuktikan diatas, pada pokoknya Pengugat benar telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I sejumlah Rp2.250.000.000,00 (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) maka dengan tidak dapat diserahkannya obyek jual beli yaitu Tanah dan bangunan Villa sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 3694 atas nama I Wayan Ariana, karena telah menjadi obyek pelelangan akibat kredit macet pada Tergugat III, yang karena itu telah dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, maka uang yang telah dibayarkan sejumlah Rp2.250.000.000,00 (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) tersebut adalah kerugian nyata yang di alami oleh Pengugat;

Menimbang, bahwa terhadap kerugian yang nyata sejumlah Rp2.250.000.000,00 (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) tersebut, adalah beralasan hukum untuk dikembalikan kepada Pengugat;

Bahwa terhadap perhitungan bunga dan kerugian imateriil sebagaimana dituntut oleh Pengugat, Majelis Hakim berpendapat hal itu tidak relevan dituntut dalam perkara ini, sebab sejatinya pembayaran itu adalah untuk pembelian bangunan bukan untuk hutang piutang sehingga tidak relevan jika diperhitungkan bunga. Demikian juga untuk kerugian imateriil tidak ada alasan yang logis dan nyata. Berdasarkan uraian pertimbangan tersebut maka terhadap tuntutan bunga dan kerugian imateriil ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim mengabulkan pembayaran ganti kerugian, hanya sejumlah kerugian nyata yaitu sejumlah Rp2.250.000.000,00 (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah). Dengan demikian **petitum angka 5 dapat dikabulkan sesuai jumlah tersebut diatas;**

Hal 39 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum angka 6 tentang pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sebagai berikut:

Bahwa Yurisprudensi telah melarang tuntutan pembayaran '*dwangsom*' alias '*uang paksa*' terhadap adanya tuntutan penggantian kerugian, sebagaimana rujukan utamanya ialah kaedah preseden putusan Mahkamah Agung RI Nomor 791K/Sip/1972, yang melarang tuntutan pembayaran uang paksa terhadap adanya tuntutan penggantian kerugian. Uang paksa (*dwangsom*) hanya dibenarkan dalam eksekusi riil, sedangkan pada eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak dimungkinkan untuk dibarengi tuntutan uang paksa;

Menimbang, bahwa berdasarkan kaedah hukum tersebut diatas, maka **petitum angka 6 ini tidak beralasan hukum dan ditolak;**

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 7 yaitu tentang putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*), dipertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa untuk mengabulkan tuntutan tentang putusan serta merta, maka harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam **SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil**, serta **SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil**;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini, tidak ada syarat-syarat yang dipenuhi untuk dikabulkannya tuntutan ini, **maka petitum angka 7 ditolak;**

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka petitum Penggugat dikabulkan sebagian serta menolak petitum selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan Sebagian, maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II dihukum secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSI.

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I mengajukan gugatan rekonvensi dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa telah terjadi kesepakatan Jual-Beli antara Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat I dalam Rekonvensi atas sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Tirta Nadi, Gang Cendana, Denpasar-Bali yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3694, atas nama I Wayan Ariana seharga Rp. 2.500.000.000 (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah);

Hal 40 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat Rekonvensi baru menerima pembayaran tahap pertama sebesar Rp200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) yang dibayarkan langsung kepada Tergugat III dalam Rekonvensi dan sejak saat itu Tergugat I dalam Rekonvensi telah menguasai sebidang tanah berikut bangunan tersebut diatas hingga saat ini tanpa ada gangguan dari pihak manapun;
- Bahwa Tergugat I dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi membayar kepada Penggugat dalam Rekonvensi secara diangsur dan sepengetahuan Penggugat dalam Rekonvensi ada kuitansi penerimaan uang sejumlah ± Rp.500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) yang ditanda tangani oleh Penggugat dalam Rekonvensi, akan tetapi saat itu Penggugat dalam Rekonvensi tidak menerima sejumlah uang karena kuitansi tersebut adalah gabungan dari kuitansi-kuitansi sebelumnya yang ditanda tangani oleh Penggugat dalam Rekonvensi;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Tergugat I dalam Rekonvensi untuk pelunasannya masih mempunyai kekurangan pembayaran yaitu sejumlah Rp.250.000.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta) ditambah Rp.500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) maka keseluruhannya adalah sejumlah Rp.750.000.000 (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat dalam Rekonvensi;
- Bahwa Tergugat I dalam Rekonvensi hingga saat ini belum menyelesaikan kewajibannya melunasi pembayaran kepada Penggugat dalam Rekonvensi maka atas sebidang tanah berikut bangunan tersebut diatas adalah secara hukum milik Penggugat dalam Rekonvensi yang sah menurut hukum;
- Bahwa Tergugat I dalam Rekonvensi telah mengontrakkan sejumlah Rp.125.000.000 (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) setiap tahunnya sejak tahun 2012 hingga tahun 2017, sehingga nilai keseluruhannya sejumlah Rp.625.000.000 (Enam Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah);
- Bahwa harga umum/pasaran apabila dikontrakkan/disewakan sejumlah Rp.125.000.000 (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) setiap tahunnya, akan tetapi pada saat pandemi covid-19 yaitu sejak tahun 2020 hingga tahun 2021 Tergugat I dalam Rekonvensi masih menyewakan/ mengontrakkan sejumlah Rp.50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) sehingga nilai keseluruhannya sejumlah Rp.100.000.000 (Seratus Juta Rupiah);
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka hingga saat ini Tergugat I dalam Rekonvensi telah menerima pembayaran kontrakan/sewa

Hal 41 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/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

keseluruhannya sejumlah Rp.725.000.000 (Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah);

- Bahwa uang sejumlah Rp.725.000.000 (Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) yang diterima oleh Tergugat I dalam Rekonvensi adalah hak Penggugat dalam Rekonvensi;
- Bahwa hingga saat ini Tergugat I dalam Rekonvensi belum/tidak menyerahkan uang sejumlah Rp.725.000.000 (Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) kepada Penggugat dalam Rekonvensi.
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka Tergugat I dalam Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat dalam Rekonvensi sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Penggugat dalam Rekonvensi telah dirugikan secara Materiil dan Immaterial oleh Tergugat I dalam Rekonvensi yaitu sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

Uang sejumlah Rp.725.000.000 (Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) ditambah bunga bank sebesar 2% setiap bulannya yaitu sejumlah Rp. 15.000.000 (Lima Belas Juta Rupiah) setiap bulannya terhitung sejak Tahun 2019 hingga saat ini menjadi sejumlah Rp. 540.000.000 (Lima Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) ditambah Uang sejumlah Rp.725.000.000 (Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) maka hingga saat ini keseluruhannya menjadi sejumlah Rp. 1.265.000.000.- (Satu Milyar Dua Ratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah)

Kerugian Immaterial:

Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi adalah seorang pengusaha property maka dengan adanya gugatan oleh Tergugat I dalam Rekonvensi mempengaruhi kredibilitas dari Penggugat dalam Rekonvensi yang apabila diperhitungkan senilai Rp.5.000.000.000 (Lima Milyar Rupiah).

- Bahwa untuk menjamin Tergugat I dalam Rekonvensi untuk segera melaksanakan isi putusan maka sudah sepatutnya menghukum Tergugat I dalam Rekonvensi untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sejumlah Rp.1.000.000 (Satu Juta Rupiah) setiap harinya atas keterlambatan pembayaran kepada Penggugat dalam Rekonvensi;
- Bahwa gugatan Penggugat dalam Rekonvensi adalah berdasarkan bukti-bukti yang kuat maka mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa perkara

Hal 42 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perdata a quo untuk dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun mengajukan upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya-upaya hukum lainnya;

- Menghukum Tergugat I dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara.

Bahwa berdasarkan alasan - alasan hukum tersebut diatas maka Tergugat I dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata a quo berkenan untuk memeriksa, mengadili dan menetapkan hukumnya dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM REKONVENSI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukumnya bahwa jual-beli antara Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat I dalam Rekonvensi atas sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Tirta Nadi, Gang Cendana, Denpasar-Bali yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3694, atas nama I Wayan Ariana seluas 200m², terletak di Desa Sanur Kauk, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar- Bali adalah sah menurut hukum.
3. Menyatakan hukumnya sah dan berharga Sita Jaminan (Coservatoir Beslaag) atas harta benda baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I dalam Rekonvensi.
4. Menyatakan hukumnya bahwa Tergugat I dalam Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Penggugat dalam Rekonvensi.
5. Menyatakan hukumnya bahwa Tergugat I dalam Rekonvensi masih mempunyai kekurangan pembayaran jual - beli atas sebidang tanah berikut bangunan kepada Penggugat dalam Rekonvensi sejumlah Rp.750.000.000 (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).
6. Menghukum Tergugat I dalam Rekonvensi untuk membayar kekurangan pembayaran jual-beli atas sebidang tanah berikut bangunan kepada Penggugat dalam Rekonvensi sejumlah Rp.750.000.000 (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).
7. Menyatakan hukumnya bahwa Penggugat dalam Rekonvensi telah dirugikan oleh Tergugat I dalam Rekonvensi secara Materiil yaitu sebagai berikut:

Hal 43 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Uang kekurangan pembayaran sejumlah Rp. 750.000.000.- (Tujuh Ratus lima Puluh Juta Rupiah).
 - Uang sewa sejumlah Rp.725.000.000 (Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) ditambah bunga bank sebesar 2% setiap bulannya yaitu sejumlah Rp. 15.000.000.- (Lima Belas Juta Rupiah) setiap bulannya terhitung sejak tahun 2019 hingga saat ini menjadi sejumlah Rp.540.000.000.- (Lima Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) ditambah Uang sejumlah Rp.725.000.000 (Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) maka hingga saat ini keseluruhannya menjadi sejumlah Rp.1.265.000.000 (Satu Milyar Dua Ratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah).
 - Uang sejumlah Rp.15.000.000.- (Lima Belas Juta Rupiah) setiap bulannya terhitung sejak Bulan Mei 2022 hingga Tergugat I Dalam Rekonvensi menjalankan Putusan Perkara Perdata a quo.
8. Menyatakan hukumnya bahwa Penggugat dalam Rekonvensi telah dirugikan oleh Tergugat I dalam Rekonvensi secara Immateriil yaitu sebagai berikut:
- Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi adalah seorang pengusaha property maka dengan adanya gugatan oleh Tergugat I dalam Rekonvensi mempengaruhi kredibilitas dari Penggugat dalam Rekonvensi yang apabila diperhitungkan senilai Rp.5.000.000.000 (Lima Milyar Rupiah).
9. Menghukum Tergugat I dalam Rekonvensi untuk membayar/mengganti kerugian Materiil kepada Penggugat dalam Rekonvensi yaitu sebagai berikut:
- Uang kekurangan pembayaran sejumlah Rp. 750.000.000 (Tujuh Ratus lima Puluh Juta Rupiah).
 - Uang sewa sejumlah Rp.725.000.000 (Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) ditambah bunga bank sebesar 2% setiap bulannya yaitu sejumlah Rp. 15.000.000 (Lima Belas Juta Rupiah) setiap bulannya terhitung sejak Tahun 2019 hingga saat ini menjadi sejumlah Rp.540.000.000 (Lima Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) ditambah Uang sejumlah Rp.725.000.000 (Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) maka hingga saat ini keseluruhannya menjadi sejumlah Rp.1.265.000.000 (Satu Milyar Dua Ratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah).

Hal 44 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/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

- Uang sejumlah Rp.15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah) setiap bulannya terhitung sejak Bulan Mei 2022 hingga Tergugat I Dalam Rekonvensi menjalankan Putusan Perkara Perdata a quo.
- 10. Menghukum Tergugat I dalam Rekonvensi untuk membayar/ mengganti kerugian Immateriil kepada Penggugat dalam Rekonvensi sejumlah Rp.5.000.000.000 (Lima Milyar Rupiah).
- 11. Menghukum Tergugat I dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp. 1.000.000 (Satu Juta Rupiah) setiap harinya kepada Penggugat dalam Rekonvensi hingga Tergugat I dalam Rekonvensi menjalankan isi putusan yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap.
- 12. Menyatakan hukumnya bahwa Putusan Perkara dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) walaupun ada upaya Verzet, Banding, Kasasi dan upaya-upaya hukum lainnya.
- 13. Menghukum Tergugat I dalam Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata a quo memiliki pertimbangan lain maka mohon putusan yang seadil - adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan rekonvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi telah mengajukan alat bukti berupa Bukti Surat yang diberi tanda T.I-1 dan T.I-2, sebagaimana tersebut dalam Konvensi, yang untuk singkatnya tidak akan diulang lagi, dan tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi tersebut, Penggugat pada pokoknya telah membantah sebagaimana alasan dan dalil sesuai dengan dalam konvensi, yang untuk singkatnya tidak akan diulang lagi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa pada pokoknya semua pembuktian berupa bukti surat dan saksi dalam rekonvensi ini sama dengan yang diajukan dalam konvensi, untuk itu semuanya dapat diterima dan dipergunakan sebagai pembuktian dalam rekonvensi ini;

Bahwa pada pokoknya alasan gugatan rekonvensi adalah sama dengan konvensi, yaitu adanya kesepakatan jual beli antara Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat I dalam Rekonvensi atas sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Tirta Nadi, Gang Cendana, Denpasar-Bali yang

Hal 45 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/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 teruat 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

dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3694, atas nama I Wayan Ariana seharga Rp. 2.500.000.000 (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah);

Bahwa yang membedakan adalah dalil Penggugat Rekonvensi yang belum menerima pembayaran, dan atas sewa yang telah diterima Tergugat I Rekonvensi agar diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh dalil tersebut, ternyata tidak didukung dengan alat bukti yang beralasan hukum dengan tuntutan rekonvensi ini, alat bukti yang diajukan hanya berupa dua buah putusan pengadilan, yang tidak mendukung dalil Penggugat Rekonvensi tentang kekurangan pembayaran maupun adanya sewa yang sudah diterima Tergugat I Rekonvensi;

Menimbang, bahwa sebaliknya terhadap bantahan Tergugat I Rekonvensi telah didukung dengan alat bukti sebagaimana disebutkan dalam **Bukti P-2 s/d P-16**, yang telah membuktikan adanya pembayaran Tergugat I Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp2.250.000.000,00 (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang lengkapnya sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, maka seluruh dalil gugatan rekonvensi tidak beralasan hukum, untuk itu ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ditolak, maka Penggugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya NIHIL;

Memperhatikan, ketentuan dalam KUHPerdara, Hukum Acara Perdata, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI.

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGGUGAT;
3. Menghukum TERGUGAT I untuk mengganti kerugian kepada PENGGUGAT sejumlah Rp2.250.000.000,00 (Dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);

Hal 46 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 2.310.000,- (dua juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah) ;
5. Menolak petitum selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSİ:

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam rekonvensi sejumlah NIHIL;

Demikian diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari **SENIN**, tanggal 9 Januari 2023 oleh kami Gede Putra Astawa, SH.MH. sebagai Hakim Ketua Majelis, Hari Supriyanto, SH. MH. dan Ida Bagus Bamadewa Patiputra, SH. M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps, tertanggal 13 Desember 2022 putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada pada **hari SENIN, tanggal 16 Januari 2023** oleh Hakim Ketua tersebut, dihadiri oleh masing-masing hakim Anggota dengan dibantu oleh Ni Putu Kermayati, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat III tanpa dihadiri Tergugat II;

Hakim-hakim anggota:

Hakim Ketua,

Hari Supriyanto, S.H., M.H.

Gede Putra Astawa, SH.MH.

Ida Bagus Bamadewa Patiputra , SH. M.H.

Panitera Pengganti,

Ni Putu Kermayati, S.H.

Hal 47 dari 48 halaman Putusan Perdata Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Dps



Perincian biaya :

| | |
|---|----------------|
| 1. Biaya Pendaftaran | Rp. 30.000,- |
| 2. Biaya Proses | Rp. 50.000,- |
| 3. Biaya Penggandaan Berkas | Rp. 35.000,- |
| 4. Biaya panggilan Penggugat dan Tergugat | Rp.1.375.000,- |
| 5. PNBP Relas Panggilan | Rp. 50.000,- |
| 6. Biaya Pemeriksaan Setempat (PS) | Rp. 750.000,- |
| 7. Redaksi putusan | Rp. 10.000,- |
| 8. Meterai putusan | Rp. 10.000,- |

Jumlah Rp. 2.310.000,-

(dua juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah)